

تونس، في 22 فيفري 2019

مذكرة إلى البنوك عدد 05 لسنة 2019

الموضوع : حول الإجراءات التطبيقية لاستعمال خط التمويل بمبلغ 200 مليون دينار المُخصَّص لتغطية التمويل الذاتي لاقتناء مسكن في إطار برنامج "المسكن الأول".

إنّ محافظ البنك المركزي التونسي،

بعد الاطلاع على القانون عدد 35 لسنة 2016 المؤرّخ في 25 أفريل 2016 المتعلّق بضبط النظام الأساسي للبنك المركزي التونسي،

وعلى القانون عدد 48 لسنة 2016 المؤرّخ في 11 جويلية 2016 المتعلّق بالبنوك والمؤسسات المالية،

وعلى القانون عدد 78 لسنة 2016 المؤرّخ في 17 ديسمبر 2016 المتعلّق بقانون المالية لسنة 2017 وخاصة الفصل 61 منه،

وعلى الأمر الحكومي عدد 39 لسنة 2019 المؤرّخ في 11 جانفي 2019 المتعلّق بتنقيح وإتمام الأمر الحكومي عدد 161 لسنة 2017 المؤرّخ في 31 جانفي 2017 والمتعلّق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسّر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده كما تم تنقيحه بالأمر الحكومي عدد 391 لسنة 2017 المؤرّخ في 28 مارس 2017،

وعلى الاتفاقية المُبرمة بين الدولة التونسية، مُمثلة في شخصي وزيرة المالية ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، والبنك المركزي التونسي، من جهة، والبنوك المنخرطة في برنامج "المسكن الأول"، من جهة أخرى، والتي تحدّد الواجبات والالتزامات المحمولة على الأطراف المعنية بتنفيذ البرنامج المذكور،

يُعلم البنوك بما يلي:

الفصل الأول: تعوّض الفصول 2 و3 و4 من المذكرة إلى البنوك عدد 19 لسنة 2017 المؤرخة في 11 افريل 2017 والمتعلقة بالإجراءات التطبيقية لاستعمال خط التمويل بمبلغ 200 مليون دينار المُخصّص لتغطية التمويل الذاتي لاقتناء مسكن في إطار برنامج "المسكن الأول" كما يلي:

الفصل 2 جديد: يُستعمل خط التمويل بمبلغ 200 مليون دينار، المُخصّص من ميزانية الدولة، لتغطية التمويل الذاتي في شكل تمويل مُيسر يُسند للعائلات والأفراد متوسطي الدّخل الذين يستجيبون للشروط المُبيّنة أدناه وذلك قصد تمكينهم من اقتناء مسكن في إطار البرنامج. وتتمثّل هذه الشروط فيما يلي :

- عدم امتلاك مسكن على معنى الأمر المذكور أعلاه،
- يتراوح معدّل الدّخل الشهري الخام بين 4,5 و12 مرة الأجر الأدنى المهني المضمون بالنسبة للعائلات وبين 4,5 و10 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون بالنسبة للأفراد،
- يكون المنتفع أو قرينه، إن وجد، أجيرا.

ويُعدّ مسكنا أوّلا المسكن المُعدّ للسكنى بصفة رئيسية والمتكوّن على الأقل من غرفتين وقاعة استقبال ولا يتجاوز ثمن التفويت فيه 220 ألف دينار دون اعتبار المصاريف (تسجيل وتأمين ...) والأداء على القيمة المضافة ويتمّ توفيره من:

- المنتج العقاري للباعثين العقاريين العموميين أو الخواص المرخص لهم من المساكن الجاهزة أو التي هي في طور الإنجاز أو المُبرمج إنجازها،
- المساكن الجاهزة على ملك الخواص من غير الباعثين العقاريين.

ولا يعتبر مسكنا:

- قطعة الأرض البيضاء،
- العقار غير المخصص للسكن،
- الأجزاء المشاعة من المسكن المكتسبة عن طريق الإرث، غير القابلة للفرز وغير القابلة للسكن بصفة فردية.

الفصل 3 جديد: يُسند القرض المُيسَّر، من قبل البنوك المنخرطة في البرنامج، لتغطية التمويل الذاتي، وفق الشروط التالية:

- المبلغ الأقصى للقرض: 20% من الثمن الجملي للمسكن،
- مدّة الإمهال: 5 سنوات دون فائض،
- مدة السداد: مدة سداد القرض البنكي بعد طرح مدّة الإمهال،
- نسبة الفائض: 2%،
- الضمان: رهن لفائدة المؤسسة المُموّلة.

كما يمكن للمنتفع المساهمة في تمويل المسكن المراد اقتناؤه بمبالغ إضافية على ألا تتجاوز 20% من الثمن الجملي للمسكن، ويقع تمويل البقية عن طريق قرض بنكي.

يتمُّ وجوباً التصييص في العقد المبرم بين البنك والحريف على:

- تحميل المبالغ غير المسدّدة في آجالها بعنوان القرض المُيسَّر نسبة الفائض الموظفة على هذا التمويل يُضاف إليها نقطة مائوية واحدة (1%)،
- سقوط حقّ الانتفاع بالتمويل المُيسَّر في حالة التفويت في العقار خلال مدة الاثنتي عشرة سنة من تاريخ إبرام عقد البيع. وفي هذه الحالة، يتعين على المنتفع خلاص مبلغ التمويل المُيسَّر بنسبة فائض تساوي نسبة فائض القرض المُسند من البنك، تحتسب من تاريخ صرف مبلغ القرض المُيسَّر.

