



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET
POPULAIRE
UNIVERSITE MOULOUD MAMMARI DE TIZI-OUZOU
FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES,
COMMERCIALES ET
DES SCIENCES DE GESTION
DEPARTEMENT DES SCIENCES DE
GESTION



Mémoire de fin de cycle

En vue d'obtention du diplôme de Master

Spécialité : Management bancaire

Thème :

*Les crédits accordés aux
particuliers : Cas CNEP Banque Tizi-
Ouzou agence n° 200*

Réalisé par :

Melle BOUDALI Zakia

Melle BOUKACEM Taous

Dirigé par :

Mr KEHRI Samir

Devant le jury composé de :

- ❖ **Président : HADDADI Lounas , MAA, UMMTO.**
- ❖ **Examineur : LARBES Melha, MAA, UMMTO.**
- ❖ **Rapporteur : KEHRI Samir , MCB, UMMTO.**

Promotion 2023

Remerciements

Avant tous, notre grande gratitude au bon dieu qui a été de notre côté afin d'arriver au but de ce modeste travail.

Nous tenons à remercier M^r KEHRI SAMIR, notre promoteur d'avoir été digne, représenter de sa profession en partageant avec nous son savoir et son expérience avec simplicité et générosité remarquable.

Nos remerciements s'adressaient également aux membres du jury qui ont accepté d'évaluer ce travail

Et notre encadreur à la CNEP –Banque Tizi-Ouzou Monsieur BESSASI ALI pour ses explications pratique et son suivi tout au long de notre stage.

Et ses judicieux conseils et son support permanent ainsi que tout le personnel au l'agence ; direction des réseaux commerciales agence N° 200.

Nos remerciements s'adressent aussi à tous le staff de master « Management bancaire », et pour tous les enseignants qui ont contribué à notre formation universitaire dans la faculté des sciences économiques commerciales et des sciences de gestion de l'UMMTO.

A tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

« MERCI. »

Dédicace

À la mémoire de mon père bienaimé, [BOUDALI AREZKI], qui a toujours été le soutien de famille de notre famille. Ton amour, ta sagesse et ton héritage continuent de nous guider dans notre vie quotidienne malgré que tu ne sois plus là parmi nous.

Que cette dédicace soit la preuve de l'amour éternel que nous portons à notre famille, unie malgré les difficultés et la distance. Nous sommes liés par les précieux souvenirs que nous partageons et qui ne s'effaceront jamais.

"Ma précieuse maman, source infinie d'amour et de soutien, je veux prendre un moment pour t'exprimer toute la gratitude et l'amour que j'ai pour toi. Tu as toujours été le pilier solide de ma vie, la personne sur laquelle je peux toujours compter, peu importe les circonstances. Ton dévouement, ton sourire réconfortant et tes sages conseils ont guidé chacun de mes pas. Même dans les moments difficiles, tu as été ma lumière et mon réconfort. Je suis profondément reconnaissant(e) d'avoir une mère aussi exceptionnelle que toi. Je t'aime infiniment, et même si les mots ne suffisent pas à exprimer la profondeur de mon affection, sache que tu es la personne

La plus précieuse de ma vie, merci d'être toujours là Maman.

À mes chers frères, Mes sœurs, compagnons de vie et de souvenirs, je suis reconnaissant(e) d'avoir chacun de vous à mes côtés. Votre amitié et votre soutien sont des trésors que je chéris chaque jour.

En mémoire de mes copines adorées, qui ont parsemé ma vie de moments précieux. Nos rires, nos secrets, nos aventures, tout cela restera gravé dans mon cœur pour l'éternité."

A mes amis, présents dans les meilleurs moments. Vous êtes précieux

Et ma binôme Taous et sa famille

Dédicace

Je dédie ce mémoire :

*A ma sœur Noura paix à son
âme*

*A mes parents qui m'ont
soutenu durant ce long chemin
d'étude.*

A ma sœur ; Ania

A mes frères

*Je le dédie aussi à toutes mes
amies : Sarah et Lysa*

*Et ma binôme Zakia et sa
famille*



TAOUS

Liste des abréviations

Liste des abréviations

APC : L'Assemblée Populaire Communal.

ATS : Attestation de Travail et Salaire.

BAADR : Banque de L'Agriculture et de Développement Rural.

BAD : Banque Algérienne de Développement.

BCA : Banque Centrale d'Algérie.

BCIA : Banque pour le Commerce et Industrielle Algérie.

BDC : Bons De Caisse.

BEA : Banque Extérieur Algérie.

BNA : Banque Nationale Algérie.

CAD : Caisse Algérienne de Développement.

CPA : Crédit Populaire d'Algérie

CASNOS : Caisse Nationale de Sécurité Sociale des Non-Salariés.

CBEP : Caisse de Bien Entre Particulier.

CCA : Comité du Crédit de L'agence.

CCC : Comité du Crédit Central.

CCR : Comité du Crédit Régional.

CMC : Conseil de la Monnaie et du Crédit.

CMT : Crédit à Moyen Terme.

CNAS : Caisse Nationale des Assurances Sociales des Travailleurs Salariés.

CNEP : Caisse Nationale de L'épargne et Prévoyance.

CNL : Caisse Nationale du Logement.

CR : Capacité de Remboursement.

CREM : Centrale des Risques Entreprise et Ménage.

CSDCA : Caisse de Solidarité des Départements et des Communes Algérie.

DAT : Dépôt à Terme.

FGCMPI : Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.

Liste des abréviations

HT : Hors Taxes.

IAD : Invalidité Absolue et Définitive.

LEP : Livret Epargne Populaire.

LOA : Location Avec Option

d'Achat.

.MC : Montant de Crédit.

PIP : Promotion Immobilière Privée.

PME : Petite et Moyen Entreprise.

SAA : Société Algérienne des Assurances.

SATIM : Société d'Automatisation des Transactions Interbancaire et de la Monétaire.

SGCI : Société de Granite du Crédit Immobilier.

TTC : Toute Taxe Comprise.

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée.

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement.

VSP : Vente sur Plans.

VT : Valeur Tabulaire.

Liste des tableaux

Liste des tableaux

❖ Liste des tableaux

Tableau 1 : structure générale du système Bancaire algérien-----	34
Tableau 2 : capacité de remboursement des postulants aux crédits immobiliers-----	76
Tableau 3 : Les différents taux d'assurances.....	79
Tableau 4 : pouvoir d'engagement des comités du crédit-----	81
Tableau 5 : Commissions en fonction du montant accordé-----	82
Tableau 6 : Le mode de calcul de prime d'assurance unité-----	83
Tableau 7 : Mobilisation et les conditions de mobilisation-----	85

Sommaire

Sommaire

Introduction générale..... 1

Chapitre I : Notions générale sur la banque et les crédits bancaires

Introduction 4
Section1 : Notions générales sur la banque..... 5
Section2 : Notions sur les crédits bancaires 9
Section 3 : le système bancaire Algérien..... 26
Conclusion:..... 34

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers

Introduction 35
Section 1 : Historique et les caractéristiques des crédits aux particuliers 36
Section 2 : les types des crédits accordés aux particuliers (les crédits à la consommation et les créditsaux particuliers) 42
Section3 : Les risques et les garanties des crédits accordés aux particuliers 54
Conclusion..... 63

Chapitre III : Présentation de la CNEP-Banque Tizi-Ouzou

Introduction 64
Section1 : Présentation de la CNEP-Banque..... 65
Section 2 : Les missions et l'organisation de la CNEP-Banque..... 70
Section 3 :Etude d'un cas de vente sur plan e
Conclusion..... 88
Conclusion générale 90

Introduction générale

Introduction générale

Aujourd'hui, avec les mutations économiques et la mondialisation de l'économie, le développement du secteur bancaire est devenu indispensable pour toute nation moderne.

Les banques jouent un rôle essentiel dans le système de paiement, en tant qu'acteurs clés. De plus, elles jouent un rôle crucial dans le financement de l'économie, en agissant en tant qu'intermédiaires entre les détenteurs de capitaux et ceux qui en ont besoin. En effet, les banques sont des établissements financiers d'une importance primordiale qui captent la majeure partie de l'épargne des ménages. De plus, ces dernières années les banques se sont également engagées dans l'octroi des crédits aux particuliers.

En effet, l'intervention des banques dans le domaine des prêts aux particuliers est devenue encore plus essentielle. Elles proposent aux clients des produits plus sûrs.

De nos jours, les crédits aux particuliers sont un sujet important dans le secteur bancaire. Les banques, telles que la CNEP-banque en Algérie, accordent des prêts aux particuliers pour divers besoins, tels que l'achat d'une maison, une voiture ... , ces crédits permettant au particulier d'accéder à des biens et services qu'il ne pourrait pas se permettre autrement.

En évoquant le crédit aux particuliers, il est impératif de mettre en relief ces principales branches de crédit qu'il comporte à savoir le crédit à la consommation et le crédit immobilier.

Le crédit à la consommation est destiné au financement des produits domestiques durables fabriqués totalement ou partiellement en Algérie au bénéfice des individus disposant d'un revenu régulier.

Généralement, dans notre société, le recours à l'emprunt se faisait davantage dans le cas d'événements inattendus, le crédit à la consommation constituait un élément de la vie quotidienne de nombre de ménages qui avaient apprécié la diversité des offres figurant dans la nomenclature des crédits.

Le crédit immobilier ouvert aux particuliers et autres promoteurs, permet à ceux-ci d'acquérir des terrains à bâtir, de procéder à l'extension et l'aménagement de leur habitation et d'acheter un logement.

Étant un besoin vital, le logement est l'un des indicateurs incontournables permettant de mesurer le niveau du développement dans un pays donné. Aussi, en ces temps, le logement

Introduction générale

à une influence déterminative sur la qualité de vie des citoyens, il constitue pour les pouvoirs publics une préoccupation majeure à travers sa double dimension économique et sociale.

La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance se consacre principalement au financement des activités du secteur privé, un domaine considéré comme stratégique et privilégié pour le développement économique et social du pays. Elle a élaboré une gamme variée de prêts personnels, conçus pour répondre aux diverses exigences des emprunteurs. Ces crédits se caractérisent par la diversité, là l'universalité.

Le crédit accordé aux particuliers comporte de nombreux risques, dès le moment de son évaluation jusqu'à son échéance finale, cependant, il est essentiel d'examiner et de suivre attentivement chaque demande de crédit afin de réduire au minimum les risques encourus par la banque.

Partant de ces éléments, notre intérêt s'est porté sur le traitement du sujet relatif au crédit aux particuliers en Algérie.

A la lumière de ce qui a été développé précédemment, nous traitons à travers notre travail à fournir la réponse à la problématique suivante :

Quelles sont les conditions exigées par la CNEP Banque dans l'octroi d'un crédit aux particuliers ?

Cette problématique est accompagnée d'un certain nombre de questions pour mieux appréhender le sujet, ces questions subsidiaires sont formulées comme suit :

- ❖ Qu'est-ce qu'un crédit aux particuliers et quelles sont ces caractéristiques ?
- ❖ Quels sont les risques des crédits aux particuliers ?
- ❖ Quelles sont les garanties d'un crédit au particulier ?
- ❖ Comment s'effectue l'étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP-banque ?

Pour bien structurer notre travail nous avons adopté une démarche orientée dans les directions suivantes :

- ❖ Une première partie qui consiste en une recherche bibliographique et documentaire. En effet, nous avons consulté des ouvrages, des mémoires et des sites internet. Dans le but d'obtenir des informations sur la problématique posée.
- ❖ Une deuxième partie qui consiste à la réalisation d'un stage pratique au sein de la D.R.C de la CNEP-banque n°200 Tizi-Ouzou.

Introduction générale

En première lieu, nous avons consulté différents documents qui nous ont fournis des éléments et des informations sûres :

- Les procédures suivies par la D.R.C de la CNEP-banque n°200 pour octroyer un crédits particuliers.
- Les conditions d'octroi d'un crédit aux particuliers.

En deuxième lieu, nous avons mené des entretiens avec certains responsables de la D.R.C afin d'avoir des éclaircissements sur un cas pratique, il s'agissait d'un client ayant demandé un crédit immobilier du Type Vente sur le Plan (V.S.P).

Plan de travail :

Pour mener à bien notre travail, nous avons organisé notre mémoire en trois chapitres.

- ✓ Le premier chapitre, consiste à exposer des généralités sur les banques, les crédits bancaires ainsi que le système bancaire Algérien.
- ✓ Le deuxième chapitre, est consacré à une brève présentation des crédits aux particuliers. Il aborde des concepts généraux sur les crédits aux particuliers, les types des crédits aux particuliers et les risques et les garanties liés aux crédits accordés aux particuliers.
- ✓ Dans le troisième chapitre, à travers un stage pratique effectué au sien de la D.R.C de la CNEP- banque, nous traiterons un dossier d'un demandeur de crédit à un taux bonifié, (formule jeune) pour l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur.

Chapitre I : Notions sur la banque et les Crédits bancaires

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

Introduction :

Le secteur bancaire assume un rôle essentiel dans nos économies modernes en facilitant la fluidité des capitaux et en stimulant le développement économique. Au sein de ce chapitre, nous plongeons dans les fondements de la banque, explorant le monde des crédits bancaires.

Nous détaillons le fonctionnement des banques, mettant en lumière les multiples services qu'elles proposent, tout en soulignant leur rôle crucial en tant qu'intermédiaires financiers. De manière approfondie, nous analysons les divers types de crédits bancaires, décomposant leur mécanisme, exposant leurs avantages, et identifiant les risques qui les accompagnent.

Une compréhension approfondie de ces thèmes se révèle indispensable pour une gestion judicieuse des finances personnelles et une pleine appréciation de l'impact du secteur bancaire sur l'économie dans son ensemble.

Section1 : Notions générales sur la banque

La banque est un pilier essentiel de notre système économique moderne. Elle joue un rôle vital en facilitant les échanges financiers, la gestion des fonds et les investissements. Les institutions bancaires offrent une gamme de services allant des comptes d'épargne et de chèques aux prêts et aux crédits. Elles concernent également en tant qu'intermédiaires entre les emprunteurs et les prêteurs, facilitant ainsi le financement des projets d'envergure. Dans cette section, Nous explorons les principaux concepts et mécanismes qui sous-tendent le fonctionnement du système bancaire, ainsi que les différentes formes de banque.

1-1 Définition de la banque

Le rôle des banques dans l'économie est fondamental en ce sens qu'elles mettent en rapport offreurs et demandeurs de capitaux. Certes les mondes d'intervention des banques en domaine ont connu de nombreuses et puissantes évolutions ; il n'en demeure pas moins que leur activité reste encore aujourd'hui, à la base de tous mécanismes monétaires ou financier.

1.1.1 Définition juridique de la banque

La banque sur le plan juridique, est une institution financière autorisée à effectuer des opérations bancaires, telles que la réception de dépôts, l'octroi de crédit et la fourniture de services financiers. Elle est généralement régie par des lois nationales et internationales, soumise à des normes prudentielles et de surveillance pour assurer la stabilité du système financier.

1.1.2 Définition économique de la banque

« Les banques sont des intermédiaires financiers dotés du pouvoir de création monétaire c'est-à-dire : de la possibilité de créditer le compte d'un de leur clients sans que cette opération soit compensée par le débit du compte d'un autre agent ou un dépôt préalable ».

Toutes les banques sont des intermédiaires financiers mais les intermédiaires ne sont pas des banques.

1.2 Les fonctions de la banque

Les fonctions de la banque, dans toutes leurs formes sont relativement les mêmes et se présentent comme suit :

1.2.1. La collecte des dépôts (ressources)

Selon la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit, « sont considérés comme fonds reçus du public les fonds recueillis des tiers, notamment sous forme de dépôts, avec le droit d'en disposer pour son propre compte, mais à charge de les restituer ». On distingue deux types de dépôts : les dépôts à vue et les dépôts à terme.

- **Les dépôts à vue** : ce sont des dépôts ou le déposant peut les retirer à n'importe quel moment. Ils sont matérialisés par l'ouverture des différents comptes (les comptes chaque, les comptes courants).
- **Les dépôts à terme** : contrairement aux dépôts à vue, les dépôts à termes constituent l'ensemble des dépôts qui sont déposés au niveau des banques pour une période déterminée ou fixe à l'avance.

1.2.2. La distribution des crédits

La loi du 19 août 1986 définit le crédit comme étant tout acte par lequel un établissement habilité à cet effet met ou promet morale ou physique pour le compte de celle-ci un engagement par signature.

Les banques apportant aux agents économiques les crédits nécessaires à leurs activités de consommation ou de production et on peut les classer comme suit :

- Les crédits aux entreprises :
 - Crédits de fonctionnement
 - Crédits d'investissement.

Les crédits aux particuliers :

- Crédits de trésorerie
- Crédits de l'habitant ou crédit immobilier.

²Bouhriz Daidj Aicha, « innovation technologique des services bancaires et financiers », mémoire de magister Tlemcen, 2004.

La loi n°82 du 18 août 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien. Hossani Nouri, « le financement bancaire d'un crédit immobilier », mémoire de master en sciences économique monétaire et bancaire, Université ABDERAHMANE MIRA DE BEJAIA, promotion 2019-2020.

1.2.3. La banque en tant qu'offreur de services

En plus des deux fonctions classiques, on trouve que la banque offre de multiples services au profit de sa clientèle. Les opérations de service sont devenues l'une des plus importantes activités réalisées par la banque. Et parmi ses services on trouve principalement

-le banquier est conseiller en matière d'achat et vente des titres, et montant d'émission.

-Dans le domaine de placements pour les comptes des tiers, le banquier devient intermédiaire et offre des services pour le compte de son client.

-La banque met en place un système de paiement qui permet de faciliter de transférer des moyens de paiement d'un agent à un autre, encaissement (chèque, virement, carte bancaire) c'est –à-dire l'utilisation des réseaux de transfert par la banque.

1.3. Typologie des banques

Concernant la typologie des banques, nous distinguons généralement quatre catégories :

1.3.1. Banque centrale (banque d'Algérie)

« La banque centrale c'est une institution qui gère la monnaie d'un pays. Elle émet des billets de banque (d'où leurs noms d'institution), met en œuvre la politique monétaire, conserve les réserves de change d'un pays et surveille le système financier. »

1.3.2. Banque universelle

La banque universelle est l'envergure de la gamme des produits et services offerts. En effet, un établissement bancaire universel ambitionne d'être le principal interlocuteur d'une large clientèle en répondant à leurs divers besoins financiers, souvent ces clients sont attirés par l'avantage de sécurité et confrontés par le fait que la banque concernée a les moyens appropriés (expérience, ressources matérielles, management) pour obtenir les avantages de diversifier ses activités.

1.3.3. Banque primaire

Elle comprend trois catégories de banques qui se présentent comme suit :

²Hossani Nouri, « le financement bancaire d'un crédit immobilier », mémoire de master en sciences économiques monétaires et bancaires, Université ABDELAHMANE MIRA DE BEJAIA, promotion 2019-2020. Idem.

1.3.3.1. Banques de dépôts

Elles se définissent aussi par le terme de banque de crédit puisque leur rôle est de collecter l'épargne des déposants sous forme de dépôt à vue et de les redistribuer sous forme de crédit à court terme. Ces banques jouent un rôle important dans le circuit des capitaux (financement).

1.3.3.2. Banque d'affaires

Les banques d'affaires sont des banques qui s'engagent sur le long terme le biais de participations dans des entreprises.

