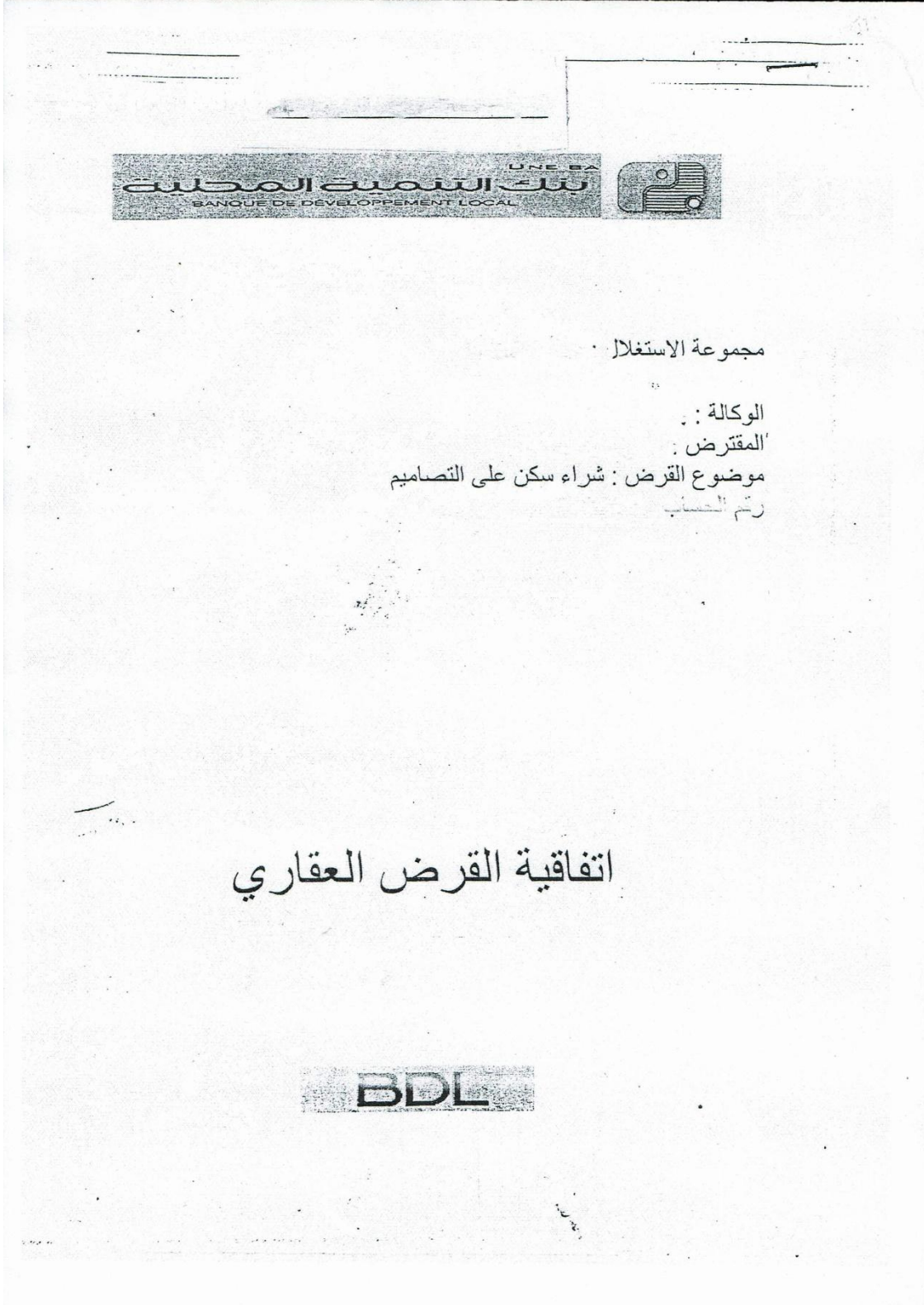


## الملحق رقم 01

الملحق رقم 01 : المتضمن إتفاقية القرض العقاري، بنك التنمية المحلية



# اتفاقية القرض العقاري

رسم الطابع المحصل  
لصالح الخزينة

( رقم ..... / 2008 )

تم فيما بين المتعاقدين ،  
السيدة بوخنفرة نادية المتصرف بصفته مدير وكالة بسكرة الكائنة ب 05 شارع  
الإخوة جزار باسم و لحساب بنك التنمية المحلية، مؤسسة عمومية اقتصادية، شركة بالأسهم  
ذات رأسمال مملوكة 000.000.000 دج، مقرها الرئيسي كس ب 05 شارع  
قاسي غمار سطا والي ولاية الجزائر .  
و بموجب التفويضات المخولة له من قبل السيد باشتارزي الرئيس المدير العام ،

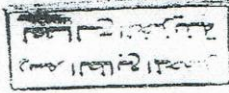
من جهة،

السيد (ة):  
المولود(ة) بتاريخ 19 ب ولاية بسكرة  
المهنة /  
بطاقة التعريف الوطنية: رقم رخصة السياقة  
: مسلمة بتاريخ / 19996/ طرف دائرة ب - ولاية بسكرة .  
ابن  
العنوان:  
صاحب الحساب المصرفي رقم  
المسمى(ة) فيما يلي: المقترض ،  
مفتوح لدى وكالة

من جهة اخرى

الاتفاق و اقرار ما يلي

المادة 1: موضوع القرض



يوافق بنك التنمية المحلية على وضع قرض يخصص لتمويل عملية  
"بيع سكن على التصاميم"  
المادة 2: مبلغ و مدة القرض

يمنح بنك التنمية المحلية بموجب هذه الاتفاقية ، قرض بمبلغ 945.000,00 دج تسعمانة وخمسة وأربعون ألف دينار جزائري (بالحروف) مدته (بالحروف و الأرقام ) ( 24 سنة) أربعة وعشرون سنة نافذة بما فيها 12 شهرا (بالحروف و الأرقام ) ، أشهر كأجل للتسديد تبدأ منذ الاستعمال الأول .