الفصل 4 جديد: فيما يتعلق بالتمويلات في إطار الصيرفة الاسلاميّة، يُسند التمويل المُيسَّر لتغطية التمويل الذاتي وفق الشروط التالية :

- القيمة القصوى للتمويل: 20% من الثمن الجملي للمسكن،
- مدّة الإمهال: 5 سنوات،
- مدة السداد: مدة سداد التمويل البنكي بعد طرح مدّة الإمهال ،
- هامش الربح السنوي: 2% بعد انقضاء مدة الإمهال ،
- الضمان: رهن لفائدة المؤسسة المُموّلة.

كما يمكن للمنتفع المساهمة في تمويل المسكن المراد اقتناؤه بمبالغ إضافية على ألا تتجاوز 20% من الثمن الجملي للمسكن، ويقع تمويل البقية عن طريق تمويل بنكي.

يتمّ وجوباً التنصيص في العقد المبرم بين البنك والحريف على:

- التزام المنتفع بدفع نسبة 3% تُوظّف على المبالغ غير المستخلصة عند المُماظلة،
- سقوط حقّ الانتفاع بالتمويل المُيسّر في حالة التفويت في العقار خلال مدة الاثنتي عشرة سنة من تاريخ إبرام عقد البيع. وفي هذه الحالة، يتعيّن على المنتفع دفع خطيّة مالية تساوي الفارق بين هامش الربح المُطبّق من البنك وهامش الربح السنوي المشار إليه أعلاه يتمّ احتسابها من تاريخ صرف مبلغ التمويل.

الفصل 2 : تحذف الوثيقة عدد 8 "ما يفيد كفالة الأبناء بالنسبة للمفارقين والأرامل" من الملحق عدد 2 ويضاف الثمن الجملي للمسكن إلى الملحق عدد 3.

الفصل 3 : تدخل هذه المُذكرة حيز التنفيذ من تاريخ الإشعار بها.

المحافظ

مروان العباسي

ملحق عدد 2 الوثائق المُكوّنة للملف بالنسبة للمُنتفع وقرينه إن وجد

- 1- كشف في العقود المسجّلة باسم المُنتفع وقرينه إن وُجد مُستخرج من القباضة الماليّة،
- 2- تصريح على الشرف مُعرّف بالإمضاء بعدم ملكيّة المُنتفع لمسكن،
- 3- وثيقة حجز للمسكن مُسلّمة من قبل باعث عقاري مُرخص له وفق مقتضيات الفصل التاسع جديد من الأمر الحكومي المذكور في صورة اقتناء مسكن من باعث عقاري، أو التزاما بالبيع معرّفا بالإمضاء في صورة اقتناء مسكن على ملك الخواص من غير الباعثين العقاريين، يتضمّن وجوبا موقع المسكن ومُكوّناته والتمن المتفق عليه مرفقا بوثيقة تفيد ملكيّة البائع للمسكن (شهادة ملكية، عقد شراء، حكم، ...) ونسخة من رخصة البناء.
- 4- شهادة أجر سنويّة،
- 5- شهادة خلاص شهرية بالنسبة للثلاثة أشهر الأخيرة،
- 6- كشف للأجور المصرّح بها لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي (بالنسبة للقطاع الخاص)،
- 7- مضمون ولادة،
- 8- التصريح بالدخل السنوي للسنة المنقضية.

ملحق عدد 3 : المعطيات المطلوبة في قائمة الموافقات المبدئية

Bénéficiaire	Prénom	
	Nom	
	Numéro CIN	
	Genre M/F	
	Date de naissance	
	Lieu de naissance	
	Etat civil	
	Profession	
	Référence de l'affiliation à la sécurité sociale (CNSS/CNRPS)	
	Adresse du bénéficiaire	
	Code postal du bénéficiaire	
	Revenu annuel brut	
	Revenu annuel disponible	
	Numéro de téléphone	
Conjoint	Prénom	
	Nom	
	Numéro CIN	
	Date de naissance	
	Lieu de naissance	
	Profession	
	Référence de l'affiliation à la sécurité sociale (CNSS/CNRPS)	
	Revenu annuel brut	
	Revenu annuel disponible	
	Numéro de téléphone	
Propriétaire du logement	Promoteur	Raison sociale de la personne morale
		Numéro du registre de commerce
		Matricule fiscal
		Référence de l'agrément du promoteur
		Adresse
		Code postal
	Numéro de téléphone	
	Privé non promoteur	Prénom
		Nom
		Numéro CIN
		Adresse
		Code postal
Numéro de téléphone		
Financement	Banque	La banque
		Code Banque
	Crédit bancaire	Montant
		Taux d'intérêt annuel
		Charge mensuelle de remboursement
	Financement aux conditions favorables	Montant
		Taux d'intérêt annuel
		Charge mensuelle de remboursement
Contribution personnelle à l'autofinancement	Montant	
Logement	Adresse	
	Code postal	
	Superficie (m ²) (y compris la surface commune)	
	Nombre de pièces (y compris le salon)	
	Référence de l'immatriculation foncière du logement	
	Prix du m ² couvert	
	Prix d'acquisition	
Prix total TTC (y compris les frais)		