Elles financent sur leurs fonds propres ou sur des emprunts à long terme des projets économiques (création, développement des sociétés) leurs rôles sont essentiels dans la mesure ou leur participation leur permet d'avoir des sièges aux conseils d'administration des plus grandes entreprises et donne intervenir dans la gestion de celle-ci.

1.3.4. Les banques islamiques

« Le système bancaire islamique qui possède des préceptes de l'islam, s'organise autour de trois principes fondamentaux à savoir :

- Interdiction de fixation de taux d'intérêt.
- Partage du profit ou du prêt résultant d'investissement.
- Promotion des investissements productifs, créateurs de richesses se d'emplois.

Section2 : Notions sur les crédits bancaires

Les crédits bancaires sont des outils financiers couramment utilisés par les particuliers et les entreprises pour obtenir des fonds auprès des institutions financières. Ces prêts permettent aux emprunteurs de financer divers projets, tels que l'achat d'une maison, d'une voiture, le financement d'études, ou le développement d'une entreprise.

Les crédits bancaires fonctionnent sur la base d'un accord entre l'emprunteur et la banque, où l'emprunteur reçoit une somme d'argent qu'il s'engage à rembourser selon des modalités prévues. Ces modalités appliquent généralement le taux d'intérêt, les échéances de remboursement et les garanties éventuelles demandées par la banque.

2.1. Définition du crédit

2.1.1. Définition étymologique du crédit :

Le mot crédit dérive du verbe latin « credere », qui signifie « croire » ou « avoir confiance ». Lorsqu'une personne accorde un crédit, elle exprime sa confiance envers le bénéficiaire, croyant ainsi qu'il remboursera la dette. La notion de crédit est donc basée sur la confiance entre le prêteur et l'emprunteur.

Un banquier appelle, par conséquent, un crédit toute opération par laquelle, faisant confiance à son client, il accorde à celui-ci le concours de ses capitaux ou de garantie.

2.1.2. Définition juridique du crédit :

Au titre de l'ordonnance N° 03-11 du 26 Aout 2003 portant sur la monnaie et le crédit dans son article N °68, le concept de crédit est défini comme suit :

« Constitue une opération de crédit, au sens de la présente ordonnance, tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne, ou prend dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement ou une garantie.

Sont assimilées aux opérations de crédit, les opérations de location assortie d'options d'achat, notamment le crédit-bail ».

¹ Hadj sadok tahar, « les risques de l'entreprise et de la banque », édition Dahlab, M'silla 2007.

2.1.3. Définition économique du crédit :

Le crédit est un acte qui permet à une personne de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne, avec rémunération du service rendu et les risques encourus.

Le crédit est l'essence de la création de richesse, il contribue l'expansion de l'activité économique en général. On peut dire que le crédit joue un effet multiplicateur sur l'activité humaine. En effet, le crédit exige l'existence ou la rémunération des quatre supports indispensables l'un de l'autre à s'avoir le temps, la confiance, le risque, et la rémunération.

2.2. Rôle du crédit

Le crédit est un moteur de l'économie, c'est un facteur important du développement des entreprises. Il permet de faire face à tous les décalages entre les recettes et les dépenses quelques soit leurs origines. Le crédit joue un rôle considérable dans les économies modernes, car il :

- Permet d'accroître la qualité de production ;
- Met à la disposition d'une personne un pouvoir d'achat immédiat, ce qui facilite les échanges entre les entreprises et entre les entreprises et les particuliers ;
- Permet d'assurer la continuité dans un processus de production et de commercialisation ;
- Est un moyen de création monétaire.

2.3. Les différents types du crédit bancaire

Vu la diversité des besoins des agents économique, nous pouvons distinguer plusieurs types de crédit, à savoir

2.3.1. Les crédits d'exploitations

Les crédits d'exploitations permettent aux entreprises de couvrir en temps leurs besoins de trésorerie, en finançant l'actif circulant du bilan, plus précisément les valeurs d'exploitation et/ou réalisable. Il sert, généralement, à lui procurer des liquidités ; de façon à pourvoir assurer des paiements à court terme, dans l'attente de recouvrement de créances

¹ Petite-Du Tallis G. : « le risque du crédit bancaire » ; Edition Duodi ; Paris ; 1999 ; p.20.
Luc b-r. : « principe de technique bancaire » ; 25^{ème} édition ; Dunod ; Paris ; 2008 ; p.286.
Luc B-R. : « principe du crédit bancaire » ; OP Cite, p287.

Facturées. Ces liquidités sont soumises aux variations saisonnières ou conjoncturelles. Les crédits à court.

2.3.1.1. Les crédits par caisse

Les crédits par caisse sont considérés comme crédits à courte terme, les crédits qui impliquent un décaissement de la part du banquier en en faveur de son client et qui lui permet d'équilibrer sa trésorerie à courte terme, on distingue entre six :

- A -Les crédits par caisse globaux

Les crédits par caisse globaux permettent à l'entreprise d'équilibrer sa trésorerie en finançant de son actif circulant (stocks et créances) sans qu'il soit affecté à un besoin bien précis. Les besoins couverts par ces concours sont dus, essentiellement, à la différence en montant et dans le temps entre les recettes et les dépenses d'exploitations réalisées dans le temps.

Leur importance relative dépend directement de la durée du cycle de production et/ou stockage, de phénomènes accidentels, tels que les retards livraisons et de facturation et, également, le caractère saisonnier de l'activité. Ces crédits sont assez souples et techniquement simples, mais ils représentent un grand risque pour la banque en matière de suivi de leur utilisation. On distingue plusieurs crédits par caisse globaux, qui sont :

▪ La facilité de caisse

La facilité de caisse est « un concours bancaire consenti à l'entreprise, destiné à faire face à une insuffisance momentanée de trésorerie due à un décalage de court durée entre les dépenses et les recettes. Cette situation se produit, généralement, vers la fin de chaque mois, à l'occasion des échéances fournisseurs, des paies du personnel, règlement de la TVA, etc.

La facilité de caisse est accordée à l'entreprise lorsqu'elle a besoin de faire face à une gêne momentanée de trésorerie. Cette autorisation est accordée pour une période donnée, jusqu'à une date limite à partir de laquelle l'autorisation tombe et nécessite une nouvelle étude en générale, les banques reviennent leurs autorisations à la lecture des résultats de l'entreprise grâce aux documents comptables que les dirigeants leur auront remis). Bien qu'ayant, généralement, une validité annuelle, elle ne doit être utilisée que pour une période très limitée (échéance de fin du mois, par exemple). Elle répond aux besoins de financements dus au décalage des entrées et sorties de fonds, son remboursement est assuré chaque mois par les rentrées

¹ Chiffre d'affaire c'est annuel (durant une année), un mois du chiffre d'affaire c'est chiffre d'affaire réalisé pendant un mois durant l'année.

⁹Farouk BOUYACOUB, « l'entreprise et le financement bancaire », Ed CASBAH, Algérie, 2000, p235.

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

Décalées. Elle est le financement par excellence de la partie fluctuante des besoins en fonds de roulement. Son montant dépasse rarement un mois du chiffre d'affaires.

- **Le découvert ou avance bancaire**

Le mot découvert « est un terme générique qui recouvre un ensemble de concours divers, mais dans les causes doivent pouvoir être définies. Il n'est pas indispensable à la viabilité de l'entreprise, mais il lui permet de « mieux vivre ». De ce point de vue, il est donc destiné à compléter les moyens de financement, dans des circonstances déterminées, ce qui n'exclut d'ailleurs pas de renouvellement ».

Le principe du découvert est semblable à celui de facilité de caisse, c'est-à-dire avoir un compte débiteur. La différence entre ces deux techniques du financement se situe dans la durée, puisque le découvert accordé pour une période plus longue (01 à 12 mois jusqu'à 1 an).

Il y a lieu de distinguer entre deux formes de découvert, à savoir :

- **Le découvert simple** : Le client est autorisé à faire passer son compte en position débitrice dans la limite du plafond autorisé qui dépasse rarement les quinze (15) jours du chiffre d'affaire, les agios seront par la suite décomptés sur le montant utilisé.
- **Le découvert mobilisable** : Dans ce cas, le découvert accordé est mobilisé par un billet à Ordre de 90 jours renouvelable. La banque pourra, ensuite, réescompter l'effet auprès de la Banque d'Algérie. En plus, l'effet représente une garantie au profit de la banque en cas de défaillance du débiteur. Les agios seront décomptés sur le montant utilisé.

En aucun cas, ces deux (02) types de crédit (facilité de caisse et découvert) ne devront dépasser 12 jours du chiffre d'affaires. Cela, doivent être exceptionnels et limités (règlement de la Banque d'Algérie). L'autorisation est, généralement, accordée pour une durée d'une année pouvant aller jusqu'à 18 mois.

Ces crédits sont accordés verbalement sans aucune possibilité de confirmation. En ce qui concerne les risques, ce sont les catégories du crédit les plus risquées, du fait des risques commerciaux (mévente) ou d'impayés et d'un suivi difficile pour éviter le détournement de l'objet du crédit.¹¹

¹³ Luc B-R. : « principe de technique bancaire » ; 21^{ème} édition ; Dunod ; paris ; 2001 ; p.116.

¹⁴ F.BOUYACOUB : « l'entreprise et le financement bancaire », Ed casbah, 2000, Alger, p234.

- Les crédits de compagnie ou crédit saisonnier

Pour différentes raisons, une entreprise peut subir un important décalage entre les dépenses qu'elle règle et les rentrées qu'elle doit avoir. Elle peut avoir ce que l'on appelle une « activité saisonnière ». C'est ainsi qu'elle peut fabriquer toute l'année et vendre sur une période très courte (Exemple : la vente des parapluies, des écharpes, bouées, créâmes glacées, jouets, vêtements d'hiver, ... etc.) ou qu'elle ne peut que sur période très courte et vendre toute l'année (Exemple : agriculteur, conserveries, ... etc.), elle peut aussi avoir, exceptionnellement, une charge importante de trésorerie à assurer (lancement d'une campagne de publicité, par exemple).

Dans tous les cas, l'entreprise ne pourra pas et ne devra pas assurer ce décalage avec ses seuls capitaux, elle demandera pour cela un crédit de compagnie. Le crédit de compagnie est « un concours bancaire destiné à financer un besoin de la trésorerie né d'une activité saisonnière.

Le crédit accordé par la banque sera sur la base du besoin le plus élevé en montant et le remboursement se fera au fur et à mesure des ventes. Pour cela, le banquier demande un plan de financement afin de justifier les besoins de financement et de déterminer le délai de remboursement. Ce plan est accordé pour une période allant de trois (03), six (06) à neuf mois selon le cas.¹²

Le banquier doit rendre en considération la nature des produits pour se prémunir contre le »risques de la compagnie notamment, le risque de mévente. Deux types de produits peuvent se présenter, à savoir :

- Si le produit ne se vend pas, n'est pas périssable et peut être stocké et vendu plus tard, dans ce cas le remboursement du crédit n'est pas compris, mais retardé.

Si le produit ne se vend pas, il est périssable, dans ce cas le remboursement du crédit est compris.¹³

En pratique, le banquier dans le but d'éviter tout risque d'immobilisation, fait souscrire à son client un ou plusieurs billets à ordre du montant du crédit accordé. Ce billet sera escompté par le banquier qui créditera le compte de son client de la somme portée sur le billet, diminué

¹²IBID, p210.

¹³J.-M.BEGUIN/A.BERNARD : « essential des crédits bancaires », ED d'organisation 2008, paris, p.258.

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

Des agios prélevés à la source et pourra, ensuite, être réescompté auprès de Banque Centrale (BC).

- **Le crédit relais**

Le crédit relais est un concours qui permet à l'entreprise d'anticiper une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délai déterminé et pour un montant précis résultat d'une opération ponctuelle hors exploitation (augmentation du capital, vente d'un terrain, un immeuble, un fonds de commerce ou le déblocage d'un emprunt). En accordant ce type de crédit, le banquier s'expose à deux risques, qui sont¹⁴ :

- L'opération devant assurer le remboursement de crédit ne se réalise pas.
- Les fonds provenant de l'opération sont déterminés du remboursement du crédit.

Pour cela, le banquier ne doit accorder ce type de crédit que si, la réalisation de l'opération est certaine ou quasi-certaine. En outre, le montant du crédit à accorder doit être inférieur aux sommes à recevoir pour se prémunir contre une éventuelle surestimation du prix de cession lors des prévisions.

- **Les crédits par caisse spécifiques**

A la différence des crédits de trésorerie globaux qui couvrent des besoins de nature et d'origine très diverses, les crédits par caisse spécifiques participent, généralement, au financement de l'actif circulant, c'est-à-dire : les stocks et le poste client dont le poids peut être, particulièrement, lourd pour l'entreprise. Aussi, ces crédits comportent des garanties réelles qui sont directement à l'opération du crédit, contrairement aux crédits de trésorerie où les garanties sont, généralement, accessoires, ils peuvent revêtir les formes suivantes¹⁵ :

- **L'escompte commercial**

L'escompte est « une opération de crédit par laquelle, le banquier met à la disposition du porteur d'un effet de commerce non échu le montant de cette effet (déduction faite des intérêts et commissions) contre transfert à son profit de la priorité de la créance et de ses accessoires »¹⁶.
Toute fois, l'escompte peut, également, porter sur des chèques, car bien qu'ils soient payables à une, leur reconnaissance peut nécessiter un délai, surtout si le lieu de leur paiement est éloigné. L'escompte permet aussi au fournisseur détenteur d'un effet de commerce de mobiliser immédiatement sa créance, sans attendre la date du règlement

¹⁴ IBID, p210.

¹⁵J.-M.BEQUIN/A.BERNARD : « essentiel des crédits bancaires », ED d'organisation 2008, paris, p.258.

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

Convenue avec initialement convenue avec son client en cas escomptant l'effet auprès de son banquier.

L'escompte est une opération qui consiste pour le banquier à racheter d'une entreprise les effets de commerce, dont elle est porteuse, avant l'échéance et moyennant le paiement d'agies, l'escompte fait donc intervenir trois parties¹⁷ :

- L'entreprise bénéficiaire de l'effet, appelée « le cédant » ;
- Le débiteur de l'effet, appelé « le cédé » ;
- Le banquier, qui est appelé « le cessionnaire ».

1

Pratiquement, le cédant va remettre l'effet de commerce à sa banque, soit en l'endossant des tribunaux de commerce en cas de nom du bénéficiaire est déjà indiqué, soit en portant son banquier comme bénéficiaire de l'effet. L'opération d'escompte présente quelques caractéristiques, à savoir¹⁸ :

- La compétence des tribunaux de commerce en cas de non-paiement de la traite à l'échéance ;
- La procédure juridique ne pourrait, toutefois, être étonnée qu'auprès de l'établissement d'un « protêt faute paiement » ;
- Le transfert juridique de la provision est entre les mains de l'endossataire ;
- La solidarité de la créance. La contre-passations des effets impayés fait prendre à la créance sous caractère combiné.

L'escompte présente des avantages certains pour la banque, qui sont¹⁹ :

- C'est une opération de crédit qui est protégée par les dispositions du droit bancaire ;
- La banque a la possibilité, sous certaines réserves, de négocier le papier escompté à la Banque Centrale si elle a des besoins de la trésorerie.
- Uniquement des effets pour les périodes inférieures à 90 jours sont réescomptés.

En escomptant l'effet, le banquier accorde un crédit à son client. Ce crédit ne sera payé qu'à l'échéance par une tierce personne. Par conséquent, le banquier doit s'assurer de la qualité de son client et de celui qui doit payer.

¹⁷ JBID, p210.

¹⁹ J.-M. BEGUIN/A. BERNARD : « essentiel des crédits bancaires », ED d'organisation 2008, paris, p.258.

L'affacturage ou le factoring

L'affacturage est « est contrat par lequel un établissement de crédit spécialisé appelé factor, achète les créances détenues par un fournisseur appelé vendeur sur ses clients appelés acheteurs »¹²

Ou bien, le factoring est « un acte au terme duquel une société spécialisée appelé « factor » devient subrogée aux droits de son client appelé « adhérent » en payant ferme à ce dernier le montant intégral d'une facture à l'échéance fixe, résultat d'un contrat et en prenant à sa charge moyennant rémunération, les risques de non remboursement »²¹.

A travers cette définition, on peut assimiler l'affacturage à un transfert de créances commerciales par subrogation conventionnelle de leurs titulaires à un établissement appelé « factor » qui se charge du recouvrement moyennant une commission et garantit ainsi le risque de non-paiement, même en cas de défaillance du débiteur. Par conséquent, le factoring est, à la fois, un procédé de recouvrement, une technique de garantie des risques et un moyen de financement.

- **L'avance sur marchandise**

L'avance sur marchandise est une avance accordée aux entreprises et destinée au financement de marchandises remises en gage au créancier. Cette technique permet aux clients de régler son fournisseur et de bénéficier suffisamment du temps pour revendre sa marchandise dans les brefs délais.

Le bénéficiaire de l'avance doit être posséder des marchandises. Ces dernières seront déposées, soit donc un entrepôt appartenant à la banque (ou loué par celle-ci), soit entre les mains d'un tiers-consignataire.

Autre la dépossession du gage, le banquier doit s'assurer de la nature, de la qualité et de la valeur de marchandises à financer, du secteur d'activité de l'entreprise et de la conjoncture économique. Le montant de l'avance sera fixé sur la base des critères précédents.

Celui-ci, doit, toujours, être inférieur à la valeur de la marchandise gagée.

¹² Article 543 bis14 du code de commerce, chapitre II du factoring, p.134.

211-B.ROLLANDE : « principe de technique bancaire », 25^{ème} ED DUNOD, paris, 2008, p.225.

F.BOUYACOUB, OP city, p.237.

- **L'escompte de warrant**

Le warrant est « un effet de commerce revêtu de la signature d'une personne qui dépose, en garantie de sa signature et dans les magasins généraux, des marchandises dont elle n'a pas l'utilisation immédiate » Autrement dit, le warrant est un bulletin de gage qui permet à l'entreprise de bénéficier d'une avance auprès de sa banque. La dépossession, dans le cas de l'entreposage de la marchandise dans un magasin général, est dite parfaite.

- **Avance sur marché public**

Un marché public « est un contrat passé entre un entrepreneur et une administration publique pour la fourniture de biens ou l'exécution de travaux ». La passation des marchés peut se faire selon trois modes : l'adjudication générale, l'adjudication restreinte et le marché de gré à gré. La réalisation des marchés pose aux entreprises un grand problème de trésorerie, du fait que le règlement des livraisons objet d'un marché n'intervient qu'après service rendu, constaté et avec retard. Ce retard dans le règlement, justifie le recours de ces entreprises aux banques pour trouver le financement nécessaire à leurs besoins.

Comme principale garantie, l'entreprise procède au nantissement du marché en faveur de la banque. Appelé aussi délégation du marché, le nantissement du marché a pour effet de permettre au créancier gagiste (banque) d'encaisser, d'une manière exclusive, les sommes représentatives des créances détenues par le client sur l'administration. Les avances susceptibles sont les suivantes ²⁴ :

- **Le crédit de financement** : c'est le financement accordé avant la naissance de droits de paiement pour l'entreprise.
- **Les avances sur créances nées constatées** : ce sont des mobilisations de créances relatives à des travaux réalisés par l'entreprise, mais non encore constatés par l'administration. L'avance ne doit pas dépasser 50% du montant de la facture présentée.
- **Les avances sur créances nées constatées** : Ce sont des mobilisations de créances relatives à des travaux effectués et dûment constatées par l'administration. Dans ce cas, la sécurité du banquier est plus grande, l'avance peut atteindre 80% du montant de la facture.