المادة 3: مساعدة الصندوق الوطني للسكن

إن المساعدة للحصول على الملكية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بمبلغ: 500.000.00 دج مسجلة أثناء دينار جزائري (بالحروف و الأرقام ) سوف تأتي زيادة على القرض الممنوح والتقديم الشخصي ....

المادة 4: المساهمة الشخصية

يتعهد المقترض بأن يدفع في إطار التمويل الذاتي، مبلغ 549.000.00 خمسمائة وتسعة وأربعون ألف دينار جزائري (بالحروف و الأرقام ) عند فتح الحساب، أو يثبت دفع 20 % على الأقل لصاحب المشروع في حالة شراء سكن

المادة 5: نسبة الفائدة

يحصل بنك التنمية المحلية على فائدة تقدر ب 6,25 % سنويا (بالحروف ستة فاصل خمسة وعشرون بالمائة ) تؤدي شهريا وفقا لجدول المستحقات ، كما هو موضح بالمادة 14 من هذه الاتفاقية .  
وتبقى هذه الفائدة مستحقة الرعاية لغاية التسديد الكلي للقرض .  
وتبقى نسبة الفائدة ثابتة خلال مدة خمس (5) سنوات اخرى و هذا وفقا لشروط البنك المعمول بها .  
تطبق نسبة فائدة إمتيازية على المقترض الذي يكون مدخوله (الأجر أو غيره ) موطن لدى بنك التنمية المحلية منذ 03 ثلاثة أشهر على الأقل.  
المقترض الذي إستفاد من نسبة فائدة إمتيازية يفقد هذا الإمتياز في حالة توقفه عن توظيف مدخوله وبالتالي تطبق عليه نفس النسبة المطبقة على الزبائن الغير المواطنين.



رسم المصاحف الخزينة  
مصالح الخزينة

### المادة 9: جدول الاستحقاقات

يعد بنك التنمية المحلية جدول استحقاقات شهري الذي يوافق عليه الزبون في الوقت الحاضر، حيث يتضمن مشاهدة القرض العقاري الذي يدفع بمبلغه الرئيسي مع الفوائد، زيادة على التسديد الشهري يدفع الزبون قسط التأمين على الوفاة.

### المادة 10: تخصيص القرض

يلتزم المقترض بتخصيص مبلغ القرض دون سواه لانجاز الموضوع الموضح بالمادة الأولى من هذه الاتفاقية. ويجوز لبنك التنمية المحلية وفي أي وقت شاء، مراقبة استعمال المقترض للمبالغ المقترضة و اتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة لاسترجاع دينه.

### المادة 11: مدة استعمال القرض

في حالة استعمال القرض بعد مدة أقصاها ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التبليغ و ستة (6) أشهر. في حالة القوة القاهرة المبينة، فإن هذه الاتفاقية تصبح ملغاة.

### المادة 12: عمولات التسيير و التبليغ

يلتزم المقترض بالدفع لبنك التنمية المحلية، عند التوقيع على هذه الاتفاقية :  
\* عمولة التسيير تساوي 12000.00 دج (بالحروف و الأرقام).  
\* عمولة التبليغ تساوي 1000.00 دج (بالحروف و الأرقام).

### المادة 13: عمولة الالتزام

يجب على المستفيد من القرض و في إطار البناء الذاتي، أن ينجز الأشغال الكبرى في أجل أقصاه اثني عشر (12) شهرا بعد قبضه للدفعة الأولى، إلا اذا وجدت قوة قاهرة حالت دون ذلك واستطاع البنك معاينتها قانونيا. و عند انقضاء هذا الأجل اذا سجلت تأخيرات في انجاز الأشغال الكبرى، فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الالتزام و التي تقدر ب 0.5% من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد.  
هذه العمولة تقبض كذلك في حالة أشغال التوسيع و التهيئة بنفس الشروط.

سنة الطابع الممسك  
لصالح الخزينة

#### المادة 14: كيفية تسديد القرض

يلتزم المقترض بان يسدد كل شهر المبلغ الأصلي لهذا القرض ، و كذا الفوائد و فوائد التأخير و المصاريف و ذلك بالسحب من حسابيه الشخصي إلى غاية الانقضاء الكلي لأجال الدين. إن الدفعات الشهرية ثابتة و تضم المبلغ الأساسي و الفوائد و الرسوم و المصاريف و الملحقات و ذلك بموجب جدول الاستحقاقات الذي تم توقيعه من قبل المقترض و الذي يعد جزء مكمّل لهذه الاتفاقية.

#### المادة 15: التسديد المسبق

يمكن التتر من أن يبادر بصفة مسبقة و حسن قبل استحقاقه، القرض محمل الدين المتبقى بمبلغه الرئيسي دون غرامة .  
في حالة التسديد المسبق الجزئي ، يمكن للمقترض أن يدفع في أي وقت -مرة واحدة في السنة- على الأقل 15٪ من مبلغ الدين المتبقي دون غرامة.

#### المادة 16: الجزاءات عن التأخير

في حالة ما ادا حصل سبب أي كان لم يتمكن بنك التنمية المحلية من خلاله من استرداد دينه ، بصفة عادية ، و على الخصوص اذا اجبر على المتابعات القضائية لتحصيل دينه ، سيكون له الحق في تطبيق زيادة في نسبة الفوائد قدرها اثنان بالمائة (2٪) سنويا بالإضافة إلى نسبة فوائد القرض ابتداء من تاريخ حلول اجل الاستحقاقات غير المدفوعة .

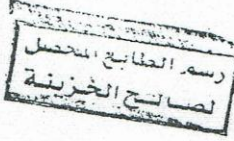
#### المادة 17: الضمان العقاري

يقبل المقترض بمنح بنك التنمية المحلية رهن عقاري من المرتبة الأولى ، عن الملك العقاري الممول ضمانا للقرض الممنوح .  
يوافق المقترض على إدراج مبلغ مساعدة الصندوق الوطني للسكن المقدر بـ 500.000.00 في عقد الرهن العقاري الذي يحصل لفائدة بنك التنمية المحلية.

