

تونس، في 11 أفريل 2017

مذكرة إلى البنوك عدد 19 لسنة 2017

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 161 لسنة 2017 المؤرّخ في 31 جانفي 2017 المتعلّق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر 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 : تضبط هذه المذكرة إجراءات تطبيق بنود الاتفاقية المشار إليها أعلاه وفق أحكام الأمر الحكومي الأنف ذكره المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج "المسكن الأول" وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده.

الفصل 2 : يُستعمل خط التمويل بمبلغ 200 مليون دينار، المُخصّص من ميزانية الدولة، لتغطية التمويل الذاتي في شكل تمويل ميسر يُسند للعائلات متوسطة الدخل التي تستجيب للشروط المبيّنة أدناه وذلك قصد تمكينها من اقتناء مسكن في إطار البرنامج. وتتمثل هذه الشروط فيما يلي :

- لا تمتلك العائلة مسكنا،
- يتراوح معدّل دخلها الشهري الخام بين 4,5 و 10 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون،
- يكون المنتفع أو قرينه أجيّرا.

ويُعدّ مسكنا أوّلا المسكن المُعدّ للسكنى بصفة أصلية والمتكوّن على الأقل من غرفتين وقاعة استقبال ولا يتجاوز ثمن التفويت فيه 200 ألف دينار دون اعتبار المصاريف (تسجيل وتأمين ...)، يتمّ 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.

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

- المبلغ الأقصى للقرض : 20% من ثمن التفويت على أن لا يتجاوز 40 ألف دينار،
- مدّة الإمهال : 5 سنوات دون فائض قبل بداية تسديد القرض،
- مدة السداد بعد انقضاء مدّة الإمهال : 7 سنوات،
- نسبة الفائض : 2%،
- الضمان : رهن لفائدة البنك المُمول.

يتمُّ وجوباً التنصيص 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 : بالنسبة للتمويلات في إطار الصيرفة الاسلاميّة، يُسند التمويل المُيسَّر لتغطية التمويل الذاتي وفق الشروط التالية :

- القيمة القصوى للتمويل : 20% من ثمن التفويت على أن لا يتجاوز 40 ألف دينار،
- مدّة الإمهال : 5 سنوات،
- مدة السداد بعد انقضاء مدّة الإمهال : 7 سنوات،
- هامش الربح السنوي : 2% بعد انقضاء مدة الإمهال،
- الضمان : رهن لفائدة البنك المُموّل.

يتمُّ وجوباً التنصيص في العقد المبرم بين البنك والحريف على:

- التزام المنتفع بدفع نسبة 3% تُوظّف على المبالغ غير المستخلصة عند المُماطلة،
- سقوط حقّ الانتفاع بالتمويل المُيسَّر 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 يتمُّ احتسابها من تاريخ صرف مبلغ التمويل.

الفصل 5 : على كل راغب في الانتفاع بتدخلات البرنامج تقديم مطلب لدى إحدى البنوك المنخرطة وفق الأنموذج الوارد بالملحق عدد 1 يكون مصحوباً بالوثائق المدرجة بالملحق عدد 2.

الفصل 6 : يتولّى البنك دراسة المطالب طبقاً للإجراءات المعمول بها في القطاع البنكي ولشروط الانتفاع المبينة أعلاه.

على البنك إجراء المعاينات والاختبارات الضرورية حسب ما هو معمول به للثبوت من القيمة الحقيقية للمسكن الراجع بالملكيّة للخواص من غير الباعثين العقاريين، وعليه التثبت كذلك من أن المسكن المُزْمَع اقتناؤه في إطار البرنامج تمّ بناؤه بترخيص ومُكتمل البناء ويحترم تراتيب البناء والتعمير الجاري بها العمل.

الفصل 7 : يُفتح بدفاتر البنك المركزي التونسي حساب خاص يُسمّى "الحساب المركزي لبرنامج المسكن الأوّل" يشار إليه بالحساب المركزي. ويُفتح بدفاتر البنك حساب خاص غير منتج للفوائد يُسمّى "حساب تمويل برنامج المسكن الأوّل" ويشار إليه بالحساب.

الفصل 8 : تتكوّن موارد حساب تمويل برنامج المسكن الأوّل من:

- المبالغ المسحوبة من الحساب المركزي بعنوان مبالغ التمويلات المُيسّرة،
- المبالغ المسحوبة من الحساب المركزي بعنوان العمولات الراجعة للبنك مقابل خدماته،
- الاستخلاصات المتعلقة بالتمويلات المُيسّرة.

وتتمثّل استعمالات الحساب في:

- المبالغ التي يتمّ صرفها بعنوان التمويلات المُيسّرة،
- العمولات الراجعة للبنك المنخرط مقابل خدماته،
- المبالغ التي يقع تحويلها إلى الحساب المركزي بعنوان استخلاصات التمويلات المُيسّرة،
- المبالغ التي يتم استرجاعها لفائدة الحساب المركزي بعنوان الملفات المُتحصّلة على الموافقة المبدئيّة والتي تمّ إلغاؤها لأي سبب كان.

الفصل 9 : يتمّ تمويل الحساب بواسطة سحب على موارد الحساب المركزي بعد تقديم مطلب سحب في آخر يوم عمل من كل شهر، عبر نظام تبادل المعطيات للبنك المركزي التونسي، مرفوقاً بقائمة في الموافقات المبدئيّة تتضمّن المعطيات المُبيّنة بالملحق عدد 3 وذلك في شكل ورقة EXCEL. كما يتمّ التصريح بنفس المعطيات طبقاً للصيغ والشروط المُبيّنة بدليل إعداد التصاريح لمركزية المعلومات المُتوفّر على موقع نظام تبادل المعطيات.