²⁴IDEM, p.242.

- **L'avance sur titres**

L'avance sur titre est une technique qui permet à des clients détenteurs d'un portefeuille de titres (Bons de caisse « BDC », Dépôt à terme « DAT » et obligation) d'obtenir des avances, en proposant ces titres comme garantie « les titres nominatifs ou à ordre peuvent être mis en gage... »²⁵. Ces avances sont consenties, principalement, sur les DAT et les BDC en contrepartie du nantissement de ces derniers et du blocage des contrats de DAT.

La réalisation de l'avance se fait par mise à disposition de l'emprunteur d'une somme correspondant à 80% de la valeur des titres nantis. Le client paie les intérêts sur les sommes utilisées et non pas sur la totalité du montant avancé. La durée du prêt ne doit dépasser en aucun cas l'échéance du titre.

- **L'avance sur factures**

L'avance sur facture est « est crédit par caisse consenti contre remise de factures visées par des administrations ou des entreprises publiques, généralement, domicilier aux guichets de la banque prêteuse »²⁶.

En pratique, le banquier exige du demandeur de cette forme de concours, le bon de commande, le bon de livraison, la facture certifiée par le maître de l'œuvre et l'engagement du débiteur à virer irrévocablement les sommes dues, au profit du compte du client domicilié à l'agence. Le montant du crédit est limité au maximum à 70% du montant des factures.

2.1.2. Les crédits par signature

Un crédit par signature est un engagement du banquier envers des tiers à satisfaire à l'obligation contractée envers eux par certains de ses clients, en cas où ces derniers s'avèreraient défaillants. Les crédits par signature se présentent sous quatre (04) formes, à savoir²⁷ :

- **L'aval**

L'aval est « cautionnement solidaire, c'est-à-dire un engagement de payer pour le compte d'un tiers si, ce dernier ne s'acquitte pas. Il est donné, obligatoirement, par signature manuscrite, sur une lettre de change, un billet à ordre et même sur un chèque »²⁸.

²⁵ Article 409 du code de commerce, livre IV : des effets de commerce, titre I : de la lettre de change du billet à ordre, chapitre : de la lettre de change, section V : de l'aval, p.409.

²⁷⁻²⁸ Luc B-R 2008 P183.

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

L'avaliste s'engage solidairement et conjointement à payer le montant de l'effet à avaliser à l'échéance, dans le cas où le débiteur avalisé ne viendrait pas à le faire à la date prévue par le papier. Il peut être porté sur l'effet, sur une allonge ou être donné par un acte séparé.

Lorsque l'aval est donné par acte séparé, pour une personne dûment dénommée, l'avaliseur n'est tenu qu'envers l'avalisé, il n'est pas obligé à l'égard des porteurs successifs. L'aval constitue un crédit par signature lorsqu'il est accordé par la banque.

- **L'acceptation**

L'acceptation est « l'engagement pris par le tiré de payer la lettre de change à la personne qui sera porteuse légitime à l'échéance »²⁹ 30. Ce crédit est, surtout, utilisé par les banques dans le commerce international. Il permet de substituer la signature du banquier à celle de son client.

En effet, le vendeur ou son banquier n'étant pas en mesure d'apprécier la valeur des signatures de chacun des acheteurs d'un pays étranger, exige la signature du banquier de ceux-ci.

La principale forme du crédit par acceptation accordée par la banque est celle liée à une ouverture du crédit documentaire, lequel est, alors, réalisé non pas, document contre paiement, mais document contre l'acceptation.

- **Le cautionnement**

Le cautionnement est « un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation en s'engageant envers le créancier à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même »³⁰ 31. La caution est un engagement pris par la banque pour le compte de son client, de s'exécuter en cas de défaillance de celui-ci envers un tiers. La caution peut avoir objet³¹ :

¹De différé des paiements : Il s'agit, par exemple, de l'obligation cautionnée ou de la caution d'enlèvement ;

D'éviter les paiements : C'est le cas, de la caution d'adjudication ;

¹D'accélérer des rentrées de trésorerie : Il s'agit, ici, de la caution de remboursement d'acompte ou de retenues de garantie. On peut distinguer entre deux formes de cautionnement ; qui sont :

¹ Article Ru 600, la sixième édition des règles et Usances Uniformes des crédits documentaires (RUU), publiées par la chambre de commerce internationale à Paris, est entrée en vigueur en juillet 2007.

- **Le cautionnement simple** : Dans ce cas, la caution peut requérir le bénéfice de discussion. Le créancier ne peut exécuter sur les biens de la caution qu'après avoir discuté le débiteur dans ses biens.
- **Le cautionnement solidaire** : Dans ce cas, la caution ne peut pas opposer au créancier le bénéfice de discussion. Le créancier peut poursuivre, indifféremment, le débiteur principal ou la caution.

- **Le crédit documentaire**

Le crédit documentaire est « un crédit par signature en vertu duquel un banquier s'engage à payer la marchandise importée contre remise d'un certain nombre de documents prévus à l'ouverture du crédit »³²²

Le crédit documentaire est l'engagement pris par la banque pour le compte de son client importateur, de garantir à l'exportateur de paiement de marchandises contre la remise des documents qui attestent l'exploitation, la qualité et la conformité des marchandises stipulées dans le contrat. La particularité du crédit documentaire réside dans le fait qu'il peut être ³³ :

- **Révocable** : La banque peut revenir sur son engagement, et ce, avant l'exportation des marchandises ;
- **Irrévocable** : La banque peut revenir sur son engagement que d'abord parties ;
- **Notifié** : La banque est seule engagée ;
- **Confirmée** : L'engagement de la banque est conforté par celui d'un correspondant dans le pays de l'exportateur. Comme tout concours bancaire, les engagements par signature ont des avantages et des inconvénients pour la banque tout comme pour le client. Au titre des avantages pour la banque, les engagements par signature rapportent des commissions, n'entraînent pas de décaissement à leur mise en place, et permettent à la banque de se subroger dans les droits du créancier de son client.

Au titre des inconvénients, les engagements par signatures sont risqués difficiles à maîtriser et leur suivi est lourd. Pour le client, l'engagement de la banque valorise son image de marque et permet une meilleure gestion de sa trésorerie. Cependant, les frais financiers et les garanties exigées de fonds en constitution de provision sont des inconvénients liés à l'engagement qu'il obtient de la banque.

2.2. Les crédits d'investissements

Les crédits d'investissements sont des garanties qui permettent aux entreprises d'acquérir des équipements, des biens et des matériels à leur création ou en vue de développer leur activité.

Les ressources dégagées pour le fonctionnement de ces biens acquis contribueront au remboursement du crédit.

2.2.1. Les crédits à Moyen terme(CMT)

Le crédit à moyen terme s'inscrit dans la fourchette deux (02) à sept (07) ans. Il est, essentiellement, accordé pour l'acquisition des biens d'équipements amortissables entre huit (08) et dix ans (10) ans. Le crédit à moyen terme accordé soit par une seule banque, soit par une banque en concours avec un établissement spécialisé (crédit d'équipement des petites et Moyennes Entreprise (PME)). Celui-ci, s'applique, à des investissements de durée moyenne tels que les véhicules et les machines et de façon plus générale, à la plupart des biens d'équipements et moyens de production de l'entreprise. On distingue trois types du crédit à moyen terme, à savoir :

- **Le crédit à moyen terme réescomptable**

Pour pouvoir faire face l'immobilisation des fonds décaissés à l'occasion de la réalisation du crédit, la banque est obligée de recourir au réescompte auprès de la banque centrale.

La banque centrale peut réescompter aux banques et aux établissements financiers pour des périodes de six (06) mois au maximum ou prendre en pension les effets créés en représentation du crédit à moyens terme doivent avoir l'un des objectifs suivants ³⁵ :

- Développement des moyens de production
- Financement d'exploitation et construction d'immeubles d'habitation.

Ces réescomptes sont renouvelables, mais pour une période ne pouvant pas excéder trois (03) années. Les effets à réescompter doivent comporter, en plus de la signature du cédant, deux signatures de personnes physiques morales notoirement solvables, dont l'une peut être remplacée par la garantie de l'état.

- **Le crédit à moyen terme mobilisable**

³⁵Yessad imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers », promotion 2018/2019.

Dans ce type de crédit, la banque ne s'adressera pas à la BC pour se renforcer, mais cherchera plutôt à mobiliser son crédit sur le marché financier, lequel est, malheureusement, inopérant en Algérie (il est dans sa phase embryonnaire).

La mobilisation est une opération par laquelle un créancier (le banquier dans notre cas) retrouve auprès d'un organisme mobilisateur la disponibilité des sommes qu'il a prêtées deson débiteur sur la base du papier constant sa créance sur ce dernier. L'obtention d'un accord préalable de la part de l'organisme mobilisateur est assez souvent nécessaire pour avoir accès à cette mobilisation.

- **¹Le crédit à moyen terme non mobilisable**

Le crédit à moyen terme non refinançablée est un crédit qui n'offre pas de possibilités de refinancement à la banque ; il est alimenté par la propre trésorerie de cette dernière. Il en résulte que le taux d'intérêt débiteur appliqué à ce type de crédit est plus élevé que celui appliqué aux CMT finançables.

2.2.2. Les crédits à long terme

Ces crédits ont une durée qui dépasse les sept (07) ans avec une période de différé de deux (02) ans à quatre (04) ans. Ils sont destinés à financer les immobilisations lourdes et en particulier les constructions. La durée du financement correspond, généralement, à la durée d'amortissement ses immobilisations financées et le montant du crédit ne doit pas couvrir la totalité de l'investissement.

2.2.3. Le crédit-bail ou leasing

Le crédit-bail est « une technique de financement d'une immobilisation par laquelle une société financière acquiert un bien meuble ou immeuble pour le louer à une entreprise.

Cette dernière ayant la possibilité de racheter le bien loué pour une valeur résiduelle, généralement, faible en fin de contrat »³⁶ 38.

Le crédit-bail n'est pas une simple location car, le contrat est assorti d'une promesse d'une vente. Ce n'est pas une vente à tempérament car, l'utilisateur n'est pas priorité du bien financé. Ce n'est pas une location-vente car, le locataire n'est obligé d'acquérir le bien loué après un certain détail.

Dans cette forme du crédit met en relation trois (03) partenaires³⁷ :

¹Conso p et Hemici f, « gestion financière de l'entreprise », édition dunod, paris, 2005.

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

Le crédit bailleur (banque) ; Le crédit preneur (l'entreprise) ; Le fournisseur.

Il existe deux formes de leasing, selon que le bien à financer sera mobilier ou immobilier³⁸⁴⁰ :

- **Crédit-bail mobilier** : Il porte sur des biens d'équipements qui doivent être utilisés pour les besoins de l'entreprise ou à titre mixte et participer à la productivité de l'entreprise ; il ne peut s'appliquer aux fonds de commerce et aux logiciels informatiques. Il est distribué par des sociétés spécialisées filiale de banques. Les concours de ces établissements sont fonction de leur fonds propres.

¹**Crédit-bail immobilier** : Il concerne des biens professionnels déjà construits ou à construire. Il pouvant adapter le statut de sociétés immobilières pour le commerce de l'industrie. En effet, l'entreprise choisit son équipement, le fournisseur est réglé par la société du crédit-bail, la durée du contrat doit correspondre à la vie économique du bien loué. A la fin du contrat, le locataire peut acquérir le bien loué, le restituer ou dans certains cas renouveler le contrat sur de nouvelles bases.

- **Les avantages de crédit-bail**

Le crédit-bail présente des avantages, qui sont ³⁹ :

- Le crédit-bail est d'une grande souplesse d'utilisation ;
- Il n'existe aucun autofinancement ;
- L'utilisateur étant locataire du bien financé n'a pas à fournir de garantie réelle ;
- Il n'y a pas d'immobilisation au bilan, puisqu'il s'agit de location ;
- Les loyers sont passés en frais généraux, à condition que la durée de location corresponde à la vie économique du bien loué.

- **Les inconvénients du crédit-bail**

Le crédit-bail présente des inconvénients, qui sont⁴⁰ :

- Il s'agit d'une technique de financement d'un coût élevé, surtout pour les petits investissements ;
- Ce type de financement est réservé aux biens standards ;
- Les biens financés ne peuvent être donnés en garantie ;

¹Bouyakoub f, « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.

- Le locataire en rachetant le bien, même pour une valeur résiduelle faible, doit l'amortir à l'issus du contrat.

2.3. Le financement du commerce extérieur

Le commerce extérieur désigne l'ensemble des transactions commerciales (importation et exportation) réalisé entre un pays et le reste du monde. Ces transactions engendrent une importante circulation des biens, des services et des capitaux. Les opérations avec l'extérieur comportant beaucoup de risques en raison de : l'éloignement des partenaires, de la différence des réglementations, des problèmes de la langue et des politique monétaires et financière.

Les pouvoir publics encouragent les opérations économiques nationales à s'ouvrir sur l'extérieur. Par conséquent, les banques sont amenées à satisfaire les besoins de l'entreprise en matière de réalisation d'opération d'importations et d'exportations. Ces opérations peuvent être réalisées par le biais de diverses formes de crédits, liées à chaque fois, à l'objet du financement, soit les exportations ou les importations.

2.3.1. Financement des exportations

Dans plusieurs cas, on trouve suite au manque des fonds, des difficultés dans l'activité d'import /export. De ce fait, les contractants sont forcés de sollicité les banque qui leurs permettant de bénéficier du financement spécifique. Dans le registre des crédits destinés au financement des exportations, on distingue⁴¹ :

- **Le crédit fournisseur** : Est un crédit bancaire accordé directement au fournisseur (exportateur) qui lui-même consenti un délai de paiement de son partenaire étranger (importateur). Ce crédit permet à l'exportateur d'escompter sa créance etd'encaisser, au moment de livraison partielle ou totale de l'exportation, le montant des sommes qui lui sont dues par l'acheteur étranger⁴².
- **Le crédit acheteur** : Est un financement directement consenti à l'acheteur étranger par une banque ou un pool bancaire, afin de permettre à l'importateur de payer au comptant le fournisseur⁴³.

2.3.2. Financement des importations

Les opérations réalisées à l'international, de par l'éloignement géographique, les différences de réglementations et des logues, revêtent des risques considérables pour des opérateurs économiques les initiant. Les banques interviennent pour faciliter la réalisation des opérations d'importations par des techniques du financement des importations, qui sont⁴⁴ :

- **L'encaissement documentaire ou la remise documentaire** : Est une technique de règlement, par lequel, un exportateur mandate sa banque pour recueillir, par l'intermédiaire de son correspondant, le règlement ou l'acceptation de l'acheteur, au moment de la présentation des documents représentatifs de la marchandise.

Le crédit documentaire : Est un engagement de pris par la banque de l'importateur de garantir à l'exportateur le paiement des marchandises ou l'acceptation d'une traite contre la remise des documents attestant de l'expédition et de la qualité des marchandises prévues au contrat⁴⁵.

12.4. Les crédits aux particuliers

Comme les entreprises, les particuliers peuvent avoir des ressources suffisantes pour financier leur besoins, comme il peut arriver que leurs disponibilités ne leur permettent pas de réaliser une opération. Pour cela, ils peuvent solliciter l'appui du banquier pour face à leurs divers besoins.

Les crédits aux particuliers sont des crédits affectés, essentiellement, à la consommation de biens et services octroyés à des personnes physiques pris dehors de leurs activités professionnelles. Les crédits aux particuliers peuvent être subdivisés en deux catégories, à savoir :

22.4.1. Le crédit à la consommation

Le crédit à la consommation est un nouveau produit bancaire permettent aux particuliers d'acquérir, sous certains conditions, des équipements domestiques fabriqués et/ou montés, ou des produits importés tel que automobiles par le recours à des facilités de paiement. Cette forme du crédit est accordée aux résidant sur le territoire national, avec une activité stable et un revenu régulier. Le montant du crédit peut aller jusqu'à 70% du coût total du bien acheté⁴⁶.

2.4.2. Le crédit immobilier

Le crédit immobilier est un prêt octroyé par une banque aux particuliers et aux entreprises est destiné à financer une opération immobilière (acquisition, construction, travaux,...). Le logement peut être affecté à une résidence principale, secondaire ou à un

¹¹ Luc. BERNET-ROLLANDE, « principes de techniques bancaires ; 25^{eme} édition du pari, page 149.

² Luc. BERNET-ROLLANDE, « principes de techniques bancaires ; 25^{eme} édition du paris, page 149/154.

investissement locatif. Les établissements prêteurs prennent, généralement, une hypothèque sur le bien acheté, se protégeant ainsi contre le non remboursement du prêt⁴⁷.

1Section 3 : le système bancaire Algérien

Le système bancaire algérien joue un rôle essentiel dans l'économie du pays. Il est supervisé et régulé par la Banque d'Algérie, qui est la banque centrale nationale. Le secteur bancaire algérien se compose de plusieurs banques publiques et privées, offrant une gamme de services financiers tels que les prêts, les comptes d'épargne, les services de paiement et les opérations de change.

3.1. Evolution du système bancaire algérien

Le système bancaire algérien a connu de nombreux changements, de nouvelles réformes et lois, qui ont modifié l'organisation bancaire. A cet effet les réformes entamées depuis la promulgation de la loi sur la monnaie et le crédit 1990 ont contribué au développement du secteur bancaire. On peut caractériser le système bancaire algérien en deux phases : avant 1990 et après 1990.

23.1.1. Présentation du système bancaire algérien (1962-1985)

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie pour affirmer sa volonté d'indépendance économique et de souveraineté nationale a opté pour plusieurs réformes et procédé au développement social par la mise en place d'un secteur public dominant et mettre en œuvre une stratégie de développement.

Les trois principales étapes qui ont marqué le système bancaire algérien durant cette période seront les suivantes :

3.1.1.1. L'étape de la récupération de de la souveraineté (1962-1964)

Dès l'indépendance, l'Algérie se dote de l'instrument juridique et institutionnels nécessaires à l'établissement de sa souveraineté, nationale, un trésor public a été mis en place en août 1962, ensuite la création d'un institut d'émission qui porte le nom de la banque centrale d'Algérie et d'une nouvelle unité monétaire nationale en 10 avril 1964 qui est le Dinar algérien (DA) fut introduire dans tous les pays en vue de remplacer le franc algérien.

¹ Benha lima AMMOUR, « le système bancaires algérien », textes et réalités, Edition Dahl ab Alger, 2001, pp.4-24.

² BENHALIMA AMMOUR, « système bancaire algérien », 2^{eme} édition Dehlab Alger 2001, p12.

Chapitre I : Concept sur la banque et les crédits bancaires

La BCA fut créée par la loi 62-144 voté l'assemblée constituante le 13 décembre 1962³⁷, qui lui donne le monopole de l'émission et lui fixant les statues suivantes : « banque de banque », « banque de réserve », « banque de l'état ».

3.1.1.2. L'étape de la mise en place du système bancaire national (1963-1967)

En vue d'édifier un système bancaire national, des mesures sont prises pour mettre en place de nouveau organisme, l'un chargé du financement du développement, la caisse algérienne de développement (CAD) et l'autre, de la mobilisation de l'épargne la caisse nationale de l'épargne et de prévoyance (CNEP).