#### المادة 18: التأمينات

يتعهد المقترض بصفة قاطعة بالتأهب الداميين سنويا للمشروط من البنك لدى مؤمن مرتبط ) باتفاقية الضمان الاجتماعي مع بنك التنمية المحلية مع تفويض لفائدة بنك التنمية المحلية تأمين وفاة و /او تأمينات أخرى.....) لمدة مساوية لتلك الخاصة بالقرض.  
تحفظ النسخ الأصلية لوثائق التأمين ببنك التنمية المحلية .

-5-



المادة 19: كيفية تسديد تامينات القرض

\* يتعهد المقترض بدفع مسبقا إلى بنك التنمية المحلية عن إمضاء اتفاقية القرض مبلغ التامين الذي يقدر بنسبة سنتين (02) سنة من المبلغ الإجمالي للتامين عن الوفاة و الذي يقدر ب .6993.00 دج (بالحروف و الأرقام) .  
\* في حالة ما إذا أراد المقترض الحصول على قرض بدون اجل في هذه الحالة يدفع مبلغ التامين الذي يقدر بسنة (01) واحدة من المبلغ الإجمالي للتامين عن الوفاة و الذي يقدر ب ..... دج (بالحروف و الأرقام) .

\* المبلغ المتبقي لتامين عن الوفاة يجب ان يدفع شهريا وفق جدول الاستحقاقات المقدم له  
\* ان مبلغ التامين يمكن أن يراجع وهذا وفقا للشروط المحددة من قبل شركة التامين .

المادة 20: سقوط الاجل

إن عدم احترام احد بنود هذه الاتفاقية من طرف المقترض يؤدي قانونا إلى فسخها بدون أي إجراء و في الحالات التالية :

- \* في كافة الحالات المقررة قانونا .
- \* عدم تسديد المبلغ الأصلي للقرض و فوائده في الأجل المتفق عليها .
- \* عدم صحة تصريحات المقترض .
- \* رفض المقترض لزيادة في نسب فوائد القرض بسبب فوائد القرض .
- \* التصفية القضائية للمقترض .
- \* وفاة المقترض .
- \* تعرض العقار المرهون لتلف أو التدهور الخطير بسبب إهمال المقترض .
- \* البيع الودي أو القضائي جزئيا كان أم كاملا للعقار المرهون .
- \* تعرض المقترض لمتابعات قضائية من شأنها مصادرة كل أو بعض أمواله .
- \* عدم استعمال المبالغ المقرضة للغايات المتفق عليها سوى في المادة 1 من هذه الاتفاقية .

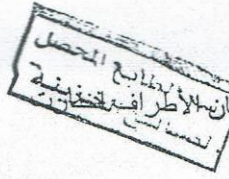
و بهذا إن المبالغ التي أصبحت مستحقة ، ستكون منتجة للفوائد بالنسب المبينة بالمادتين 5 و 16 أعلاه .

لمادة 21: التبرئة من المصاريف و الرسوم

إن المصاريف و الرسوم المرتبطة بهذه الاتفاقية يتحملها و يؤديها المقترض الذي يلتزم بذلك .

-6-

مادة 22: اختيار الموطن

لتنفيذ هذه الاتفاقية و بالأخص لتثبيت صحة القيد بالمحافظة العقارية، فإن الأطر افسح للتنفيذية  
مواطنها بالعناوين المذكورة بهذه الاتفاقية و/أو السكن موضوع القرض. 

المادة 23: اختصاص القضائي

إن النزاعات التي قد تنشأ بسبب تنفيذ أو تفسير هذه الاتفاقية تكون خاضعة ، وفي حالة عدم  
التسوية الودية للجهات القضائية المختصة التي تقع بدانئرها الوكالة ، فرع الاستغلال أو مقر  
المديرية العامة لبنك التنمية المحلية.

المادة 24: التفويضات

تمنح كافة التفويضات لحامل نسخة أصلية من هذه الاتفاقية لمباشرة الإجراءات الضرورية و  
كذلك تلك المتعلقة بالضمانات المطلوبة من قبل البنك في إطار القرض.

المادة 25: الإجراءات

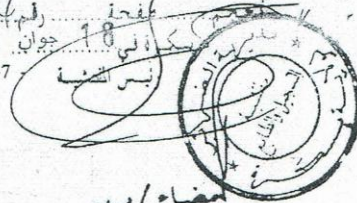
لا يمكن إنجاز القرض موضوع هذه الاتفاقية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل و كذلك تلك  
المتعلقة بتسجيل الضمانات المتفق عليها لصالح بنك التنمية المحلية .

وكالة بسكرة في :

امضاء المقترض مع كتابة العبارة :  
" قرء و صودق عليه "  
السيد (ة) :  
عن بنك التنمية المحلية  
السيدة: بوخنفرة نادية



محرر ببنك التسجيل والتوثيق بسكرة  
محلولة بقرض  
رقم الملف: 001  
محرر في: 10 جوان 2008  
بمساعدة السيد