ويقوم البنك المركزي خلال العشرة أيام الأولى من كل شهر بتحويل المبالغ المطلوبة بعنوان التمويل المُيسَّر بعد استعمال نسبة 80% على الأقل من التحويلات التي تمَّ صرفها لفائدة الحساب خلال الثلاثة أشهر الأخيرة.

الفصل 10 : على البنك المُنخرط صرف مبلغ التمويل المُيسَّر بصورة موازية لمبلغ التمويل المُسند من قبله لفائدة البائع من الباعثين العقاريين أو الخواص من غير الباعثين العقاريين حسب الحالة عند استكمال جميع الإجراءات التعاقدية للحصول على المسكن موضوع التمويل والقيام بكل الإجراءات اللازمة على غرار إمضاء العقود وتكوين الضمانات وإبرام عقود تأمين على الحياة أو تأمين تكافلي بعنوان مبالغ التمويل.

ويتمَّ إعلام البنك المركزي بالتواريخ الفعلية لصرف مبالغ التحويلات المُيسَّرة بغرض إعداد جدول استهلاك لكل منتفع.

الفصل 11 : على البنك المُنخرط القيام بكل الإجراءات الضرورية لاستخلاص مبالغ التحويلات المُيسَّرة التي حل أجلها بعنوان الأصل والفوائض أو الأرباح التعاقدية وفوائض التأخير أو الخطايا المالية وتنزيلها حال استخلاصها في الحساب.

يتمَّ توزيع المبالغ المُستخلصة بالتناسب بين قسط التمويل المُيسَّر وقسط التمويل البنكي.

وتحوّل الاستخلاصات إلى الحساب المركزي إثر نهاية كل ثلاثية وفي أجل لا يتجاوز الأسبوع من بداية الثلاثية الموالية مع موافاة البنك المركزي التونسي بكشف مفصّل مستخرج من منظومته المعلوماتية يتضمّن الاستخلاصات المنجزة بعنوان الثلاثية المعنية.

تُوظَّف على المبالغ المُستخلصة من قبل البنك المُنخرط والتي لم يقع تحويلها في الأجل المذكور أعلاه خطية مالية تحتسب على أساس نسبة الفائدة في السوق النقدية.

الفصل 12 : في صورة عدم الاستخلاص الجزئي أو الكلي للمبالغ المُسندة بعنوان تمويل المسكن وبعد استنفاد كل الإجراءات القانونية اللازمة لاستخلاصها، يلتزم البنك المُنخرط، وفقا لبنود الاتفاقية المشار إليها أعلاه، بأولوية تحويل المبالغ المُستخلصة، بعنوان الأصل والفوائض أو الأرباح التعاقدية وفوائض التأخير أو الخطايا المالية، إلى الحساب المركزي.

وفي حالة بقاء جزء من المبالغ المستحقة غير مستخلص، على البنك المُنخرط موافاة البنك المركزي التونسي بمحضر عجز.

الفصل 13 : لا تُوظف أي عمولات إضافية في حال خلاص التمويل الميسر قبل الأجل التعاقدية.

الفصل 14 : يتقاضى البنك المُنخرط مقابل خدماته العمولات التالية :

- عمولة بـ1% تحتسب على أساس المبالغ التي يتم صرفها خلال السنة بعنوان التمويل الذاتي المسند على موارد الحساب،
- عمولة بـ3% تحتسب على أساس مبالغ الاستخلاصات السنوية.

ويقع تحويل العمولات المذكورة أعلاه سنويًا بواسطة سحوبات على موارد الحساب المركزي بعد تقديم البنك لمذكرة في الغرض تُبين مبالغ التمويلات التي تم صرفها ومبالغ الاستخلاصات المنجزة بعنوان السنة.

الفصل 15 : على البنك المُنخرط موافاة وزارتي المالية والتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية والبنك المركزي التونسي في موفى كل ثلاثة أشهر بـ :

- كشوفات السحوبات المنجزة على موارد الحساب المركزي،
- كشوفات المبالغ التي تم صرفها على موارد الحساب،
- جدول يتضمّن المبالغ المُستخلصة وغير المُستخلصة بالنسبة لكل مُنتفع،
- جدول يتضمّن المساكن التي تم إبرام عقود نهائية بشأنها،
- جدول يتضمّن مختلف موارد واستعمالات الحساب.

الفصل 16 : لغاية تسريع صرف المبالغ المطلوبة من قبل البنوك سواء بعنوان التمويلات المُيسرة أو بعنوان العمولات الراجعة لها بمقتضى انخراطها في البرنامج وقصد تأمين تحويل هذه المبالغ للحساب المخصّص للبرنامج دون سواه، يتعيّن على البنوك المعنية موافاة البنك المركزي التونسي بمُعرف الهوية البنكية للحساب يتمّ استعماله لغاية إنجاز كلّ التحويلات للبنك في إطار البرنامج.

كما يتعيّن على كل بنك منخرط في البرنامج تعيين مخاطب أو أكثر من بين إطاراته يتمّ الاتصال به في كلّ ما يتعلّق بتنفيذ البرنامج ومتابعة الملفات المتعلقة به. وتتمّ للغرض موافاة البنك المركزي التونسي باسم المخاطب وصفته وعنوانه الإلكتروني ورقم هاتفه.

الفصل 17 : يتعيّن على البنك المُنخرط تكليف مراقبي حساباته بإعداد تقرير سنوي حول مدى احترام أحكام هذه المذكرة. ويحال هذا التقرير إلى وزارتي المالية والتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية والبنك المركزي التونسي في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من نهاية كل سنة.

الفصل 18 : تدخل هذه المذكرة حيز التنفيذ من تاريخ الإشعار بها.

المحافظ

الشاذلي العياري