➤ **La caisse algérienne de développement (CAD)**

Après la naissance de la banque centrale d'Algérie, il faut créer la caisse algérienne de développement « CAD », le 03/05/1963 par la loi n^o 63-165, établissement financier chargé notamment du financement des programmes d'investissement publics et des programmes d'importation. La CAD est devenu la banque algérienne de développement « BAD » le 30/06/1971.

➤ **La caisse nationale d'épargne et de prévoyance « CNEP »**

La CNEP fut créée pour la collecte de l'épargne par la loi n^o 64-227 du 10/08/1964³⁸, sous forme d'établissement public jouissant de la personnalité juridique et de l'autonomie financière ;¹ dont la mission consiste essentiellement à collecter l'épargne dégagé par les revenus moyens, afin de distribuer à la constitution des logements.

3.1.1.3. L'étape de la nationalisation (étatisation du système bancaire algérien (1966-1967)

Cette étape a pour but la nationalisation des banques des banques étrangères défailtantes en les rachetant à leur propriétaire qui donnera naissance à trois banques commerciales.

La composition du système bancaire fut complètement et a permis de contrôles plus étroitement la distribution du crédit.

➤ **La banque nationale d'Algérie « BNA »**

La BNA a été créée par l'ordonnance n 66-178 le 13/06/1996, afin de répondre aux besoins financiers portant les secteurs publics et socialistes. Son rôle consiste à :

¹¹ BENHALIMA AMMOUR, « système bancaire algérien », 2^{eme} édition Dehlab Alger 2001, p12-13.

Chapitre I : Concept sur la banque et les crédits bancaires

- Assurer le financement des entreprises dans le secteur public et contrôler leur gestion ;
- Accorder des crédits à courte terme publics et privés ;
- Accorder des crédits à moyen terme pour des investissements déjà planifiés.

Selon B-AMMOUR, la création de la BAN « constitue un tournant dans l'émergence du système bancaire algérien » d'où on retrouve une « volonté d'indépendance » des autorités algériennes.

➤ Le crédit populaire d'Algérie « CAP »

Quelques mois après la BNA, le système bancaire national bénéficia d'un autre intermédiaire financier bancaire : le CPA, créée par deux ordonnances n°66-366 du 19/12/1966 et du 15/05/1967.

➤ La banque extérieure d'Algérie « BEA »

Dans le but de développer et de faciliter les rapports économiques avec les autres pays, la BEA fut créée par l'ordonnance n° 67-204 du 01/10/1967, sous la forme d'une société nationale avec un capital de 24 millions de Dinars, constitué par une dotation entièrement souscrite par l'état en reprise des activités de crédit lyonnaises.

3.1.1.4. L'étape de planification financière du système bancaire (1970-1986)

Au début des années 1970, après être devenue exclusivement publique, le secteur devient une spécialité. Il est organisé par branche d'activité (agriculture, industrie, artisanat, hôtellerie, tourisme) et spécialisé par entreprise, cette spécialisation fut introduite au terme de la loi des finances pour 1970 qui impose lors aux sociétés nationales et aux établissements publics de concentrer leurs activités bancaires et leurs opérations au près d'une seule et même banque.

En 1972 la caisse algérienne de développement (CAD) jusqu'à cette date, simple agent d'exécution du trésor, a été transformée en banque algérienne de développement (BAD), banque qui devait jouer un rôle important dans le financement des investissements productifs nécessaires à la réalisation des objectifs de développement économique de l'Algérie. En 1978, le système bancaire céda la place au trésor public dans le financement des investissements planifiés du secteur public, la banque primaire n'intervient plus que pour la mobilisation des

¹¹ BENHALIMA AMMOUR, « système bancaire algérien », 2^{ème} édition Dehlab Alger 2001, p12-13.

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

crédits extérieurs, et le trésor qui est chargé de la collecte des ressources et de distribution des crédits.

A partir de 1982, une restructuration du secteur bancaire a été engagée, en vue renforcer la spécialisation des banques en créant des nouvelles, qui se chargent de secteurs précis, et diminuer le pouvoir de certains qui se sont retrouvés avec un poids financier considérable. Et cette restructuration donne lieu à la création de deux nouvelles banques.

➤ **La banque de l'agriculture et de développement rural (BADR)**

A été créée par le décret N°85-106 du 13 mars 1982, pour prendre en charge certaines activités financières par la BNA. Elle avait pour principale vocation le financement du secteur agricole – alimentaire, agro-industriel, précédemment domiciliées auprès de cette dernière⁴⁰.

➤ **La banque de développement local (BDL)**

La BDL a été créée par l'ordonnance n°85- du 30 avril 1985, sous forme d'une banque de dépôt. Née de la restructuration du CPA en ayant repris certaines de ses activités, cette banque a pour principale vocation le financement des activités locales essentiellement celles sous tutelle des collectivités publiques (départements et communes), pour le développement économique et social. Ainsi la BDL réalise les opérations de prêt sur gage, ainsi que toutes les opérations de banques commerciales.

Présentation du système bancaire algérien de puis 1990 à nos jours

Depuis près de deux décennies, le gouvernement algérien a entrepris un ensemble de réformes visant à faire passer son économie d'un système planifié vers une économie de marché, ce qui permet de transformer le fonctionnement du secteur bancaire et ce à travers divers événements d'ordre politique et économique.

1.2.1 La loi bancaire n°90-10 du 10 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit

La mise en place d'une économie de marché nécessite en préalable un cadre réglementaire efficace, la promulgation de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, a permis de mettre en place un nouveau cadre réglementaire de système bancaire algérien.

La loi n° 90-10 constitue un nouveau dispositif législatif de soutien aux réformes économiques engagées par les autorités publiques de notre pays, cette loi représente l'instrument de base pour passer de l'économie planifiée vers l'économie de marché.

¹ Kpmg.dz, « guide des banques et des établissements financiers en Algérie », Edition 2012, p14.

³¹ AMOUR BENHALIMA ; « le système bancaire Algérien : texte et réalité » ; Edition Dahlab 1996, p82-96.

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

En effet, il est attendu de ces réformes un⁴¹ désengagement de la part de l'état, au profit des entreprises. Cette loi vise plusieurs objectifs à savoir :

- Mettre en terme définitif à toute ingérence administrative.
- Réhabiliter le rôle de la banque centrale d'Algérie dans la gestion de la monnaie et de crédit.
- Rétablir la valeur du Dinard algérien.
- Aboutir à une meilleure bancarisation de la monnaie.
- Encourager l'investissement extérieur utile.
- Assainir la situation financière des entreprises du secteur public.
- Déspecialiser les banques et clarifier les missions dévolues aux banques et aux établissements financiers.
- Diversifier les sources de financement des agents économiques, notamment les entreprises par la création d'un marché financier.

2.2 Les aménagements apportés à la LMC

A partir de 2001, le secteur bancaire a vu la promulgation de trois ordonnances, celle de 27 Février 2001 modifiant et complétant la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 et celle de 26 Aout 2003 et 26 Aout 2010, relatives à la monnaie et au crédit qui, tout en maintenant la libéralisation de ce secteur, renforce les conditions d'installation des banques et des établissements financiers.

2.2.1 L'ordonnance de 27/02/2001 relative à la monnaie et au crédit

Les aménagements ont été introduits sans pour autant toucher à l'autonomie de banque d'Algérie, dans le but de rehausser l'influence de l'exécutif dans la prise de décision sur la politique monétaire du pays.

Ces modifications ont pour principal objectif de dissocier la composition et les fonctions du conseil de la monnaie et du crédit (CMC).

En effet les aménagements apportés à la loi bancaire n°90-10 ont été introduits par l'ordonnance.

Bancaire n°01-01 et ayant pour objet principal de scinder le CMC en deux organes :

Chapitre I : Notions sur la banque et les crédits bancaires

1. Le premier organe (le conseil d'administration de la banque d'Algérie) est constitué de conseil d'administration, qui est chargé de l'administration et la direction de la banque d'Algérie.
2. Le deuxième organe (le CMC) est constitué par le CMC, qui est chargé de jouer le rôle d'autorité monétaire.

Désormais, il est rappelé que le CMC n'a plus en charge l'administration et l'organisation de la banque d'Algérie. Aussi, il est souligné, que le CMC est formé d'une nouvelle équipe composée :

1. Des membres de conseil d'administration de la banque d'Algérie.
2. De trois personnalités choisies en raison de leur compétence en matière économique et monétaire, nommés par le président de la république.

En quelque sorte, le but recherché à travers l'ordonnance bancaire n°01-01 été fondé sur des raisons purement politiques, qui permettent à la présidence de la république de garder la main sur les finances publiques, les réserves de change et la gestion de la dette internationale.

2.2.2L'ordonnance n°03-11 du 26 aout 2003 relative à la monnaie et au crédit

L'ordonnance n°03-11 du 26 aout 2003 relative à la monnaie et au crédit a conforté le cadre légale de l'activité bancaire par le renforcement du dispositif de la stabilité du système bancaire notamment, les conditions d'entrés dans la profession bancaire.⁴²

Cette loi est intervenue après que notre pays ait expérimenté les premières défaillances de notre jeune (BCIA) et EL Khalifa Bank. En effet, les défaillances bancaires ont toujours généré un double effet dans tous les pays du monde à savoir :

1. Une crise de confiance dans le secteur financier privé.
2. Un renforcement et un resserrement de l'environnement législatif et réglementaire de l'activité bancaire.

C'est la deuxième fois que les autorités procèdent au durcissement de la réglementation bancaire. A travers l'ordonnance 2003-11, l'objectif recherché étant l'émergence d'un système bancaire moderne qui répond aux besoins de l'économie nationale.

Ace propose, le programme, les ménagements instaurés par l'ordonnance 03/11 s'articulent autour des axes suivants :

1. ¹Renforcer les procédures d'agrément ou les conditions d'exercice de l'activité bancaire, en augmentant le capital social des banques et des établissements financiers, la présentation d'un rapport d'activité.
2. Améliorer le cadre opérationnel de l'activité bancaire, seules les banques sont habilitées à effectuer à titre de profession habituelle de toutes les opérations.
3. Améliorer le contrôle et la supervision de l'activité bancaire (les normes de gestion), en mettant en place une méthode de contrôle sur place et sur pièce.
4. L'introduction d'une concurrence égale entre les établissements bancaires, l'ouverture du secteur bancaire à la concurrence.

2.2.3. L'ordonnance n°10-04 du 26 aout 2010 relative à la monnaie et au crédit

L'ordonnance bancaire n°10-04 du 26/08/2010 modifier et complète l'ordonnance n°03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit, prévoit l'obligation pour l'état algérienne d'être présente dans le capital des banques et des établissements financiers à capitaux privés, nationaux ou étrangères.

Les principales mesures sont les suivantes

- Les participations étrangères dans les banques ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un partenariat dont l'actionnaire national résident représente 51% au moins du capital par actionnaire national, il peut être entendu un ou plusieurs partenaires.
- L'état détiendra une action spécifique dans le capital des banques et des établissements financiers à capitaux privés et en vertu de laquelle il est représenté, sans droit de vote, aux seins des organes sociaux.
- L'état dispose de droit de préemption sur toute cession d'action ou de titre assimilés d'une banque ou d'un établissement financier.
- Les cessions d'action ou de titre assimilés réalisées à l'étranger par des sociétés et des action ou titres assimilés dans sociétés de droit algérien qui ne seraient pas réalisées conformément aux dispositions de l'ordonnance n°01-03 relative au développement de l'investissement sont nulles et de nul effet.

¹Rapport annuel de la banque d'Algérie sur l'évolution économique et financière en Algérie en 2009, Chapitre VI, P101.

3.3. Composition de système bancaire algérien

Depuis 1990 le secteur ⁴³ bancaire algérien est composé comme suit :

3.3.1. Les banques publiques : jusqu'à la promulgation de la loi bancaire 90-10, ces banques ont monopolisés le système bancaire algérien car elles appartiennent à l'état et leurs rôles étaient le financement de l'économie, suivant les objectifs des pouvoirs publics.

3.3.2. Les banques privées : dont le capital appartient soit aux privées nationaux ou étranger, elles traitent toutes les opérations bancaires, elles sont nouvelles dans le paysage bancaire, nous les avons découvertes qu'à partir des années 90. Les banques se différencient aussi dans leurs métiers et leurs segments de marché, ces banques sont classées dans la catégorie qui correspond le mieux à leur activité.

3.2. Les établissements financiers : Ils font référence aux banques, aux sociétés de fiducie et aux sociétés du courtage de valeur ou aux compagnies d'assurance. En Algérie les établissements financiers sont au nombre sept, ces derniers activent plus particulièrement dans le crédit-bail et jusqu'à la loi de finance complémentaire pour 2009 dans le crédit à la consommation.

3.2.1. Le bureau de représentation : C'est une forme d'implantation directe (antenne commerciale, bureau de liaison...) de l'entreprise exportatrice sur un marché étranger qui ne dispose pas de personnalité morale juridique et fiscale propre au contraire de la filiale.

L'ouverture d'un bureau de représentation est soumise à l'agrément du conseil de la monnaie et du crédit, le bureau de représentation agréés sont au nombre de cinq :

1. British Arabs commercial Bank (Grande Bretagne).
2. Union des banques Arabes de France (France).
3. Crédit industriel et commerce (France).
4. Montedison (Italie).

Banco Sabadell (Espagne). Le secteur bancaire algérien ⁴⁴ se compose de 29 institutions financières dont 06 banques publiques et 14 banques privées, 09 établissements financiers :

¹¹WWW.bank-of-algeria.dz/html/legiste.htm consulté le 16/11/2019 à 13h.

Chapitre I : Concept sur la banque et les crédits bancaires

Tableau 1: structure général du système algérien

Les banques publiques	Les banques privées	Les établissements financiers
La banque extérieure d'Algérie	Al-baraka d'Algérie	Société Refinancement Hypothécaire
La banque nationale d'Algérie	Citibank N.A Alegria	Société financière D'investissement, de participation et de placement
LE crédit populaire d'Algérie	Arabe banking coporation Algeria	Arabe Coporation
La banque de l'agriculture et de développement rural	Société général Algérie	Caisse nationale de mutualité agricole
La banque de développement local	Natixis Alegria	Maghreb leasing Algérie
La caisse nationale d'épargne et de prévoyance	Arabe Bank PLC Alegria	Cetelem Algérie
	Trust Bank Alegria	Société national de leasing SPA
	Golf Bank Algérie	IJAR leasing SPA
	HSBC Algérie	El-Djazair IJAR –SPA
	Frans Bank Al djazair	
	Crédit agricole corpo rate et investment bank- Algeria	
	The Housing Bank for Trade And finance Algeria et investment bank- Algeria	
	AL Salam bank Algeria	

Source: Journal officiel de la République algérienne n°02 du 12janvier 2017.

Conclusion

Les banques sont des acteurs économiques et financiers qui jouent un rôle essentiel dans la gestion de la monnaie et des moyens de paiement. Elles sont chargées de mener diverses opérations liées à l'argent. De plus, leur contribution à la croissance économique est significative, car elles accordent des crédits aux agents économiques pour la réalisation de leurs projets. Ces crédits représentent l'une des principales sources de revenus des banques et jouent un rôle motet dans la création monétaire.

Les crédits destinés aux particuliers représentent une nouvelle formule, notamment le crédit à la consommation qui se référé au crédit dans une forme donnée aux consommateurs, et qui permet de relance de la production, et de générer de nouvelles sources pour les banques, en contrepartie de la satisfaction des besoins des ménages. Nous allons donc développer dans le chapitre suivant les crédits aux particuliers.

Chapitre II :

Les crédits accordés aux particuliers

Introduction :

Les crédits aux particuliers sont un aspect essentiel du système financier moderne, permettant aux individus d'accéder à des ressources financières pour réaliser leurs projets personnels ou professionnels. Cette pratique repose sur un échange de fonds entre les prêteur, où ces derniers s'engagement à rembourser les montants accordés selon des modalités convenus.

Dans ce chapitre, nous aborderons trois sections essentielles. Tout d'abord, nous traiterons présentant l'historique et les caractéristiques des crédits aux particuliers.

Ensuite, nous explorerons la deuxième section, que se concentre sur les différents types de crédits accordés aux particuliers. Nous étudierons en détail les crédits à la consommation, qui permettant aux individus d'acquérir des biens et services, ainsi que les crédits immobiliers, destinés à financer l'achat ou la construction de biens immobiliers.

Enfin, dans la troisième section, nous discussions des garanties liées aux crédits aux particuliers et des risques associés. Il essentiel de comprendre les mesures de sécurité mise en place par les prêteurs pour protéger leurs intérêts, ainsi que les risque en courages par les emprunteurs potentiels.

Section 1 : Historique et les caractéristiques des crédits aux particuliers

La banque propose divers types de prêts aux particuliers, notamment le crédit à la consommation le et le crédits d'investissement, en fonction de critères qui déterminent leur approbation. Dans cette section nous verrons l'historique et les caractéristiques des crédits aux particuliers.

¹1.1. Historique des crédits aux particuliers

A partir des années 1990, les banques Algériennes commençaient à proposer des produits s'adressant aux particuliers. Alors que pendant des années, ce segment de la clientèle était considéré difficile à aborder.

Les causes de l'inexistence des produits destinés aux particuliers sont multiples ; elles se basent essentiellement, dans le système économique de l'époque, dans le contextesocioculturel et les habitudes de la consommation des ménages qui s'orientaient beaucoup plus à l'épargne.

Pour bien cerner l'historique des crédits aux particuliers. On va retracer les plus importants événements qui ont conduit à l'apparition de ce type de crédit en se référant à des dates distinctes :

1.1.1. Avant 1986 :

Pendant cette période, les banques étaient organisées comme des instruments de planification, qui n'avaient pas de l'initiative de la distribution des crédits.

Chacune d'elles étaient spécialisées dans un secteur donné. Ainsi, les crédits aux particuliers se limitaient au financement du logement devenu le monopole de la caisse nationale de l'épargne et de prévoyance (CNEP), qui offrait des prêts immobiliers à des taux préférentiels aux détenteurs du compte d'épargne. Cependant, le non disponibilité des logements a limité les interventions de financement de la CNEP, par conséquent, la majeure partie de l'épargne drainée par cette institution était utilisée dans le financement du logement public à caractère socio locatif.

¹KHELIL THINHINANE, CHALI LAMIA, « l'analyse des conditions liées à l'octroi d'un crédits bancaire aux particuliers », mémoire de master académique en science financière et comptabilité, option : finance banque, promotion 2021/2022, page 22.

1.1.2. Entre 1986 et 1991 :

La loi bancaire de 19-08-1986, a levé la spécialisation bancaire par secteurs, mais les banques n'ont pas parvenus à diversifier leurs produits, à cause de manque d'encadrement dans de nouvelles activistes et à la difficulté de mener des réformes en cette période de crise ; ou la chute brutale des cours du pétrole a rendu la situation économique du pays précaire. La loi sur la monnaie et le crédit 90-10 du 14-04-1990 a permis dans un cadre juridique bien définie l'adoption qui s'est opérée, elle n'a pas drainé immédiatement le lancement des produits à destination des particuliers. Ce n'est que vers la fin des années 1990, que les banques commençaient à s'y intéresser.