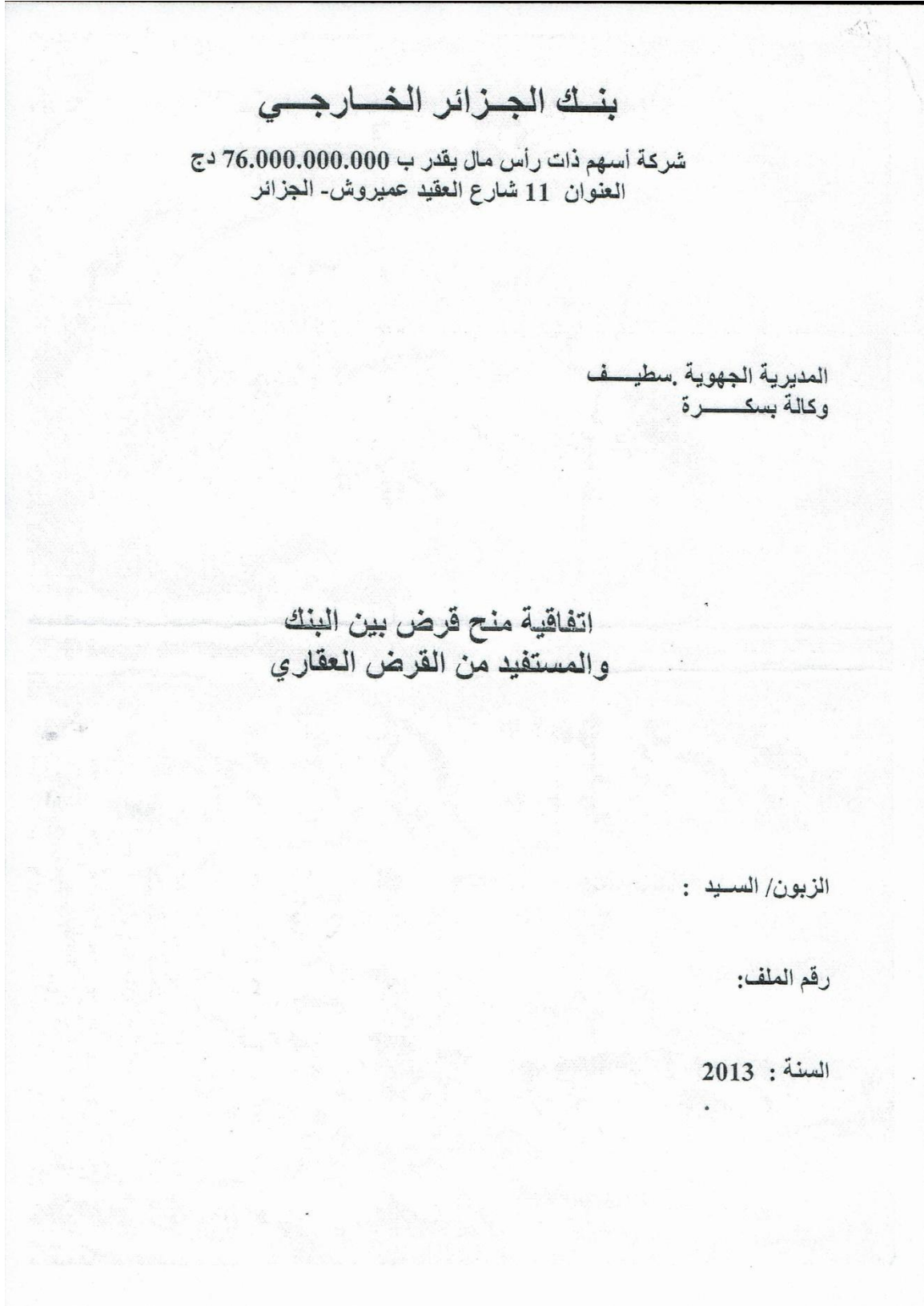


امضاء /



## الملحق 02

الملحق رقم 02: المتضمن إتفاقية منح قرض بين البنك والمستفيد من القرض العقاري، بنك الجزائر الخارجي



## بنك الجزائر الخارجي

المديرية الجهوية..سطينف

وكالة بسكرة

اتفاقية منح قرض بين البنك  
و المستفيد من القرض العقاري

من بين الموقعين أسفله

السيد.. روابف عبد الهادي مدير وكالة... بسكرة الواقعة في شارع بن باديس . نهج  
سي الحواس... بسكرة الذي يتصرف باسم و حساب بنك الجزائر الخارجي شركة أسهم يقدر  
رأس ما لها ب.76.000.000.000.00...دج يقع مقرها الاجتماعي في 11 شارع عميروش الجزائر. و  
كذلك بمقتضى السلطات التي تخول إليه من طرف السيد..لوكال محمد...رئيس مدير العام المسمى أدناه  
"البنك"

و من جهة

السيد : المولود(ة) بتاريخ.. 04/06/1974 ب: علاء فاشلة المهنة موظف  
بطاقة التعريف رقم : 178...المسلمة بتاريخ من طرف دائرة بسكرة  
العنوان شارع : US0140148 بسكرة. صاحب الحساب رقم  
المفتوح لدى وكالة بسكرة  
المسمى أدناه "المقترض"

من جهة أخرى

(1) شطب العبارة الغير اللازمة

الذين اتفقوا و قرروا مايلي \_

المادة 01 فتح اعتماده

يوافق البنك هذه الوثيقة على منح قرض عقاري للمقترض مبلغ 2.724.305 دج اثنان مليون و سبعمائة و أربعة و عشرون ألف و ثلاثمائة و خمسة دينار جزائري. الذي يمثل 90 بالمائة من قيمة السكن بما فيه مبلغ 31.505.76 دج واحد و ثلاثون ألف و خمسمائة و خمسة دينار جزائري و ستة و سبعون سنتيم التي تمثل مصاريف الضمان للقرض S G C I .

شراء مسكن جديد للإيواء

اسم و عنوان شركة المستثمر العقاري  
عنوان وصف العقار ( المساحة - عدد الغرف - التوابع - الملحقات.....الخ )

بناء مسكن فردي :

المراجع/ تاريخ و مكان تسليم رخصة البناء/رب/1236/07/08/2012 بلدية بسكرة .

عنوان ورقم قطعة الأرض /تجزئة 362 رقم 01/311 بلدية بسكرة .  
و وصف العقار/ المشروع يتكون من بناء سكن عائلي (طابق ارضي +طابق أول)

توسيع المسكن الفردي

المراجع تاريخ و مكان تسليم رخصة البناء (المتعلق بأشغال التوسيع)  
- عنوان ورقم قطعة الأرض و وصف التوسيع ( المساحة المبنية , عدد الطوابق و الغرف التوابع و الملحقات.....الخ)

تهنية مسكن الفردي

عنوان و رقم قطعة الأرض و موصف موجز للأشغال (استنادا إلى الكشف الكمي التقديري المصادق عليه من طرف مكتب دراسات الهندسة المعتمد و المرفق إجباريا بهذه التعليمات).

شراء مسكن لـدى الخواص

اسم و لقب و تاريخ و مكان ازدياد البائع  
عنوان و وصف العقار (المساحة - عدد الغرف - التوابع ) .

المادة 02 شروط ومدة القرض

الفقرة 01 / يمنح القرض لمدة 30..سنة مستحقة الأداء شهريا حسب جدول الاستحقاق المذكور في الملحق .

الفقرة 02 / ينتج القرض "محل هذه الاتفاقية" فوائد بنسبة 4.5% طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ 10-03-2010 في العام حسب الفترة المحددة في الفقرة 01 يتم حساب الفوائد و العمولات بنسبة محددة على أساس السنة المدنية بـ 360 يوم و لمبلغ كل قسط المفرج عنه.

الفقرة 03 / تصبح هذه الفوائد و العمولات مستحقة الأداء تبعا لدفتر استحقاق التسديد المقرر لهذا الغرض  
- يمكن أن تكون هذه الأخيرة محل مراجعة في حالة حدوث تغير

#### المادة 03 تخصيص القرض

- يلتزم المقترض بتخصيص مبلغ القرض العقاري لتمويل العملية المشروع فيها و إلا يتم إلغاءه
- شراء مسكن جديد للإيواء
  - بناء مسكن فردي
  - شراء مسكن لدى الخواص
  - توسيع المسكن الفردي
  - إعداد المسكن الفردي
- لا يمكن استعمال الأموال إلا بتقديم مستندات إثباتية للمصاريف الموظفة (شهادات بيان تقدم و تقييم الأشغال و المكشوفات) فيما يخص العمليات الثلاثة الأخيرة المشار إليها أعلاه
- فيما يتعلق بشراء مسكن جديد للإيواء يتم الإفراج بصفة استثنائية لصالح موثق معين من طرف الزبون

#### المادة 04 تعبئة و الإفراج عن القرض

- الفقرة 01 / يتم تعبئة القرض في حساب خاص مفتوح لأغراض العلمية
- يقوم البنك باكتتاب سند أو سندات لأمر إجمالية بغرض تعبئة الدين حيث يمثل مبلغ القرض الذي يتعلق به الأمر أساسا
- الفقرة 02 / لا يتم الإفراج إلا بعد تقديم حصة شخصية للمقترض بقيمة 10% من المبلغ الإجمالي للعملية الممولة و المثبت بتقديم
- شهادة الدفع المباشر لصالح حساب المستثمر في حالة شراء مسكن جديد
- شهادة كشف التقدم و التقييم المالي للأشغال المنجزة من طرف مكتب دراسات الهندسة المعتمد في حالة بناء و توسيع و إعداد المسكن الفردي

#### المادة 05 طرق التسديد

- يتم التسديد القرض بالأصول و الفوائد و العمولات شهريا تبعا لدفتر الاستحقاق إلى غاية التسوية الكاملة عن طريق قيد على حساب المقترض
- إن الاستحقاق هي التي تم تحديدها في الجدول التسديد و المرفقة في الملحق تنجز من طرف البنك الذي يعد الطرف المكمل لهذه الاتفاقية

- يلتزم المقترض في هذه الحالة بالاحتفاظ مسبقا في حسابه برصيد كافي و متوفر لكل الاستحقاقات
- يملك المصرف حق الاقتراع من قيمة المبالغ التي أصبحت مستحقة لأي سند أو لأي سبب كان على كل الحسابات المفتوحة في الدفاتر و السندات المرهونة للمقترض
- تخصص كل الدفعات التي يسلمها المقترض للبنك لتسديد أو دفع المبالغ المستحقة حسب الترتيب المذكور فيما بعد و التي يوافق عليها المقترض
- أولا - تسديد الفوائد المستحقة للقرض و التي أصبحت مستحقة الأداء
- ثانيا- تسديد فوائد التأخير
- ثالثا- تسديد الأصول المستحقة
- أخيرا - التسديد المسبق للقرض
- غير أنه للمقترض وحده تغيير هذه الترتيب

#### المادة 06 الاستحقاق المسبقي

- تلقى الاتفاقية بقوة القانون و مجمل المبالغ الواجب دفعها تصبح مستحقة الأداء و لا يمكن طلب أي استعمال آخر من البنك في حالة عدم تنقيد أو مخالفة المقترض لإحدى هذه الالتزامات المتخذة في هذه الاتفاقية خلال خمسة عشر (15) يوما بعد تبليغ الأعدار بدون اللجوء لأي شكلية قانونية , لا سيما في إحدى الحالات التالية
- 1/ في حالة عدم دفع استحقاق الثاني المقرر في جدول التسديد
  - 2/ في حالة ما إذا لم يستطيع البنك أخذ الضمانات المشترطة في المرتبة الأولى بشكل صحيح لأي سبب كان
  - 3/ في حالة استعمال القرض لهدف مخالفة لتلك المنصوص عليها في المادة 03 المشار إليها أعلاه
  - 4/ في حالة تصريح بوجود خطأ في إحدى الضمانات المكتتبه من طرف المقترض في هذه الوثيقة
  - 5/ في حالة سحب أو عدم سريان مفعول أي اتفاق أو تصريح و إجراء قانوني أو شرعي و القوة التنفيذية أو شرعية هذه الوثيقة وللضمانات الواجب المصادقة عليها
  - 6/ إذا أصبحت عقود الضمانات غير تنفيذية لأي سبب كان

- إن المبالغ التي أصبحت مستحقة تنتج الفوائد للسعر المحدد أعلاه و تحول إلى رؤوس الأموال بقوة القانون
- على أي حال , يحتفظ البنك بحق استعمال كل الطرق القانونية لاسترجاع الأموال المستعملة و المستحقة الأداء بالإضافة إلى إتخاذ كل إجراء تكفي لا سيما استخدام الضمانات المتفق عليها للخطر

#### المادة 07 التسديد المسبق

- يمكن للمقترض أن يحرر نفسه من مبلغ هذا القرض قبل الاستحقاقات المتفق عليها سواء إجماليا أو جزئيا