1.1.3. De 1991 jusqu'à nos jours :

Le lancement des crédits aux particuliers en Algérie a eu lieu pour la première fois pendant l'année 1998-1999. Leur introduction constitue une révolution dans le paysage bancaire Algérien.

Lors d'une réunion de la tripartie(gouvernement, patronat , partenaire social UGTA) au courant de l'année 1998 , il a été décidé l'élaboration et le lancement de crédit à la consommation, qui se concrétise par la signature en date d'une convention entre les banques (BADR ,BEA,BNA,CPA , CNEP /Banque) et les compagnies d'assurances (SAA ,CAAT,CAA) Cette convention porte sue les mécanismes des crédits à la consommation(son objet, les critères d'éligibilité, les conditions du montant et de la durée).

Cette démarche a été motivée principalement par :

- A. La baisse du pouvoir d'achat des ménages ;
- B. La baisse de la demande de biens de consommation durables dont les couts sont relativement élevés ;
- C. La défaillance d'écoulement de la production des entreprises.

Cependant, le crédit immobilier a été lancé séparément par chaque banque : la CPA (Crédit populaire d'Algérie) en 1999, puis la BEA et dernièrement la BNA.

En effet, de nouvelles réformes ont été introduites par les pouvoirs publics, en vue D'une politique de soutien aux logements promotionnels, et la création d'institution telle que :

- A. La CNL : Caisse nationale du logement.
- B. Le FGCMPI : Fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.
- C. SRH : qui permet à la banque de se refinancer en limitant le risque de liquidité.

D. SGCI : Société de garantie du crédit immobilier.

E. La SATIM : Société d'automatisation des transactions interbancaire et de la monétique.

²1.2. Les caractéristiques des crédits aux particuliers :

On distingue plusieurs caractéristiques, selon le montant, les intérêts et la durée :

1.2.1. Le montant : Il est caractérisé par :

- Les montants moyens accordés pour différents types de prêts varient en fonction du type de prêt.
- Avec comme base de calcul le revenu net de l'individu.
- Le montant d'un crédit reflète l'usage spécifique qui est fait du crédit.
- Généralement le montant moyen d'un crédit hypothécaire dépasse largement celui des crédits à la consommation.
- L'avance ou l'apport personnel que doit un client verser diffère selon le type de crédit.

1.2.2. Les intérêts : Il est caractérisé par :

- Les intérêts donnent droit à un crédit à taux privilégié ou préférentiel.
- Le client qui demande un crédit peut augmenter le montant de ses intérêts par ceux d'un proche.
- Théoriquement le montant d'un crédit est déterminé par le taux d'intérêt forfaitaire pour les crédits à court terme, mais effectif pour les crédits à moyen terme et à long terme. Le montant des intérêts cumule.

1.2.3. La durée: Qui se caractérise par :

- La durée diffère selon le type de crédit et son montant.
- La durée de remboursement des crédits à la consommation est plus courte que celles des crédits immobiliers.
- Le client peut conforter sa capacité financière de remboursement par une caution de l'un de ses proches.²

²KHELIL THINHINANE, CHALI LAMIA, « l'analyse des conditions liées à l'octroi d'un crédits bancaire aux particuliers », mémoire de master académique en science financière et comptabilité, option : finance banque, promotion 2021/2022, page 22.

³1.3. L'importance des crédits aux particuliers :

Les crédits accordés aux particuliers connaissent une grande importance :

1.3.1. Pour l'entreprise :

- La relance de la production des entreprises par le biais surtout de crédit à la consommation ; ce dernier permet d'avancer dans le temps la consommation des biens et services par les consommateurs, ce qui fera l'augmentation de la demande et l'écoulement facile des produits, ce qui va inciter les entreprises à développer leurs productions ;
- Impulsion de l'activité économique, qui est la source de la création des postes d'emploi.

1.3.2. Pour le particulier :

- Améliorer le niveau de vie, et donc adapter au niveau du développement économique.
- Faciliter le travail et ne plus voir de l'hésitation à prendre un job loin du domicile personnel en ayant son propre véhicule (crédit véhicule), donc moins de chômage ;
- Permettre à chacun des particuliers d'avoir une indépendance sur tous les plans et ne pas se conserver dans la cellule familiale.

1.4. Les opérations sur crédit aux particuliers :

1.4.1. Principes :

Les crédits connaissent diverses étapes et événements, avec une tendance générale à ne pas aller jusqu'à leur terme, en particulier pour les crédits immobiliers. Les crédits à la consommation sont moins sujets à de nombreuses opérations. Cependant, dans certains cas spécifiques, des opérations plus complexes telles que la restructuration de crédit (liée au surendettement) et le lissage de crédit peuvent être envisagées.

1.4.2. Méthode

A. Le déblocage des fonds :

Le déblocage des fonds par les banques peut s'effectuer de deux manières : en une seule fois, lors de la signature de l'acte authentique chez un notaire pour l'acquisition d'un bien existant, ou en plusieurs étapes, comme pour des travaux, la construction d'un bien neuf ou une vente en état futur d'achèvement (VEFA). Dans le premier cas, le prêt entre en phase

³ Philippe Mounir Sardine Mahler – le François « Les techniques bancaires » 2^{ème} édition Dunod, Paris 2010 Page 191.

⁴ Philippe Mounir Sardine Mahler – le François « Les techniques bancaires » 2^{ème} édition Dunod, Paris 2010 Page 192.

⁵ www.eyrolles.com?q=finance512I5j69i60.8977j1j7&sourceid le 02/09/2022 à 9h00.

d'amortissement dès que la totalité des fonds est débloquée. Dans le deuxième cas, la banque calcule des intérêts intercalaires sur les sommes débloquées au prorata du temps écoulé.

B. Le différé d'amortissement :

L'emprunteur peut choisir un différé total ou partiel. Le différé total s'apparente à un amortissement négatif. Il consiste à ne rembourser que l'assurance du prêt et à reporter le remboursement du capital et des intérêts de quelques mois.

c. Les incidents de remboursement :

Un incident est caractérisé par un retard dans le paiement d'une ou plusieurs échéances, tout retard donnera lieu au paiement d'intérêts de retard voire de pénalités (créditconsommation).

41.5. Les conditions d'octroi des crédits aux particuliers :

1.5.1. Les conditions d'octroi des crédits immobiliers :

. Les conditions financières :

Le montant du crédit est déterminé en fonction : Du coût de l'opération à financer sans pour autant dépasser 80% du coût de l'opération dans la limite de 3.5 million de dinars pour le cas de la CNEP Du revenu de l'emprunteur et de sa capacité de remboursement mensuelle qui ne doit pas dépasser 30% à 40 % du revenu mensuel (y compris le revenu du conjoint).

Nb : dans le cas où l'emprunteur bénéficie de l'aide de la caisse nationale du logement CNL, le montant du crédit accordé doit respecter le reliquat dégagé après déduction de rapport.

1.5.2 les conditions des crédits à la consommation :

1.5.2.1. Historique de crédit : les prêteurs examinent généralement l'historique de crédit du demandeur pour évaluer sa capacité à rembourser. Un bon historique de crédit augmente les chances d'obtenir un prêt.

1.5.2.2. Revenu : Les prêteurs vérifient les revenus du demandeur pour s'assurer qu'il dispose des ressources nécessaires pour rembourser le crédit. Un revenu stable est souvent requis.

1.5.2.3. Statut de l'emploi : Avoir un emploi stable est un facteur important. Les demandeurs ayant un emploi stable ont généralement de meilleures chances d'obtenir un crédit.

1.5.2.4. Selon qu'il s'agit d'une opération :

- D'achat de logement auprès d'un promoteur agréé (public ou privé).
- D'auto construction, d'extension d'habitation ou d'aménagement.
- D'achat de logement auprès d'un particulier (PAP).

⁴⁴KHELIL THINHINANE, CHALI LAMIA, « l'analyse des conditions liées à l'octroi d'un crédits bancaire aux particuliers », mémoire de master académique en science financière et comptabilité, option : finance banque, promotion 2021/2022, page 40-50.

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

- Vente sur plan (VSP) Le postulant doit satisfaire à un certain nombre de conditions .

1.5.1.1. Les conditions générales :

Ce type de crédit est un prêt à long terme, octroyé aux particuliers pour le financement des opérations suivantes : 3

- Achats de logement neuf (habitation collective, semi collective, individuelle, villa) auprès des promoteurs immobiliers (publics ou privés).

- Achats de logement ancien auprès d'un particulier.

- Extension d'une habitation déjà existante.

- Restauration ou aménagement d'un logement
2. Critère d'éligibilité Le crédit immobilier est destiné à toute personne physique répondant aux critères suivants :

- Etre résidant et de nationalité algérienne.

- Etre âgé de moins de 70 ans.

- Avoir la majorité à la date de la demande de jouir de tous ses droits • Avoir une activité stable et justifier d'un revenu régulier

- Avoir un salaire ou un revenu net égal ou supérieur à deux fois le salaire national minimum garanti.

1.5.1.2 Evaluation du risque : Les prêteurs évaluent le risque associé au demandeur en utilisant diverses données, notamment l'historique du crédit, la stabilité financière et d'autres facteurs.

1.5.2.5. Document justificatifs : Les prêteurs peuvent demander des documents tels que des relevés bancaires, des fiches de paie, des déclarations de revenus, etc..., pour vérifier les informations fournies par le demandeur.

1.5.2.6. Conditions de financement :

- La capacité d'endettement : la mensualité de remboursement ne peut en aucun cas dépasser 30% des revenus mensuels nets régulièrement perçus par le postulant et après déduction des échéances de remboursement dues éventuellement au titre des autres prêts contractés de la CNEP-Banque ou près d'une autre banque.
- Le plafond de financement : qui est la somme d'argent que la CNEP met à la disposition du client pour financer l'achat de produit. Elle peut atteindre 70% du prix de vente du produit en Toutes Taxes Comprises (TTC).
- Le taux d'intérêt : les taux d'intérêts débiteurs en hors taxes (HT) applicables au crédit à la consommation sont : 8% par an pour postulants non épargnants ; 7% par an pour les postulants épargnants (ce taux est appliqué aux clients possédant la qualité d'épargnant et le ⁵montant du crédit théorique est égale à 30 fois le montant des intérêts créditeurs) et 4% par an pour le personnel de la CNEP-Banque.

⁵Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

- La durée de crédit : la durée minimale pour le crédit automobile est de six (6) mois ; la durée maximale est de soixante (60) mois.

Section 2 : les types des crédits aux particuliers(les crédits à la consommation et les crédits aux particuliers)

⁶Les crédits aux particuliers se divisent généralement en deux catégories principales : les crédits à la consommation et les crédits immobiliers. Les crédits à la consommation d'électroménager sont destinés à financer des services de nature non-immobilière, Tels queles achats de véhicules, d'appareils ménagers ou de voyages. A l'inverse, les crédits immobiliers sont conçus pour l'achat ou la rénovation de biens immobiliers tels que les maisons et appartements. Chacun de ces types de crédit présente des modalités de remboursement ; des taux d'intérêt des conditions spécifique qui correspondent à différents besoins financiers des particuliers.

2.1. Les crédits à la consommation :

Les crédits à la consommation sont prêts octroyés aux particuliers pour financer des biens ou services, tels que l'achat d'une voiture, l'aménagement d'une maison ou des dépense courantes ces prêt sont généralement remboursés sur une période définie, avec des intérêts ajoutés financière, mais il est important de bien comprendre les termes conditions avant de s'engager, afin d'éviter des dettes excessive.

2.1.1 Définition des crédits à la consommation :

Les crédits à la consommation désignent des prêts accordés aux particuliers par des institutions financières, telles que les banques ou les sociétés de crédit, afin de financer des dépenses peuvent inclure l'achat de bien (comme des appareils électroménagers, des véhicules ou des meubles) ou des services (comme des voyages ou des rénovations domiciliaires). Les crédits à la consommation sont généralement remboursés par des versements périodiques comprenant le montant emprunté ainsi que les intérêts et les frais associés. Il existe différents types de crédits à la consommation, tels que les prêts personnels les carte de crédits et les prêts à tempérament, chacun ayant ses propres modalités et conditions.

⁶[Http//www. Définition de la consommation.com](http://www.Définition.de.la.consommation.com) consulté le 11/10/2016

²[Http//www.types des crédits aux particuliers](http://www.types.des.credits.aux.particuliers)

2.1.2. Les caractéristique du crédit à la consommation :

Comme pour tous les crédits, un crédit à la consommation implique qu'un établissement financière, le crédit ou prêteur, accorde à un emprunteur ou débiteur un montant d'argent pour une période déterminée. Il est contracté à titre habituel pour une personne physique ou morale

- Il permet de financer des projets personnels ou familiaux à caractère non professionnel comme l'achat de biens ou services ;
- ⁷ Le crédit à la consommation est distribué par les sociétés financières spécialisées et le dossier est établi lors de la conclusion du contrat de vente passé entre le vendeur et l'acheteur. Si le prêt n'est pas obtenu, le contrat de vente est résilié ;
- Le crédit à la consommation fait aussi l'objet d'une étroite surveillance de la part des pouvoirs publics, ceux-ci fixent la quantité qui doit être payée comptant (l'apport personnel), la durée maximale du crédit, le taux d'intérêt maximum (l'usure) et veillent à éviter toute situation de surendettement de l'emprunteur.

2.1.3. Types des crédits à la consommation :

Il existe plusieurs types de ce crédit nous les citons comme suit :

2.1.3.1. Le crédit non affecté « prêt personnel » :

Appelé également « crédit personnel », ce type de crédit est un prêt octroyé pour un remboursement à court terme, le consommateur emprunte une somme d'argent qu'il peut utiliser à sa guise, sans aucune justification à son organisme prêteur quant à l'utilisation des fonds. Pour cette raison, les taux d'intérêts du crédit personnel sont généralement plus élevés. La banque n'a aucune garantie matérielle relative à l'emploi des fonds (contrairement à l'achat d'un véhicule).

2.1.3.2. Le crédit revolving ou renouvelable :

« Est une réserve de crédit, lorsqu'elle est épuisé se renouvelle automatiquement au fur et à mesure des remboursements ».

Le crédit renouvelable est une ligne de crédit qui permet à l'emprunteur d'accéder à une somme d'argent à sa disposition en une ou plusieurs fois, avec le montant disponible déterminé en fonction de ses besoins et de sa capacité à rembourser.

Ce crédit ne concerne pas l'achat d'un bien ou d'un service en particulier, il est particulièrement utilisé pour les dépenses du quotidien. L'emprunteur utilise la somme prêtée comme il le souhaite, sans être dans l'obligation de la dépenser dans sa totalité.

⁷ 3Kamel. CHERFIT « dictionnaire des termes de finance, banque, bourse, assurance, impôt » ; Edition ; Grand Alger livre, Alger, 2006.

⁶ www.docteurcredit.org/type-credit-consommation.

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

Dans le cadre d'un crédit renouvelable, l'organisme prêteur se doit de révéifier la situation financière de l'emprunteur tous les 3 ans.

L'utilisation d ce crédit se fait soit en demandant des virements sur votre compte habituel, soit par le biais d'une carte de crédit.

2.1.3.4 La location avec option d'achat (LOA) / Leasing / location avec promesse de vente :

Ce type de crédit à la consommation concerne l'achat d'un bien, la plupart du temps il s'agit une voiture. Il permet à la personne de louer ce bien pendant une durée déterminée pour une période allant de 2 à 6 ans. A l'issue de la durée de cette location, le loueur peut acquérir le bien s'il le souhaite mais ce n'est pas une obligation. En utilisant ce système, la personne pourra alors rouler avec un véhicule neuf même s'il n'achète pas le véhicule à la fin de la location Avec ce contrat, il n'est pas demandé de verser d'apport mais les critères suivants sont pris en compte :

- Prix du bien ;
- Prix une fois la location terminée ;
- Durée de la location ;
- Services inclus.

2.1.3.5. Prêt étudiant :

Les étudiants bénéficient d'un « traitement privilégié » en ce qui concerne le crédit étudiant. Tout d'abord, sur le plan commercial, les établissements de crédit proposent des « remises » dans le but de dynamiser leurs activités et d'attirer cette clientèle En suite, les étudiant sont le choix entre trois options de remboursement :

- ⁸Le remboursement classique (cette option est identique aux crédits personnels classiques) qui est réservé , en générale, aux étudiants qui perçoivent déjà des revenus ;
- Le différé d'amortissement qui permet de constituer deux périodes :
- -La période 1(durant les études) où l'étudiant ne règlera que les intérêts et l'assurance du crédit.
- -La période2 (entrée dans la vie active) où l'étudiant amortit son crédit.
- La franchise totale (ou différé de remboursement) qui permet de nouveau de constituer deux périodes :

⁸ Nicolas Pecourt, « les classes moyennes et le crédit », Edition fonda Pol, paris, 2010, p.70
Luc. BERNET-ROLLANDE, « principes de techniques bancaires ; 25^{eme} édition du pari, p189.

⁸ DEIFOUS M. BOUSSAID M. « le crédit à la consommation cas de l'agence BNA 583 de tizi- ouzou page 45,2020.

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

- -La période1 (durant les études) où l'étudiant ne rembourse rien, si ce n'est l'assurance du crédit.
- -La période2 (entrée dans la vie active) où l'étudiant amortit le prêt en cours majoré des intérêts de la période1.

2.1.3.6. Le crédit gratuit :

Comme son nom l'indique, le crédit gratuit induit un taux d'intérêt nul pour l'emprunteur. La somme empruntée est donc égale à la somme remboursée. Ce crédit est contracté sur le lieu de vente. Pour qu'il soit réalisable, le vendeur doit vendre un produit au meilleur prix, et doit garantir qu'il n'a pas subi d'augmentation du prix dans les 30 jours avant l'achat. Le vendeur est alors tenu de respecter le prix auquel a été conclu le crédit gratuit. Il ne peut pas l'augmenter une fois le crédit accepté et signé. Il rentre dans le champ du crédit à la consommation si la durée de remboursement dépasse 3 mois.

2.1.3.7. Le crédit véhicule :

Ce crédit est très souvent indispensable pour l'achat d'une automobile. Il s'agit d'un concours financier consenti aux particuliers à titre individuel, destiné au financement partiel de l'achat d'un véhicule de tourisme neuf auprès d'un concessionnaire lié par une convention avec la banque

Le crédit véhicule appelé aussi crédit automobile, est un crédit à moyen terme destiné au financement de l'acquisition de véhicule de tourisme neuf par les particuliers.

Ce marché avait tendance à se développer très rapidement notamment avec l'arrivée de concurrents étrangers tels que la « Société Générale » et « CETELEM Algérie » qui ont fait de ce marché leur cible. Depuis le lancement du crédit véhicule par les banques au profit de la clientèle, le marché de l'automobile a connu une réelle dynamisation.

2.1.3.8. Le crédit OUSRATIC :

Est le nom de l'opération qui a débuté à la fin de 2005 en Algérie, destinée à fournir à chaque famille un ordinateur portable ou un ordinateur de bureau, via le recours à un crédit bancaire dans le but de généraliser l'utilisation de l'outil informatique.

La mise en place de l'opération a été faite par les pouvoirs publics, en particulier le ministre des postes et des technologies de l'information. Il est utile de savoir, en outre, que se sont seulement une centaine de milliers de PC qui ont été vendus, bien évidemment par le biais d'un

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

crédit bancaire octroyé par l'une des cinq structures financières ayant adopté le projet OUSRATIC, la BDL, la BEA, la BNA, le CPA ainsi que la Société Générale.

2.1.3.9. Le crédit confort :

Le recours au crédit est resté indispensable aux ménages pour s'équiper, et essentiellement aux classes moyennes. Le crédit confort est un type de paiement qui a été financé par les banques commerciales, pour permettre aux particuliers d'acquérir des meubles, des équipements électroménagers et autres biens. C'est un crédit à court et moyen terme, consenti aux personnes physiques, et destiné à financer l'acquisition de biens et équipements ménagers produits ou montés en Algérie.

Une douzaine de formules de prêts à la consommation innovantes, parfois insolites, ont vu le jour tels les crédits pour le bien être, le mariage et les études.

Des crédits pour assurer le confort personnel des particuliers (répondre aux problèmes de santé, acquérir des équipements ou financer des travaux de construction ...) sont accordés.

Plusieurs banques étrangères installées en Algérie (Société Générale, BNP Paribas à travers Cetelem...) dispensent ce genre de prestations.

Des facilités en termes de taux intérêt et durée de remboursement sont proposées aux clients. Le prêt « bien-être », où autres peuvent aller jusqu'à 500 000 DA, selon le niveau de salaire du postulant.

Ces prêts sont remboursables sur une période de trois ans en général.

2.1.3.10. Le crédit convenance :

Le crédit convenance est un crédit de trésorerie non affecté au financement des besoins personnels des particuliers. L'utilisation du crédit est laissée à l'entière discrétion de l'emprunteur.

2.1.3.11. Le crédit ADAOUE T :

Le crédit ADAOUE T est un crédit destiné à financer les dépenses des ménages liées à la rentrée scolaire. Le crédit ADAOUE T est accordé à tout particulier résident en Algérie ayant au moins un enfant scolarisé et justifiant d'un revenu permanent.

⁹ Nicolas Pecourt, « les classes moyennes et le crédit », Edition fonda Pol, paris, 2010, p.70

⁹ DEIFOUS M. BOUSSAID M. « le crédit à la consommation cas de l'agence BNA 583 de tiziouzou page 45 ,2020.

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

2.1.5. Les avantages et les inconvénients de crédit à la consommation :

Le crédit à la consommation offre des avantages aux parties proposées, notamment les banques, les consommateurs et les vendeurs de biens de consommation.

2.1.5.1. Avantages du crédit à la consommation :

➤ **Pour la banque :**

En diversifiant les produits offerts à la clientèle, le crédit à la consommation ouvre la voie des nouveaux marchés et des méthodes de maximisation de la rentabilité. Solide, consolidant ainsi le rôle de la banque en tant qu'intermédiaire essentiel entre les différents acteurs économiques, ce qui est crucial pour son succès et sa pérennité.

➤ **¹⁰Pour l'acheteur :**

La concrétisation d'un projet réel en acquérant des biens tels qu'un ordinateur ou du mobilier, ou en faisant appel à des services comme la création d'un plan d'aménagement. Cela englobe également l'amélioration de l'environnement quotidien, comme l'installation ou le renouvellement du chauffage central, ainsi que l'équipement d'une salle de bain.

➤ **Pour le vendeur :**

Il lui permet de vendre d'avantage de ses produits et réaliser ainsi un bon chiffre D'affaire n'assume pas la charge de crédit sa trésorerie reste bonne il n'a pas à subir des Paiements de retard, établit des liens étroits avec son banquier et peut en tirer profit pour Financer son exploitation ou son investissement. Le crédit à la consommation est un moyen qui contribue à la croissance économique en ¹¹Soutenant la production nationale.

2.1.5.2. Inconvénients du crédit à la consommation :

L'évolution du crédit à la consommation a provoqué le surendettement des ménages, Surtout dans les pays développés. Le surendettement est dû au recours en même temps à, plus d'un crédit et leur mauvaise gestion. Le coût élevé des crédits à la consommation, est dû au taux d'intérêt appliqué, généralement supérieur à celui du marché.

2.2. Les crédits immobiliers :

Les crédits immobiliers aux particuliers sont des prêts octroyés par les banques et les institutions financières, pour permettre aux particuliers d'acheter un bien immobilier,

¹⁰

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

comme une maison ou un appartement. Ces prêts sont généralement remboursés sur une période de plusieurs années, avec des intérêts ajoutés au montant emprunté. Les conditions et taux d'intérêt peuvent varier en fonction du profil financier de l'emprunteur, du montant emprunté et de la durée du prêt. Les crédits immobiliers sont une option courante pour les personnes qui souhaitent réaliser leur rêve de propriété tout en étalant le paiement sur une période plus longue.

2.2.1. Définition du crédit immobilier aux particuliers :

Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt à long terme destiné au financement d'un bien immobilier, qu'il soit utilisé à des fins résidentielles ou commerciales. Ce prêt est octroyé par une banque à un particulier et est sécurisé par une hypothèque de premier rang sur le bien financé. Il peut être utilisé pour l'acquisition, la construction ou la rénovation de logements, sous certaines conditions. Ce type de crédit est accordé conformément à la réglementation en vigueur aux personnes physiques majeures résidant en Algérie ou aux Algériennes résidant à l'étranger, qu'elles soient salariées, professionnelles, commerçantes ou artisans, et disposant d'un revenu stable.

2.2.2. Les caractéristiques du crédit immobilier aux particuliers :

Un crédit comme tout instrument économique dispose de caractéristiques qui le désignent par rapport à d'autres instruments comme on peut les énumérer ci-dessus :

Le crédit dépend de deux entités qu'on nomme le créancier c'est lui qui donne le crédit (l'émetteur du crédit) et on contre sens en a le créditeur celui qui bénéficie du crédit, on peut illustrer cela à travers une banque qui émet un crédit immobilier pour un particulier afin de rénover sa maison.

2.2.2.1. Le contrat du crédit :

La quotité, en générale, se situe entre 80% et comme étant la plus basse entre le coût d'acquisition du bien et sa valeur vénale, ou encore le montant augmentant dans le devis.

Pour la partie restante, il est nécessaire de fournir un apport de personnel. Cette contribution présente deux avantages importants : elle permet de vérifier la capacité d'épargne de l'emprunteur et, surtout, elle réduit son risque. En cas de prise d'une garantie réelle sur le bien, il disposera d'un bien dont la valeur vénale est supérieure au montant du crédit accordé, ce qui constitue une garantie solide.

2.2.2.2. Le durée :

La durée d'un prêt immobilier généralement plafonnée à 30 ans, peut varier en fonction de la réglementation et des critères de la banque. Le choix d'une durée maximale est souvent déterminé par la législation et les conditions d'éligibilité hypothécaire de la banque. Toutefois, pour chaque client, la durée est fournie en fonction de l'âge et de la situation personnelle (capacité de remboursement). Il est important de noter que malgré des taux d'intérêt plus élevés, une durée plus courte réduit le coût total du prêt, tout en entraînant des mensualités de remboursement plus élevées.

2.2.2.3. Le taux d'intérêt :

Les crédits immobiliers peuvent être accordés avec un taux d'intérêt fixe ou variable. Le taux d'intérêt fixe reste constant pendant toute la durée du prêt, tandis que le taux variable¹² peut fluctuer en fonction des conditions du marché. Il est important de bien comprendre les avantages et les inconvénients de chaque option avant de faire un choix.

◆ Le taux d'intérêt fixe :

Le prêt à taux fixe offre l'avantage de fournir un échéancier de remboursement visible dès le départ. Cette caractéristique permet à la fois à l'emprunteur et à la banque de planifier leurs flux de trésorerie à long terme en bénéficiant de conditions stables.

Cependant, ce choix de taux fixe contraint la banque à maintenir le taux initial tout au long du prêt, déterminant les variations anticipées du taux d'intérêt. Ceci peut entraîner des pertes en cas d'augmentation des taux. De même, l'emprunteur n'a pas la possibilité de profiter d'une éventuelle baisse des taux d'intérêt.

◆ Taux d'intérêt révisable :

Dans cette situation, les taux d'intérêt et le calendrier de remboursement sont flexibles pour s'aligner sur la conjoncture financière et économique actuelle. Les prêts à taux variables offrent aux emprunteurs un avantage en cas de diminution éventuelle des taux, mais ils peuvent également devenir désavantageux si les taux augmentent, entraînant une hausse des frais d'intérêt à couvrir. Du point de vue des institutions bancaires, ces taux comportent un avantage en période de hausse (amélioration de la rentabilité), mais peuvent avoir un effet négatif en cas de baisse potentielle des taux (diminution de la rentabilité).

¹²¹² BOUKELA LITICIA ; SIDI MAMMAR RABEA ; « le crédit à la consommation en Algérie : cas du crédit véhicule « Renault symbole » au niveau de la société général de Tizi-Ouzou ; option : Monnaie finance et banque ; Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou.

◆ Le différé

Il existe deux (02) types de différés à savoir :

◆ Le différé total :

Pendant toute la période de différé, l'emprunteur n'a pas besoin de verser de paiement. Cependant, une fois le différé terminé, il devra commencer à rembourser à la fois le montant principal et les intérêts, y compris ceux accumulés pendant la période de différé. Cette obligation pourrait représenter une charge financière considérable pour lui.

◆ Le différé d'amortissement :

Pendant la période de rapport, l'emprunteur s'acquitte uniquement des intérêts, tandis que le remboursement du capital ne débutera qu'à la conclusion de cette période.

2.2.2.5. Les intérêts intercalaires :

Lors de l'acquisition d'une maison en construction ou lors de l'auto construction, la propriété ne sera livrée qu'après une période d'un an ou deux. Dans cette situation, la banque effectuera des paiements au fur et à mesure que le client en fera la demande pour le crédit accordé. Pendant cette période, le client devra payer des intérêts sur les montants déjà déboursés jusqu'à la fin de la période de rapport. Ces intérêts sont généralement désignés sous le nom d'intérêts intercalaires.

¹³2.2.2.6. Le remboursement par anticipation :

Il peut arriver qu'un client souhaite rembourser son prêt partiellement ou intégralement avant l'échéance, en raison d'une rentrée de fonds exceptionnelle ou d'une augmentation de ses ressources. Cette situation est généralement appelée remboursement anticipé.

Dans ce cas il évitera de payer les échéances futures et économisera le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt. Toutefois le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation.

2.2.3. Les crédits immobiliers accordés aux particuliers en Algérie :

Les crédits immobiliers accordés aux particuliers sont divers, on distingue :

2.2.3.1. Le Crédit pour l'achat d'un terrain :

Ce crédit est financé sur une durée de 10 ans avec une limite d'âge de 75 ans. Sa quotité de financement est de 90% de la valeur du terrain dans la limite de la capacité du remboursement du client. La CNEP- Banque est la seule banque qui finance l'acquisition du terrain destiné à la construction d'une habitation. Ce crédit est consenti à toute personne

¹³ Selon la note d'instruction n° 03/2010 du 14 mars 2010 qui a pour objet de définir les modalités et les Conditions de mise en œuvre de la bonification du taux d'intérêt appliqué aux crédits pour la construction d'un logement rural et l'acquisition d'un logement promotionnel collectif.

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

ayant : Un revenu permanent et régulier, Une attestation d'attribution du terrain avec indication du prix lors de l'achat auprès d'une agence foncière, Une promesse de vente notariée ou fiche de renseignement modèle CNEP lors de l'achat auprès d'un particulier et Un certificat d'urbanisme prouvant que le terrain objet du crédit se trouve dans une zone urbaine constructible.

2.2.3.2. Crédit à la construction :

C'est un crédit destiné à la construction ou à l'extension d'une habitation. Ce crédit est destiné à toute personne ayant un revenu permanent et régulier et possédant un terrain d'assiette et un permis de construire récent. Le montant du crédit est de 90% maximum du montant du devis estimatif de la construction. Cependant ce pourcentage varie selon la variation de l'âge et de la capacité du remboursement du client.

¹⁴La mobilisation du crédit à la construction se fait sur plusieurs tranches et ce sur la base d'un rapport d'avancement de travaux établi par un expert agréé par la banque. Cette mobilisation est faite sur le compte chèque du client.

2.2.3.3 Crédit à l'aménagement :

C'est un crédit destiné à l'aménagement ou à la rénovation d'une habitation. Ce crédit est destiné à toute personne disposant d'un revenu permanent et régulier et d'une garantie hypothécaire suffisante. Pour l'aménagement d'une habitation, la banque peut accorder un crédit représentant 70% du montant du devis estimatif des travaux et ce dans la limite de 50% de la valeur de la garantie présentée à condition que la capacité du remboursement du client le permette. La durée de ce crédit est de 15, 20 ou 25 ans dans la limite d'âge de 75ans, avec un différé de 06 mois. Le crédit à l'aménagement est mobilisable sur une seule tranche sur le compte chèque du client à la présentation d'une attestation de début de travaux établi par un expert agréé par la banque.

2.2.3.4. Crédit à l'achat d'une habitation auprès d'un promoteur :

Selon la nature de la promotion immobilière on peut distinguer quatre types de crédit à savoir :

A- Crédit pour l'achat auprès d'un promoteur financé par la banque : Appelé

Conventionnellement à la Banque Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP), il est destiné à l'achat d'un logement auprès d'un promoteur financé par la banque dans le cadre d'un crédit

¹⁴ Marketing et finance, Crédit immobilier .disponible sur : <http://chairlyes8>.

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

promotionnel. Ce crédit est destiné possédant un revenu permanent et régulier, avoir une décision d'attribution en cours de validité établie par le promoteur.

Ce crédit se caractérise par la simplicité de sa mise en place car c'est un crédit ou le pouvoir de décision d'octroi du crédit quel que soit, son montant est délégué entièrement à l'agence. Ce crédit est mobilisé directement sur le compte courant du promoteur et vient en déduction de sa dette donc sans sortie de fond.

B- Achat auprès d'un promoteur non financé par la banque :

Appelé conventionnellement à la banque : Promotion Immobilière Privé (PIP), il est destiné à l'achat d'un logement promotionnel non financé auparavant par la banque. Ce crédit est destiné à toute personne disposant d'un : Un revenu permanent et régulier, une décision d'attribution du logement délivrée par le promoteur indique le prix de cession, la consistance et l'adresse de l'habitation, une attestation de remise des clefs du logement mentionnant la date de livraison et le prix définitif du logement. En effet, ce crédit est mobilisé entre les mains du notaire par le biais d'un chèque adressé à son nom, ce dernier s'engagera à la réception du chèque de recueillir une hypothèque de 1er rang au profit de la banque sur le bien objet de la garantie dans un délai maximum de deux mois.

L'engagement du notaire se matérialise à son accusé de réception sur la lettre d'engagement que la banque lui remet avec le chèque.

C- Le crédit vente sur plan (VSP) : Ce crédit est destiné à l'achat d'un logement qui sera réalisé en vente sur plan. Les projets pouvant être financés par la Banque en vente sur plan sont ceux garantis par une assurance du FGCMPI et dont le promoteur a eu un accord de principe du comité régional du crédit. Les personnes ayant accès à ce type de crédit sont les personnes ayant : Un revenu permanent et régulier, un contrat de vente sur plan notarié avec indication des conditions de paiements, une attestation de la garantie du promoteur souscrite auprès du FGCMPI, et une décision d'affectation de logement délivrée par le promoteur indiquent le prix de cession la consistance et l'adresse de l'habitation.

D- Achat d'une habitation auprès logement social participatif : C'est un crédit consenti pour l'achat d'un logement promotionnel subventionné par une aide à l'accession et à la propriété accordé par la Caisse Nationale du Logement (CNL).

2.2.3.5. Achat d'un logement auprès d'un particulier : Appelé conventionnellement à la banque ; Cession de Bien Entre Particulier (CBEP), il est destiné à l'achat d'un bien immobilier auprès d'un particulier. Ce crédit est accessible à toute personne possédant : Un

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

revenu permanent et régulier, Une promesse de vente notariée, Une fiche de renseignement sur transaction immobilière et Une garantie hypothécaire suffisante.

Afin de réduire les coûts du crédit pour sa clientèle, la banque a mis à la disposition de sa clientèle une fiche de renseignement de transaction immobilière qui peut remplacer la promesse de vente auprès de la banque. Il y'a lieu de signaler que cette fiche qui est un acte sur seing privé n'a pas le même poids qu'une promesse de vente notariée qui vaut une vente durant sa période de validité.

2.2.3.6. Crédit JEUNE : La banque accorde un crédit immobilier JEUNE pouvant aller jusqu'à 100% du prix de cession du logement (Achat d'un logement auprès d'un particulier / Achat d'un logement promotionnel / Achat d'un Logement Social Participatif/ Achat d'un logement Vente sur Plan) ou du montant du devis estimatif des travaux à réaliser dans le cas de la construction d'une habitation, dans la limite de la capacité du remboursement du postulant au Prêt Immobilier Jeune.

Section3 : Les risques et les garanties des crédits aux particuliers

Avec les réformes engagées dans le secteur bancaire, le financement des crédits aux particuliers est devenu une activité régulière à la charge des banques. Cependant, le risque encouragé par ces derniers vis-à-vis des particuliers est plus important que celui inhérent à leurs activités avec les entreprises. Pour se prémunir contre les différents risques, la banque exige régulièrement des garanties. Reformulation les banques ont vu leur rôle évoluer dans le cadre des réformes bancaires, passant à une activité régulière de financement des crédits aux particuliers, Toutefois, le risque associé à ces crédits accordés aux particuliers est plus élevé que celui lié à leurs transactions avec les entreprises. Afin dese protéger contre ces divers risques, les banques demandent fréquemment des garanties. Dans cette dernière section de notre deuxième chapitre nos verrons donc les différents risques et les garanties des crédits aux particuliers.

3.1. Définition des crédits accordé aux particuliers :

Les crédits aux particuliers, également appelés prêts aux particuliers, sont des prêts financiers accordés par des institutions financières, telles que des banques ou des sociétés de crédit, à des particuliers pour répondre à leurs besoins financiers personnels. Ces crédits peuvent prendre diverses formes, notamment des prêts personnels, des prêts hypothécaires, des prêts automobiles, des cartes de crédits, etc.

¹⁵3.2. Les risques des crédits aux particuliers :

Le risque est le changer que présente une activité, une organisation ou une situation. Il s'agit d'un aléa, d'un événement probable qui peut entraîner un dommage.

En effet, le risque est très important dans le crédit bancaire, pour deux principales raison, à savoir :

- a- Le crédit bancaire porte sur la monnaie, il est donc facile à détourner de sa destination.
- b- Les ressources dont le banquier dispose sont en partie à vue ; elles peuvent être réclamées à tout moment.

Les risques liés aux crédits se résument à deux risques fondamentaux :

¹⁵Bruno Moschetto. Jean Roussillon « la finance bancaire »; Ed 1988, page 31

¹⁵KHELIL THINHINANE, CHALI LAMIA, « l'analyse des conditions liées à l'octroi d'un crédit bancaire aux particuliers », mémoire de master académique en science financiers et comptabilité, option finance banque, promotion 2021/2022.

3.2.1. Le risque de non remboursement :

Il est appelé aussi le risque de contrepartie ; c'est le risque de non-paiement par défaillance du client débiteur. Il se situe du côté « emploi » du bilan, c'est pour la banque un risque d'exploitation.

Compte tenu de la diversité des crédits et donc de la clientèle des banques, le risque de non remboursement se décompose en plusieurs types ; ce peut être ;

- Le non-paiement à bonne date des intérêts ou du principal.
- Le non remboursement total et définitif sur les intérêts et le principal.