- في حالة التسديد الجزئي, يخصص هذه الأخيرة أوليا للاستحقاقات السابقة

التعويض

#### المادة 08 فوائد التأخير

كل مبلغ مستحق لهذا الغرض و غير مسدد عند تاريخ استحقاقه ينتج بنفسه الفوائد ابتداء من تاريخ الاستحقاق إلى غاية التاريخ الفعلي للتسديد و هذا بنسبة 4.5 % زائد 1% للعام فوق النسبة المتعاقد عليها و العمولات و الرسوم المذكورة أعلاه

#### المادة 09 التأمينات و الضمانات

يلتزم المقترض بتخصيص الرهن من المرتبة الأولى للعقار الممول بغرض ضمان تسديد مبلغ القرض "محل هذه الاتفاقية" و دفع كل الفوائد و العمولات و الرسوم و كذلك تنفيذ جميع شروط هذا العقد

#### المادة 10 التأمينات

01.10. التأمين ضد العجز عن السداد .  
يلتزم المقترض بتسديد منحة التأمين " ضمان كلي " المتعاقد فيها لدى شركة ضمان القرض العقاري S.G.C.I إن قيمة التأمين المطبقة في هذا القرض تحدد بنسبة 1% بدون فوائد , مسددة في دفعة واحدة قبل تعبئة القرض.

02.10. التأمين على الوفاة. يلتزم المقترض بتسديد منحة التأمين على القرض, موضوع هذه الاتفاقية, خلال كل مدة القرض, ضد خطر الوفاة الذي سيتعاقد لدى الشركة الجزائرية للتأمينات (C A A T). ان نسبة منحة التأمين السنوية التي ستطبق بهذا القرض تحدد ب 0.37% تدفع : بالنسبة للسنة الأولى في مرة واحدة قبل تعبئة الدين .  
بانسبة للسنوات الباقية شهريا حسب جدول تسديد منحة التأمين .

#### المادة 11 التصريح

يلتزم المقترض بالتصريح بجميع القروض التي تعاقدها فيها قانونيا

#### المادة 12 اختيار الموطن

عند تنفيذ بنود هذه الوثيقة يقوم الأطراف باختيار الموطن لـ

البنك في وكالتها الواقعة في العنوان الواقعة في شارع بن باديس . نهج سي الحواس..... بسكرة للمقترض في عنوانه . المدون أعلاه بسكرة  
في حالة تغيير العنوان أو صاحب العمل الموظف , يجب على المقترض إعلام البنك خلال 08 ثمانية أيام على الأكثر من حدوث التغيير  
في حالة عدم التسديد تصبح المبالغ مستحقة الأداء فوراً

المادة 13 النزاعات والخلافات

في حالة إن النزاعات و الخلافات التي تنتج من جراء العقد أو ترجمته أو تنفيذ هذه الاتفاقية تحل وديا عدم التسوية الودية, فإنه يلجا إلى المحكمة الواقعة في دائرة اختصاص البنك

بمسكرة في..

حرر في : خمس نسخ

بنك الجزائر الخارجي  
وكالة مسكرة

المقترض

بتفويض

ملاحظة فيما يخص البنك يجب أن يكون موقعي هذه الاتفاقية كل من مسؤول الوكالة أو نائبه بالإضافة إلى المستثمر المكلف و المؤهلين لتعهد المؤسسة.

## الملحق رقم 03

الملحق رقم 03: المتضمن عقد تخصيص رهن عقاري بكفالة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### عقد تخصيص رهن عقاري بكفالة

أمام الأستاذ/ جابر حسين الموثق بمكتب التوثيق الواقع ب 20 شارع محمد نجار بسكرة  
الممضي أسفله

حضر

أولا/ السيد: .....  
مدين / راهن، طرف أول السيدة.....

كفيل عيني، طرف ثاني ثانيا:  
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك ( CNEP ) شركة مساهمة ذات رأسمال قدره  
14.000.000.000,00 دج الكائن مقرها الرئيسي والاجتماعي بـ: 42 شارع خليفة بوخالفة الجزائر  
العاصمة. ممثلا بالسيد/ حرسوس عبد المجيد المولود بعين التوتة ولاية باتنة بتاريخ: 1967/12/04 القائم  
بنفسه و بصفته مدير وكالة الزيبان 375 بسكرة المعين بموجب القرار الصادر عن السيد الرئيس المدير  
العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والمؤرخ في: 2016/05/22 تحت رقم: 072/DG/2016

دائن /  
مرتهن، طرف ثالث و هؤلاء الحاضرون كما هم قائمون كلفوا الموثق الممضي أسفله بأن يثبت لهم في  
الشكل الرسمي تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى بكفالة عينية لفائدة الصندوق الوطني للتوفير  
والاحتياط - بنك - وكالة الزيبان بسكرة ( 375 ) الآتي بيانه فيما بعد و المبرم بينهما وذلك وفقا للتشريع  
و التنظيم الجاري به العمل في مثل هذا الشأن كما سيأتي مع ما جاءت به المادة ( 882 ) و ما بعدها من  
القانون المدني و أيضا نص المادة 122 من الأمر 03 / 11 الموافق لـ 2003/08/26 يتعلق بالنقد و  
القرض - و قبل الشروع في مضمون هذا العقد فإن الطرفان الحاضران ذكرا و بينا ما يلي :

العرض  
إنه بمقتضى عقد بيع على التصاميم أبرم بين الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية  
بسكرة ممثلة بالمدير العام و السيد: ..... ( مدين / راهن، طرف أول ) والسيدة .....  
( كفيل عيني، طرف ثاني ) والمحضر بمكتبنا نحن الموثق الممضي أسفله، و ذلك بمبلغ إجمالي قدره  
خمسة ملايين و تسعمائة و خمسون ألف دينار جزائري ( 5.950.000.00 دج ) - هذا الثمن  
هو ناتج من التركيبة المالية التالية والمكونة من: ..... المساهمة الشخصية للمشتري:  
بمبلغ إجمالي قدره مليونان و خمسة و ثمانون ألف دينار جزائري ( 2.085.000.00 دج )  
سددها المشتري حسيما هو مدين بالفواتير التالية: ..... 01- فاتورة الدفع المؤرخة في:  
2012/03/26 تحت رقم: 003288 مبلغها مليون و سبعمائة ..... و خمسة و ثمانون ألف دينار  
جزائري ( 1.785.000.00 دج ) ..... 02- فاتورة الدفع المؤرخة في: 2013/08/19  
تحت رقم: 004614 مبلغها ثلاثمائة ألف دينار جزائري ( 300.000.00 دج ) .....  
..... 03- المساهمة الثانية: بمبلغ ثلاثة ملايين و ثمانمائة و خمسة و ستون ألف دينار  
جزائري ( 3.865.000.00 دج ) .