En effet, des événements peuvent être à l'origine de non-respect par le client de ses engagements, tels que :

- La perte d'emploi ;
- Décès de l'un des époux ;
- L'érosion du pouvoir d'achat : ce point est le courant, surtout en cas d'inflation importante, cependant, il existe des cas rares où un particulier même s'il ne dispose pas d'un bien ordinaire (tel que : logement) et il n'a pas les moyens pour se l'offrir, il procède à demander un crédit pour un bien de luxe (tel que : véhicule).

3.2.2. Le risque d'immobilisation :

C'est lorsque, la banque est incapable de faire à une demande massive et imprévue de retraits de fonds émanant de sa clientèle ou d'autres établissements de crédits.²

D'autre terme, le risque d'immobilisation est lié au phénomène de transformation des dépôts en crédits et l'octroi de financement. Il se caractérise pour le banquier, par l'immobilisation de son actif et par l'impossibilité de rembourser ses propres créances au moment de leur désir (dépôts à vue) ou à échéances lointaines.

Celui-ci naît au moment même où le crédit est accordé et persiste jusqu'à son extinction, même si son remboursement paraît assuré.

Le risque d'immobilisation consiste donc pour le banquier, de se retrouver dans l'obligation de faire face aux retraits des dépôts appartenant à des tiers alors qu'il les a utilisés pour consentir des crédits. Cependant, pour assurer un équilibre entre ses emplois et ses ressources, la banque se

trouve forcée de recevoir, tout d'abord au marché monétaire et ensuite à l'institut d'émission dans le cadre d'un linge de réescompte.

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

Pour réduire ce risque, le banquier peut procéder à la recherche des ressources stables à moyen et long terme (les bons de caisse, les dépôts à terme et les livrets épargne banque), ou à accorder des crédits matérialisés par des effets de commerce qui lui permettent de recourir au marché monétaire.

Enfin, on peut dire qu'il s'agit en fait du risque de liquidité, donc le risque d'immobilisation correspond pour le banquier au risque de trésorier, il est à rappeler que le banquier prête l'argent des autres.

3.3. Les garanties des crédits aux particuliers :

Lorsque les banquiers accordent des crédits, ils le font en grande partie avec des fonds qui ne leur appartiennent pas. Ils doivent de ce fait être prudents dans la gestion des fonds qui leur sont confiés et souvent conforter sa position de créancier en prenant des garanties appelées souvent sûretés :

3.3.1 Les garanties personnelles :

On distingue le cautionnement et l'aval :

Le cautionnement est lorsque quelqu'un d'autre, appelé caution, promet de payer en

3.3.1.1. Le cautionnement et l'aval :

➤ **Définition :**

Cas de non-paiement par le débiteur initial.

➤ **Modalités :**

On distingue le cautionnement simple et le cautionnement solidaire.

• **Le cautionnement simple**

Le cautionnement simple donne droit au bénéficiaire de discussion et à celui de division.

Le bénéfice de discussion : Le créancier peut demander que le débiteur soit poursuivi en premier lieu avant de faire valoir le cautionnement. En cas de plusieurs cautions, chacune ne serait responsable que pour sa part, bénéficiant ainsi du « bénéfice de division ».

Le bénéfice de division : Au cas où il y aurait plusieurs cautions, chacune ne serait engagée que pour sa part.

• **Le cautionnement solidaire :**

La caution peut être actionnée en paiement en même temps que le débiteur principal, le créancier choisissant dans ce cas celui qui lui paraît le plus solvable ou les deux ensemble. Lorsque plusieurs personnes sont cautions solidaires, elles garantissent ensemble le créancier et chacune est engagée pour le tout. En cas de solidarité, la caution ne peut donc pas invoquer

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

les bénéficiaires de discussion ou de division. À défaut de convention expresse, la caution ne garantit que le capital. Pour qu'elle soit contrainte au paiement des intérêts, l'acte doit y faire référence et indiquer le taux de ces intérêts. Par son paiement, la caution est automatiquement subrogée dans les droits, actions et privilèges du créancier.

- **¹⁶Caution mariée sous le régime de la communauté :**

Lorsque l'époux se porte seul prudence, il engage ses biens propres et ses seuls revenus. Si son conjoint donne son consentement exprès au cautionnement, il n'engage pas ses biens propres, mais les biens communs du couple se trouvent engagés. Enfin, si les deux époux se portent avec prudence, tous les biens du ménage sont engagés.

- **Information des cautions :**

Les établissements de crédit doivent :

- remettre à la caution, comme à l'emprunteur, l'offre préalable de crédit ;
- recueillir le consentement manuscrit de la caution, dans les termes exacts Spécifiés par la loi, s'agissant, en particulier, du caractère solidaire du cautionnement consenti ;
- informer la caution dès le premier incident de paiement du débiteur, sous peine pour le créancier de ne pouvoir recouvrer les pénalités et intérêts de retard dus entre la date de défaillance et celle où la caution a été avertie ;
- s'assurer de la proportionnalité du montant de l'engagement pris par la caution lors de sa souscription eu égard à ses biens et revenus sous peine d'inopposabilité dudit engagement.

3.3.1.2. L'aval :

L'aval est l'engagement apporté par un tiers sur un effet de commerce pour En garantir le paiement. L'avaliste est donc solidaire du débiteur principal. L'aval peut être donné sur l'effet ou par acte séparé.

3.3.2. Les garanties réelles :

On trouve le droit de rétention le gage, le nantissement, l'hypothèque et les privilèges

3.3.2.1. Le droit de rétention :

➤ **Définition :**

Le droit de rétention est la possibilité donnée au créancier de retenir un bien corporel du débiteur tant qu'il n'a pas été payé.

➤ **Modalités :**

Le droit de rétention est assorti de certaines conditions :

- La créance doit être certaine (non contestable) et exigible (pas de termes ou de conditions) ;

¹⁶ Luc. BERNET-ROLLANDE. ; « principes de technique bancaire » ; 25ème édition ; paris ; page 184-185

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

- Le bien doit être corporel, détenu par le créancier et avoir une relation avec la créance (ex. le garagiste peut retenir la voiture confiée pour réparation tant que le prix de la réparation ne lui a pas été payé).

3.3.2.2. Le gage :

➤ Définition :

Le gage est l'acte par lequel le débiteur remet au créancier un bien meuble corporel en garantie de sa créance.

➤ Modalités :

Le gage peut avoir lieu avec ou sans dépossession.

◆ Gage avec dépossession :

¹⁷Le débiteur est démuné du bien objet de la garantie.

On peut citer dans cette catégorie le gage de tableaux ou d'objets précieux (pratique courante dans les caisses de Crédit Municipal).

◆ Gage sans dépossession

Le créancier reçoit un titre reconnaissant sa garantie et l'acte fait l'objet d'une publicité.

C'est le cas, par exemple, du gage automobile qui bénéficie au vendeur à crédit ou au prêteur de deniers pour l'achat d'un véhicule en garantissant le crédit lié à son acquisition. Le contrat de vente ou de prêt doit être écrit et enregistré sous peine de nullité de gage. La publicité du gage s'effectue par une inscription sur un registre à la préfecture qui a délivré le certificat d'immobilisation. Après signature de l'acte de gage, le gage doit être inscrit dans les 3 mois qui suivent l'immatriculation du véhicule. L'inscription rend le droit du créancier opposable aux tiers. Elle se périmé au bout de 5 ans, mais il est possible de la renouveler une fois. A défaut de paiement, le créancier peut faire réaliser le gage.

➤ Caractéristiques :

Le créancier bénéficiaire du gage dispose de droits particuliers : droit de préférence et droit de suite, droit de rétention et droit de réalisation.

◆ Droit de préférence et droit de suite

- Droit de préférence : Ce droit permet au créancier d'être payé avant les autres sur le produit de la vente du bien donné en garantie.
- Droit de suite : si le bien change de main, le créancier peut valoir son droit s'il n'a pas été désintéressé.

¹⁷ Luc. BERNET-ROLLANDE ; « principes de techniques bancaires ; 25ème édition ; paris ; page 185-186 ; page 187-188

◆ **Droit de rétention et droit de réalisation :**

- Droit de rétention : le créancier peut conserver le bien nanti tant qu'il n'est pas désintéressé.
- Droit de réalisation : le créancier peut faire vendre en justice le bien nanti en cas d'inexécution définitive.

3.3.3. Le nantissement :

➤ **Définition :**

Le nantissement est l'acte par lequel le débiteur remet au créancier un bien meuble incorporel en garantie de sa créance.

➤ **Modalités :**

Le nantissement peut avoir lieu avec ou sans dépossession.

◆ **Nantissement avec dépossession :**

Le débiteur est démuné du bien objet de la garantie.

On peut citer dans cette catégorie le nantissement du compte d'instruments financiers.

◆ ¹⁸**Nantissement sans dépossession :**

Le créancier reçoit un titre reconnaissant sa garantie et l'acte fait l'objet d'une publicité.

C'est le cas, par exemple, du nantissement du contrat d'assurance-vie.

➤ **Caractéristiques :**

Comme pour le gage, le créancier bénéficiaire du nantissement dispose de droits particuliers : droit de préférence et droit de suite, droit de rétention et droit de réalisation.

➤ **Le nantissement du compte d'instruments financiers :**

Le nantissement porte sur le compte et non sur les instruments financiers (action, obligations, titres de créances négociables) inscrits sur celui-ci.

Le créancier gagiste bénéficie d'un droit de rétention sur les instruments financiers figurant sur le compte nanti, sur ceux qui leur sont substitués ou les complètent ainsi que leurs fruits et produits en toute monnaie.

En cas de non-remboursement du crédit, la banque peut saisir et vendre les valeurs données en garantie.

➤ **Le nantissement du contrat d'assurance-vie :**

En donnant en nantissement son contrat en garantie, le titulaire du contrat donne à la banque le droit de faire payer, par préférence, à hauteur des sommes garanties sur les prestations dues par l'assureur.

¹⁸ Luc ; BERNET-ROLLANDE ; « principes de technique bancaire ; 25ème édition ; paris ; page 187-188

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

Afin de bénéficier d'une garantie efficace, la banque doit avoir une connaissance précise des caractéristiques du contrat d'assurance.

En cas d'impayé, la banque aura la possibilité d'être désintéressée, soit en attendant l'échéance du contrat en se payant par compensation, soit en demandant à la compagnie le rachat anticipé du contrat et en affectant la valeur de rachat à l'apurement de sa créance.

En présence d'un tiers assuré ou d'un bénéficiaire acceptant, son consentement doit être obtenu. L'acte de nantissement doit s'accompagner de la dépossession du contrat, par remise de l'original du contrat d'assurance à la banque, et doit être signifié à l'assureur.

La banque primera tout autre créancier, même privilégié.

➤ **Le nantissement du fonds de commerce :**

Garantie prise lors d'un crédit accordé à une entreprise, le nantissement du fonds de commerce ne porte pas forcément sur tous les éléments du fonds.

Sont nantis de plein droit, même s'ils ne sont pas énumérés, les éléments suivants :

- La clientèle et l'achalandage ;
 - L'enseigne et le nom commercial ;
- Ne peuvent être nantis les biens suivants :
- Les marchandises ;
 - Les créances.

¹⁹Le nantissement conventionnel du fonds doit être constaté par écrit et être enregistré.

Il doit enfin faire l'objet de formalités de publicité dans les 15 jours de la signature du contrat, sous peine de nullité du nantissement.

La valeur du nantissement est fortement dépendante de la bonne santé de l'entreprise qui exploite le fonds le non-paiement des loyers peut entraîner la perte du droit au bail si le commerçant n'est propriétaire des murs.

3.3.4. L'hypothèque :

➤ **Définition :**

L'hypothèque est l'acte par lequel le débiteur accorde au créancier un droit sur un immeuble sans dessaisissement et avec publicité.

➤ **Modalités :**

¹⁹ Luc ; BRENET-ROLLANDE ; « principes de technique bancaires ; 25ème édition ; paris ; page 188-189

Chapitre II : Les crédits accordés aux particuliers.

Elle peut être légale, conventionnelle ou judiciaire.

- Hypothèque légale : elle est prévue par la loi (ex. le Trésor public pour le recouvrement des impôts).
- Hypothèque conventionnelle : elle est inscrite à la suite de la signature d'un contrat (ex. Contrat de prêt pour acquérir un immeuble).
- Hypothèque judiciaire : elle résulte d'un jugement (ex. créancier inquiet voulant conforter sa créance au vue de la situation préoccupante du débiteur).

➤ **Caractéristiques :**

L'hypothèque confère au créancier le droit de préférence et le droit désuet.

- Droit de préférence : en cas de vente de l'immeuble, le créancier sera payé en priorité sur le produit de la vente.
- Droit de suite : si l'immeuble est vendu, la garantie restera acquise au Créancier tant que l'hypothèque sera valable.

➤ **Rangs**

Il n'est pas rare que plusieurs créanciers bénéficient d'une hypothèque sur un même immeuble. Le rang constitue un critère fondamental, car il détermine l'ordre des priorités lors de la vente de l'immeuble. Le rang dépend tout simplement des dates respectives d'inscription des hypothèques. Par convention, il est possible de modifier les priorités en consentant ou en se faisant consentir une cession d'antériorité qui permettra à un créancier du premier rang de céder son rang à un autre de second rang.

En cas de liquidation d'une entreprise, le créancier hypothécaire peut être précédé par les créanciers munis d'un privilège général (frais de justice, super privilège des salariés) et perdre tout ou partie de sa créance.

➤ **L'hypothèque rechargeable**

L'hypothèque rechargeable permet à un débiteur qui a déjà constitué une hypothèque de ne pas avoir à en constituer une nouvelle pour garantir soit le même créancier, soit un autre. Concrètement, l'emprunteur pourra donc s'adresser à une autre banque que celle qui lui a accordé le prêt initial. Les créanciers ultérieurs qui bénéficieront d'une convention de rechargement prendront rang à la date de l'inscription initiale dès lors ²⁰qu'ils auront publié cette convention sous forme de mention en marge à la conservation des hypothèques.

²⁰ Luc ; BRENET-ROLLANDE ; « principes de technique bancaires ; 25eme édition ; paris ; page190

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

L'hypothèque pourra être rechargée dans la limite d'un montant maximal qui sera fixé dans la convention constitutive de l'hypothèque. Ce montant ne pourra pas varier en fonction de la hausse de la valeur de l'immeuble.

Toute convention de rechargement doit être passée par acte notarié.

Il est interdit de recharger une hypothèque pour garantir un crédit revolving.

➤ **Le prêt viager hypothécaire :**

Le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, qui est garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclu- SIF d'habitation et dont le remboursement – principal et intérêts – ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou bien lors de la cession ou du dème- braiment de la propriété de l'immeuble hypothéqué.

Lors du dénouement de l'opération en cas de décès de l'emprunteur, la dette des héritiers est limitée à la valeur de l'immeuble estimée au jour de l'ouverture de la succession, en tant que de besoin par un expert désigné amiable-

Ment ou judiciairement. Les héritiers peuvent payer la dette ainsi plafonnée.

Le prêt viager hypothécaire est interdit pour financer les besoins d'une activité professionnelle.

3.3.5. Les privilèges :

➤ **Définition :**

Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires. Cette priorité de paiement permet à son titulaire de disposer d'une garantie sur une partie ou la totalité du patrimoine du débiteur.

➤ **Modalités :**

Les privilèges peuvent être généraux ou spéciaux ; ils peuvent être mobiliers ou immobiliers.

- Privilèges généraux sur les meubles et immeubles : ex. frais de justice, salaires.
- Privilèges généraux sur les meubles : ex. frais funéraires, créance de la victime d'un accident.
- Privilèges spéciaux immobiliers : ex. privilège du vendeur d'un immeuble, privilège du prêteur de deniers pour l'acquisition d'un immeuble.
- Privilèges spéciaux mobiliers : ex. privilège du bailleur sur les meubles meublants du locataire, privilège de l'aubergiste.

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers.

➤ **²¹Caractéristiques**

Le créancier privilégié dispose du droit de préférence et du droit de suite.

➤ **Privilège du prêteur de deniers**

Utilisée fréquemment en cas de prêt immobilier, cette garantie permet de couvrir non seulement le principal du prêt, mais encore les intérêts conventionnels, sans avoir à se faire subroger.

Sont ainsi garantis le montant du prêt, dans la limite du prix de vente de l'immeuble ou de la partie due, les frais de contrat, les intérêts de la somme prêtée, au taux convenu par le prêteur.

Le privilège de prêteur de deniers doit être inscrit à la conservation des hypothèques dans les deux mois de la vente.

Conclusion :

En conclusion, ce chapitre offre une vue d'ensemble complète sur les crédits accordés aux particuliers. Il commence par une introduction générale, puis se plonge dans les différents types de crédits aux particuliers, tels que les crédits à la consommation et les crédits immobiliers.

Enfin, il explore les garanties et les risques liés à ces crédits. En combinant ces trois sections, le chapitre fournit une base solide pour comprendre le monde complexe des prêts personnels, de leurs diverses formes et des considérations importantes en matière de gestion des risques.

²¹ Luc ; BRENET-ROLLANDE ; « principes de technique bancaires ; 25eme édition ; paris ; page 190

Chapitre III : Présentation de la CNEP-Banque.

Chapitre III : Historique de la CNEP-Banque.

Introduction

La CNEP- Banque joue un rôle essentiel dans la vie économique, en ce sens, elle est l'un des moteurs du système bancaire algérien.

Cependant, contrairement à une entreprise, CNEP Banque est un intermédiaire à la recherche de fonds. En effet, La CNEP-Banque, répond aux besoins de financement aussi bien pour les entreprises pour les particuliers en octroyant des divers crédits : des crédits d'investissement, des crédits à la consommation et les crédits hypothécaires.

Pour mieux répondre à ce besoin, la CNEP-Banque a développé depuis sa création jusqu'à notre jour, une structure bancaire qui s'adapte à ses nouvelles fonctions notamment la collecte de dépôts et l'octroi de crédits.

A cet effet, la première section de ce chapitre est consacrée à la présentation de CNEP- Banque. Dans la deuxième section on présentant l'organisation et les missions de la CNEP- Banque et la dernière section si le cas pratique.

Section1 : Présentation de la CNEP-Banque

La CNEP-Banque « la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance - Banque » est spécialisée depuis sa création en 1964, dans la collecte de l'épargne, les crédits immobiliers aux particuliers, le financement des promoteurs publics et privés et le financement des entreprises intervenant en amont du secteur du bâtiment. Elle constitue la pionnière du crédit immobilier, elle a pour mission de faciliter aux Algériens, en général, et à ses épargnants, en particulier, l'accès au logement. En participant au financement de nombreux projets de logements sociaux, elle a pu soulager le Trésor Public.¹¹

La CNEP Banque reste la banque qui offre la plus large gamme de crédits immobiliers sur le marché national, aux meilleurs taux pour ses épargnants ainsi que pour les demandeurs qui ne disposent pas d'un livret d'épargne. Cet élargissement de l'offre de crédits a été accompagné par un allègement des conditions d'éligibilité avec moins de bureaucratie, plus de sécurité et de célérité. A travers cette section, nous allons aborder la présentation de la CNEP Banque en mettant l'accent sur sa création, son évolution et son organisation.