الصحة الأولى للمدين  
الكفيل العيني

المكتب العمومي

للتوثيق

20 هارح محمد نجار

بسكرة

في: / / 2016

الرقم: / 2016

حتى يكتسب المدين و الكفيل العيني المحال المخصصة للسكن الكائنة بمشروع 50 مسكن ترقوي جماعي  
بالمنطقة الحضرية الشرقية العالية بلدية وولاية بسكرة يقع في عقار ذي ملكية مشتركة والمتمثلة في:-  
سكن ترقوي جماعي - نوع السكن: F4 - نمط السكن: الاول - جناح - 03 - رقم العمارة: B3 - رقم السكن 27  
الطابق الثالث جهة اليمين - يتكون من: ..... قاعة استقبال - ثلاث (03 غرف) - مطبخ -  
حمام - مرحاض - بهو - شرفة ومجفف ..... تبلغ مساحته مائة و إثنا عشر مترا مربعا و ثمانية و أبعون  
سنتمترا مربعا ( 112.48 م<sup>2</sup> ) ..... - و استنادا إلى الاتفاقية المتضمنة قرص لشراء مسكن اجتماعي  
تساهمي جاهز لدى مداول عقارى المبرمة بتاريخ: 2016/09/07، المسجلة بمقتضية التسجيل و الطابع



ببسكرة بتاريخ: 2016/09/07 تحت رقم: 01607699 استفاد المدين/الراهن، الطرف الأول في هذا العقد من مبلغ قيمته مليونان وتسعمائة وخمسة وتسعون ألف دينار جزائري 2.995.000,00 دج كقرض لشراء مسكن ترفقي جماعي من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - وكالة الزيبان بسكرة ( 375 )؛ شريطة التزام المدين/الراهن، الطرف الأول و الكفيل العيني، طرف ثاني في هذا العقد بإنشاء و تخصيص رهن عقاري لفائدة المؤسسة المقرضة لضمان الدين واستجابة لطلب المدين و الكفيل العيني و كذا الهيئة الدائنة سيشرع في تجسيد و تخصيص الرهن موضوع هذا العقد وفقا لنص المادة ( 882 ) و ما بعدها من القانون المدني و أيضا نص المادة 122 من الأمر 03 / 11 الموافق لـ 2003/08/26 يتعلق بالقرض و النقذ

#### البيان

\* إن المدين طلب من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - وكالة الزيبان بسكرة ( 375 ) الممثل من الجهة الثانية منح قرض عقاري طويل المدى لشراء مسكن جديد المقدر بـ: مليونان وتسعمائة وخمسة وتسعون ألف دينار جزائري 2.995.000,00 دج على اعتبار أن المدين قدم: المساهمة الشخصية بمبلغ إجمالي قدره مليونان وخمسة وثمانون ألف دينار جزائري ( 2.085.000,00 دج )----- 03- المساهمة الثانية: بمبلغ ثلاثة ملايين و ثمانمائة و خمسة و ستون ألف دينار جزائري ( 3.865.000,00 دج ) دفع منها المشتري في حساب الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة مبلغ ثمانمائة و سبعون ألف دينار جزائري ( 870.000,00 دج ) و بقية للتسديد مبلغ مليونان و تسعمائة وخمسة وتسعون ألف دينار جزائري 2.995.000,00 ( موضوع القرض ) و الذي لم يتم تسديده من قبل المدين آنذاك حسب الاتفاق الذي أبرم بينه و بين الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة حيث ترك المجال مفتوحا للمشتري باختياره إحدى الكيفيتين اما دفعه من ماله الخاص أو لجونه للقرض البنكي----- \* إن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - وكالة الزيبان بسكرة ( 375 ) الممثل من الجهة الثانية استجاب لطلب المدين للحصول على قرض لتكملة مبلغ الشراء على أن يدفع إلى المرقي العقاري بائع السكن بواسطة صك بنكي بمعرفة الموثق محرر تخصيص الرهن العقاري هذا ضمن الكيفيات و الشروط المعمول بها في مثل هذا الشأن-----

#### تخصيص الرهن العقاري بكفالة

استجابة لطلب السيد/ حرسوس عبد المجيد بصفتة مدير الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط/بنك وكالة الزيبان 375 ببسكرة بتخصيص رهن رسمي (تأميني) بكفالة - من الدرجة الأولى - محله عقار لضمان تسديد القرض الممنوح للسيد/..... الحاضر من الجهة الأولى بجميع ملحقاته و فوائده و ما يتبعه من خدمات كما هو مبين في الاتفاقية المتضمنة قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جاهز لدى مقال عقاري المحللة أعلاه المتضمن الموافقة على منح السيد:..... قرض عقاري من البنك المذكور يقدر بـ مليونان و تسعمائة و خمسة و تسعون ألف دينار جزائري 2.995.000,00 دج----- و عليه فقد صرحت السيدة..... المذكورة من الجهة الثانية بموجب هذا العقد طاعة مختارة غير مجبرة أو مكرهه و بإرادتها الحرة الخالية من عيوب الرضا وهي في الحالة الجائزة عليها شرعا وفي كامل قواها العقلية و تحت مسؤوليتها في حالة الغش والتدليس وإخفاء الحقائق أنها تتأسس كفيلا عينيا متضامنا مع السيد:..... ( المدين الرئيسي ) و ذلك ضمنا للقرض الممنوح له و المقدر بـ مليونان و تسعمائة و خمسة و تسعون ألف دينار جزائري 2.995.000,00 دج بجميع ملحقاته و فوائده و ما يتبعه من خدمات كما هو متفق عليه بين البنك و السيد:.....

#### الصيغة الثانية المدين

#### الكفيل العيني

وفي هذا الصدد ووفقا للقوانين السارية المفعول واستجابة لطلب السيدة..... المذكورة من الجهة الثانية فإن هذه الأخيرة تقدم كفالة عينية وتخصص وترهن العقار الآتي بيانه في باب التعيين مع ما قد يحدث عليها مستقبلا من بناء و ما يتبعه من كافة الحقوق والمرافق والمنافع من دون استثناء ولا تحفظ يتبع الرهن موضوع هذا العقد لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط/بنك وكالة الزيبان 375 ببسكرة، إن تخصيص الرهن هذا يكون لمدة ثلاثمائة وستون شهرا ( 360 شهرا ) أي ( 30 سنة ) معفية من التجديد لمدة ثلاثين سنة طبقا لـ: أحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، المعدلة و المتممة مع إلزامية تجديده من طرف المدين بعد إنقضاء المدة-----

#### شرط خاص يتعلق بالفوائد

تنتج عن المبلغ المقترض فائدة تفضيلية تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ 06 % سنويا غير أنه و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 الصادر بتاريخ 2010/03/10 فإن نسبة الفائدة التي تقع على عاتق المستدين ( أو المستدنيين ) تحدد بـ 01 % سنويا----- الدعم المقدر بـ 05 %

الذي يمثل الفرق بين نسبة الفائدة التفاضلية 06 % و نسبة 01 % التي يتحملها المستدين ( أو المستدينين )  
يقع على عاتق الخزينة العمومية-----إن الفوائد المضافة أو الأقساط الشهرية  
المستحقة الغير مسددة في تاريخها المحدد تحسب بنسبة فائدة تفضيلية قدرها 06 % مشمولة بالفوائد عن  
التأخير و كذا عقوبات التأخير.-----

#### التعيين

المحال المخصصة للسكن الكائنة بمشروع 50 مسكن ترقوي جماعي ببلدية بالمنطقة الحضرية الشرقية  
العالية بلدية وولاية بسكرة يقع في عقار ذي ملكية مشتركة والمتثلة في:----- مسكن ترقوي  
جماعي - نوع السكن: F4- نمط السكن: الاول - جناح 03 - رقم العمارة B3 - رقم السكن 27 الطابق  
الثالث جهة اليمين - يتكون من :-----قاعة استقبال - ثلاث(03 غرف)- مطبخ -  
حمام - مرحاض - بهو - شرفة ومجفف.-----تبلغ مساحته مائة و اثنا عشر مترا مربعا و ثمانية و أربعون  
سنتمترا مربعا ( 112.48 م<sup>2</sup> ) .----- بما اشتمل عليه ذلك العقار المرهون من منافع و مرافق ضرورية  
داخلية و خارجية و ما نسب إليه قديما و حديثا و الذي يبقى مرهونا لفائدة الصندوق الوطني للتوفير  
والاحتياط - بنك - وكالة الزيبان بسكرة ( 375 ) حتى استفاء مبلغ مديونيته.-----

#### أصل الملكية

إن العقار موضوع هذا العقد ألت ملكيته بموجب عقد بيع على التصاميم محرر بمكتبنا نحن الموثق  
الممضي أسفله بتاريخ: 2015/11/12 و 2015/11/24 تحت رقم الفهرس 2015/399 و المسجل بمفتشية  
التسجيل و الطابع بسكرة بتاريخ 2015/11/29 حجم 05 صفحة رقم 60 و المشهر بالمحافظة  
العقارية بسكرة بتاريخ 2015/12/13 حجم 507 رقم 137.-----

#### شهادة عدم الإخضاع للضريبة

استظهر الراهن لإثبات وضعيته الجبائية بنسخة من جدول الضريبة - نسخة منها تبقى محفوظة بأصل  
العقد. المستخرج من المديرية العامة للضرائب لولاية بسكرة، قباضة العالية بسكرة.-----

#### التسجيل و القيد العقاري

عملا بقانون التسجيل المعدل و المكمل فإن هذا العقد يسجل و يقيد مجانا بالمحافظة العقارية المختصة  
إقليميا و هذا بسعي من الموثق الممضي أسفله في الأجل المحددة قانونيا.-----

#### الحالة المدنية

أكد الراهن و الكفيل العيني تحت طائلة العقوبات القانونية جازمين بأنهما ليس في حالة حجز أو إفلاس  
أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع و أنهما لم يطلبوا الانتفاع بالتسوية الودية للمصادقة، و أنهما بريئان من  
أي متابعة في إطار النصوص القانونية الجاري العمل بها في مثل هذا الشأن و ليس في الأماكن محاكمتها  
لأي سبب من الأسباب المذكورة أعلاه.-----

-----  
الصفحة الثالثة المدين  
الكفيل العيني

#### تسليم المستندات

قبل التوقيع على هذا العقد سلم الراهن و الكفيل العيني للصندوق نسخة من عقد الملكية المحلل أعلاه في  
باب أصل الملكية الذي يثبت تملكهما للعقار المرهون و أفرا بأنهما مستعدان لتسليم أي نسخة للدائن متى  
طلب منهما ذلك.-----

#### الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين مقر إقامتهما المذكور موطننا قانونيا له.-----

#### إثباتا لما ذكر

حرر و انعقد بمكتب التوثيق بـ 20 شارع محمد نجار بسكرة.----- سنة ألفين و ستة  
عشر و يوم من شهر

بعد التحرير التلاوة أمضاه المدين و الكفيل العيني و وضعا بصمة سبابتها اليسرى و أمضاه مدير  
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة الزيبان ( 375 ) و وضع الختم الدائري عليه

و أمضاه الموثق في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه-----  
-----الصفحة الرابعة و الأخيرة المدين

الكفيل العيني