1.1. Présentation de la CNEP-Banque :

1.1.1. Présentation :

La CNEP « Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance » a été créée par le décret N° 64- 227 du 10 août 1964, paru dans le Journal Officiel N° 66 du vendredi 14 août 1964 de la République Algérienne Démocratique et Populaire, sur la base du réseau de la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie (CSDCA) avec pour missions la mobilisations de la collecte de l'épargne.

La première agence de la CNEP a officiellement ouvert ses portes le 01 mars 1967 à Tlemcen. Cependant, le livret d'épargne CNEP était déjà commercialisé depuis une année à travers le réseau P& T.

De nos jours, la CNEP-Banque est une société par actions (SPA) au capital social de quatorze milliards (14.000.000.000,00) de dinars, libéré entièrement, il se divise en 14.000 actions de 1.000.000.000,00 de dinars conformément à la dotation délivrée par le Trésor Public. Son siège social se trouve au : 42, Rue Khelifa Boukhalfa- Alger, mais, il a été transféré à Garidi1, ilot G6 Kouba, Alger.

¹¹Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

En 1997, la CNEP a obtenu son agrément de banque, au sens de l'article 114 de la loi 90-10 par le règlement N0 01/97 du Conseil de la monnaie et du crédit.

1.1.2. Historique de la CNEP-Banque :

Avant d'être transformée en banque, la CNEP a connu de nombreuses étapes dans son évolution qu'on peut résumer comme suit :

- **Première période « 1964 à 1970 »** : Collecte de l'épargne sur livret : durant cette période la CNEP s'est assignée comme mission :

La collecte de l'épargne sur livret pour les ménages (le taux d'intérêt était 2.8% jusqu'à 1970).²²

L'octroi de crédit pour achat de logement (prêts sociaux) le réseau de la CNEP était de constitué de deux agences (Alger, Tizi-Ouzou) ouvertes au public en 1967. La collecte était surtout assurée par le réseau P&T (575 points de collecte)

- **Deuxième période « 1971 à 1979 »** : Encouragement du financement de l'habitat .

Durant cette période, la CNEP était surtout chargée du financement de l'habitat, ses principales activités durant cette période se résument comme suit :

L'utilisation des fonds d'épargne et les fonds du Trésor Public pour financer les programmes de réalisation de logements (instruction N° 08 du 27 avril 1971 de la direction du Trésor Public) ;

La mise en œuvre d'un nouveau produit d'épargne qui est le compte d'épargne devise (instruction CNEP du 08/04/1971).

Ces activités ont donné un essor considérable en matière d'épargne, à la fin de l'année 1975, au cours de laquelle furent vendus les premiers logements au profit des épargnants dont les livrets ont au moins deux (2) ans d'ancienneté et ils ont cumulé au moins cinq cents (500,00) dinars d'intérêts en 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient opérationnels.

- **Troisième période « décennie 1980 »** : La CNEP au service de la promotion immobilière : A partir de 1980, la CNEP s'est assignée de nouvelles tâches qui concernent :

²²Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

- Le financement des particuliers pour encourager la construction individuelle.
- Le financement de l'habitat promotionnel au profit des épargnants.

La CNEP entreprit une politique de diversification des crédits accordés, notamment en faveur des professions libérales, des travailleurs de santé, des coopératives de service et des transporteurs.

Le réseau de la CNEP s'agrandit, passant ainsi à 120 agences (47 agences wilaya et 73 agences secondaires).

- **Quatrième période « 1990 » :** Instauration de la loi 90/10 sur la monnaie et le crédit : La CNEP reste toujours le plus grand collecteur d'épargne en Algérie vu l'importance des montants des fonds d'épargne collectés. Sur les 135 agences et les 2652 bureaux de poste représentés au 31 Décembre 1990, un total de 82 milliards de DA (dont 34 milliards de DA sur le compte épargne devises).

Les prêts aux particuliers accordés à la même date représentaient 12 milliards de DA pour un total de 80.000 prêts.

- **Cinquième période « 1997 à nos jours » :** La CNEP en tant que banque :
- Avril 1997 : Le 06 Avril 1997, la CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque, elle porte le nom de CNEP Banque. Sa transformation en banque lui donne les avantages suivants :
- Bénéficiaire du soutien du réseau des banques et établissements financiers ;
- Pouvoir de création monétaire ;
- ³Accessibilité au refinancement de la Banque d'Algérie ce qui lui permettra de régénérer sa trésorerie aussi de développer ses capacités de financement en toute sécurité ;
- Pouvoir délivrer des chèquiers aux clients et leur ouvrir des comptes à vue ;
- Pouvoir effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion des opérations de commerce extérieur.

¹¹Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

- **31 Mai 2005** : Financement des investissements dans l'immobilier : L'Assemblée générale extraordinaire a décidé, le 31 mai 2005, de donner la possibilité à la CNEP-

Banque de s'impliquer davantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, sportives, éducatives et culturelles.

28 Février 2007 : Repositionnement stratégique de la CNEP - Banque : L'Assemblée générale ordinaire du 28 Février 2007 relative au repositionnement stratégique de la banque décide d'autoriser à la CNEP-Banque au titre des crédits aux particuliers :

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque;
- Les crédits à la consommation ;
- Il a été également décidé d'accorder les crédits à titre prioritaire et principal aux épargnants, et à titre accessoire aux non épargnants ;
- Concernant le financement de la promotion immobilière, sont autorisées l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements, et la réalisation de programmes d'habitat. Les programmes éligibles aux financements sont ceux destinés exclusivement aux épargnants.

17 Juillet 2008 : repositionnement stratégique de la CNEP-Banque : L'Assemblée générale ordinaire du 17 Juillet 2008 relative au repositionnement stratégique de la banque décide que sont autorisés à la CNEP-Banque en matière de financement :

- Des crédits aux particuliers :
- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commercial ou professionnel.
- Financement des entreprises :
- Le financement des opérations d'acquisition, d'extension et /ou de renforcement de moyens de réalisation (équipements) initiées par des entreprises de production de matières de construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur du bâtiment ;

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

- Le financement de projet d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.

17 Août 2011 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque : Le repositionnement stratégique a pour objet de définir le champ d'intervention de la CN Crédits aux particuliers :

- Les crédits immobiliers prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque ou à mettre en place. EP-Banque en matière de financement :
- Financement de la promotion immobilière :

⁴Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers ;

- ✓ Le financement de la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;

Le financement de l'acquisition de biens immobiliers à achever ou à rénover.

- ✓ Financement des entreprises :
- ✓ Le financement des investissements de tous les secteurs d'activité économique y compris le fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité ;
- ✓ Les crédits par signature ;
- ✓ Le leasing immobilier ;
- ✓ Les services liés à l'habitat (bureaux d'étude, entreprises d'entretien d'immeubles).

⁴⁴Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

Section 2 : Les missions et l'organisation de la CNEP-Banque

Cette section met en lumière les missions essentielles de cette institution, ainsi que son organisation qui a évolué au fil du temps pour jouer un rôle significatif dans la collecte de l'épargne des citoyens et le financement de projets d'intérêt public.

2.1. Les missions de la CNEP-Banque :

A. Missions de la CNEP-Banque portant essentiellement sur :

- ✓ La collecte de l'épargne Le financement de l'habitat ;
- ✓ La promotion de l'immobilier La collecte de l'épargne La collecte de l'épargne des

Ménages s'effectue par l'intermédiaire de deux Réseaux Le Réseau propre à la CNEP banque reparti à travers tout le territoire national ;

- ✓ Le Réseau postal composé de 3204 points de collectes répartis sur les 48 Wilayas.
- ✓ Outre les livrets d'épargne (livret d'épargne Logement et livret d'épargne populaire),

B. La CNEP-Banque offre d'autres produits d'épargne à ses clients :

- ✓ Les dépôts à terme logements pour les personnes Morales ;
- ✓ Les Bons de caisse Les dépôts à terme banque pour les personnes physiques Les comptes chèques aux particuliers ;
- ✓ Les comptes courants ou commerciaux pour les commerçants.

2.2. Missions du contrôle :

Le Département Contrôle du Réseau Tizi-Ouzou assure les missions suivantes

- ✓ Contrôlée des engagements des agences relevant du Réseau soit 15 Structures dont la fréquence est trimestrielle,
- ✓ Contrôle à distance de l'ensemble des volets d'activité des agences et ce pour permettre un suivi régulier des risques et surtout déceler à temps les anomalies pouvant engendrer des problèmes potentiellement problématiques pour l'institution bancaire
- ✓ Réalisation de toute mission confiée par la Direction Du Réseau ou les organes de la

Direction Générale et ce pour rendre compte ponctuellement d'un aspect particulier de la gestion ;

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

Informez les structures du Réseau (les autres départements) de toute anomalie relevée et qui risque d'engendrer des risques à la banque.

2.3. Missions du service crédit :

- ✓ Réception des dossiers de crédits
- ✓ Le traitement des dossiers de crédits en vue de leur présentation au comité de crédit

Assistance et conseil à la clientèle en matière de financement.

2.4. Organisation du Département contrôle :

Le département contrôle est composé de deux services :

Un service dédié au contrôle opérationnel et un autre service chargé du contrôle à distance. Le service contrôle opérationnel intervient dans le cadre du contrôle sur place et sur pièces des dossiers de crédits. Il est chargé notamment du contrôle des dossiers de crédit engagés par les agences ainsi que des contrôles des activités épargne et comptabilité. Le service contrôle à distance intervient quant à lui à distance et veille au suivi et à la tenue des dossiers permanents de contrôle, son rôle est crucial du fait qu'il vise à mettre en place des bases de contrôle qui lui permettent de baliser le terrain et de veiller à la détection à temps des erreurs visuelles.

Les deux services sont complémentaires et travaillent en harmonie complète. Le service contrôle à distance sert généralement à préparer les missions du service opérationnel et facilite par la même occasion l'intervention de ce dernier.

2.5. Les opérations de la CNEP-Banque aujourd'hui :

La CNEP Banque n'est plus une caisse d'épargne. C'est une Banque à part entière, cela suppose donc que les types d'opérations qu'elle accomplit sont ceux relevant de son statut de banque de 1997 et qui consistent à

- ✓ Recevoir et gérer des fonds quel que soit leur durée et leur forme ;
- ✓ Émettre des emprunts à court, moyen et long terme, sous toutes formes. Consentir des prêts sous toutes formes dont ceux destinés au financement de l'habitat ;
- ✓ Participer à des emprunts ainsi qu'à toute souscription ;
- ✓ Donner toute acceptation, caution et garantie de toute nature ;

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

- ✓ Effectuer toutes les opérations Sur les valeurs mobilières conformément aux conditions légales et réglementaires ;
- ✓ Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires au sein de la Banque.

⁵Section 3 : Etude d'un cas de vente sur plan (VSP) :

Dans le cadre d'acquisition du Programme de Vente de logements(VSP) de Groupe, nous sommes au nom de Mr XXXe tant que client tel que promoteur. Soumettre « 200 » à l'agence wilaya après sieste pour demander prêt immobilier. Après avoir rencontré un représentant du service à la clientèle dans la région, il certifie qu'il est admissible au prêt dont il a besoin.

3.1. Les étapes du traitement d'un dossier du crédit

Le traitement du dossier s'étalera sur des principales étapes, à savoir⁷ :

- ✓ Prise de contact avec le client ;
- ✓ Réception et vérification des pièces constitutives du dossier de demande du crédit ;
- ✓ Etude du dossier ;
- ✓ Etablissement de la fiche technique de l'étude du dossier ;
- ✓ Signature de contrat du prêt ;
- ✓ Mobilisation du crédit ;
- ✓ Recueil de la garantie ;
- ✓ Recouvrement.

3.1.1. Prise de contact avec le client

La prise de contact est une étape décisive dans le processus d'octroi du crédit. La priorité du banquier est avant tout de donner une bonne impression et d'essayer par tous les moyens possibles de satisfaire se clientèle.

Pour cela, il est indispensable que le banquier soit à l'écoute de sa individuelle (dans le cadre du possible) afin de cerner les véritables besoins du client et être capable de proposer des solutions efficaces pour les combler. Lors de la présence du client XXX au niveau de la direction régionale, le chargé de la clientèle tente d'avoir les informations concernant les points suivants :

⁷Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

- **‘Identification du client :**

Nom, prénom, date et lieu de naissance, situation familiale, adresse du domicile, profession, adresse de l’employeur, pièce d’identité, revenu..... Notre client XXX souhaite acheter un logement Vente sur le plans auprès d’un promoteur, le prix de cession fixé par les deux parties est de cinquante-six mille Dinar Algérie (12000 000,00 DA).

- **Le logement objet de financement :**

Promoteur:	EPI-XXXXXXXX
Site	: BENI DOUALA
Typologie :	F4
Surface	: 100.00 m ²
Prix de vente :	12000 000,00 DA

3.1.2. Réception et vérification des pièces constitutives du dossier de demande du crédit :

Après avoir identifié de client XXX, qui satisfait aux conditions d’éligibilité, nous l’invitons cordialement à se rendre à la direction a fin de soumettre son dossier de demande. Ce dossier devra contenir les pièces suivantes pour constitution :

3.1.2.1. Pièces communes.

Les pièces communes sont :

- Formulaire de demande de crédit, fourni par la banque, rempli par Mr XXX(CF. annexe n° 1) ;
- Extraits de naissance N°12
- Fiche familiale ;
- Copie d’une pièce d’identité (CNI-PC) ;
- Certificats de résidence ; dont une pour l’ouverture de compte ;
- Copie de la carte de sécurité sociale ;

⁶Document interne de la CNEP-Banque.

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

- Autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP Banque, (Formulaire CNEP/Banque, légalisée après ouverture de compte)
- Remplir les annexes CNEP
- ⁷Un moyen de recouvrement (domiciliation, virement permanent ou prélèvement sur CCP)

3.1.2.2 Justificatif de revenu :

- **Secteur public**
 - Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP-Banque datant moins de trois mois ;
- **Secteur privé :**
 - Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon de la CNEP-Banque ;
 - Attestation d'affiliation à la CNAS ;
 - Relevé de compte d'une année ;
- **Pour les commerçants et professions libérales**
 - Avertissement fiscal à défaut un certificat d'imposition ;
 - Copies du registre de commerce, ou bien (02) copies de l'agrément ;
 - Copies de la carte fiscale ;
 - Mise à jour CASNOS.
 - Mise à jour CNAS ;
 - Extrait de rôle.

3.1.2.3. Les pièces particulières.

Les pièces particulières sont les suivantes :

- Acte de vente sur plans notarié, publié et enregistré au niveau de la conservation foncière.
- Attestation de garantie du promoteur souscrite auprès du Fond de Garantie de caution Mutuelle du promoteur Immobiliers (FGCMPI).

⁷Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

Après que le client ait déposé son dossier et que nous soyons assurés qu'il contient tous les documents essentiels, nous procédons à une vérification minutieuse de la véracité des informations fournies. Cette étape est cruciale pour éviter toute déclaration erronée qui pourrait induire notre agence en erreur. Une fois le dépôt du dossier de prêt effectué, le client recevra un récépissé en bonne et due forme. Par la suite, il pourra ouvrir un chèque de compte auprès de notre agence.

3.1.3. Etude de dossier :

Après vérification de la conformité et l'authenticité des pièces et documents fournis par Mr XXX et classement des pièces par nature du dossier au niveau de la direction régionale par le chargé des crédits. Ce dernier procédera à l'enregistrement chronologique du dossier sur un registre ouvert, à cet effet.

3.1.3.1. Contrôle du fichier clientèle.

Le contrôle du fichier « clientèle crédit » reste obligatoire avant notification au client et formalisation du dossier. Il vise à vérifier si :

- Le postulant a déjà bénéficié d'un prêt auprès de la CNEP ou auprès d'une autre banque.
- Le postulant n'est pas en situation d'impayé.

⁸A cet effet, l'agence doit établir une demande de consultation selon le modèle joint en annexe n°04 (fiche de suivi et du contrôle). Les résultats de la consultation sont numérotés et classés dans un classeur ouvert à cet effet.

3.2.3.2. Détermination du montant du crédit.

Avant de déterminer le montant du crédit à accorder au client, la banque procède d'abord à la détermination :

- De sa capacité de remboursement ;
- De la durée du crédit ;
- Du taux d'intérêt.

- **Capacité de remboursement.**

Selon le tableau de la « capacité de remboursement des postulants », le taux appliqué dans ce cas (revenu de Mr XXX est égale à 112000.00DA est donc supérieur à 4 fois le salaire

⁸Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

Minimum interprofessionnel de Garantie (SMIG) est de 50% le SMIG a été fixé par les pouvoirs publics à Douze millions Dinar Algérie (12000000,00 DA) et ce compter de janvier 2022.

. **Tableau 2: capacité de remboursement des postulants aux crédits immobiliers :**

Si le revenu mensuel net est :	Salaire	Commerçants, artisans professions libérales
Inférieur ou égal à 2 fois le SMIG	30	40
Supérieur à 2 fois, et inférieur ou égal à 4 fois le SMIG	40	45
Supérieur à 4 fois, et inférieur ou égal à 8 fois le SMIG	50	55
Supérieur à 8 fois leSMIG	55	60

Source : Document interne de la CNEP-Banque

⁹La capacité de remboursement se calcule selon la formule suivante :

Capacité de remboursement = Revenu Mensuel Net *50%

CR = 112000,00*50%

Capacité de remboursement= 56000 DA

- **La durée du crédit**

Les crédits immobiliers peuvent avoir une durée qui s'étend jusqu'à 40 ans pour les jeunes de moins de 35 ans, elle est calculée en fonction de l'âge.

Durée du crédit=Age Limité – Age du postulant

Puisque Mr XXX est né, en 1988, donc, en 2022, il a 35 ans.

⁹Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

La durée du crédit = 75 ans – 35 ans = 40 ans.

¹⁰Le crédit sollicité donne lieu à 3 ans de différé. Pendant cette période, le client ne paie que les intérêts intercalaires et donc la durée totale du crédit (durée de remboursement) est de 40 - 3 = 37 ans.

La durée du crédit = 37 ans.

- **Le taux d'intérêt**

Le taux d'intérêt appliqué au crédit immobilier pour le client XXX âgé de 35 ans en vue d'acquisition d'un logement collectif vente sur plan auprès d'un promoteur avec un salaire qui se situe entre trois (3) et six (6) fois le SMIG est un taux bonifié à 1% au lieu de 6%.

Le taux d'intérêt = 1%

- **Détermination du montant du crédit.**

Le montant du crédit se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Montant du crédit (MC)} = \frac{\text{capacité de remboursement}}{\text{valeur tabulaire (VT)}}$$

Pour le cas du crédit pour jeune (moins de 35 ans), la CNEP-Banque peut accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 100% du prix de cession du logement. La valeur tabulaire est un coefficient déterminé sur la base d'une formule mathématique qui se calcule comme suite :

$$\text{Valeur tabulaire} = \frac{\frac{(\text{taux})/12}{100}}{1 - \left[\left(1 + \frac{(\text{taux})}{100} \right) / 12 \right]^{-(\text{Durée} * 12)}}$$

On a

Taux : 1%, La durée du crédit : 37 ans.

Selon ces données, la valeur tabulaire sera de :

$$\text{VT} = \frac{\frac{1}{100} / 12}{1 - \left[1 + \frac{100}{12} \right]^{-37 * 12}}$$

$$\text{VT} = \frac{0,0008333333}{1 - (0,670431714)} \quad \text{VT} = \mathbf{0.0026953251}$$

¹¹Dans ce cas, le montant du crédit sera .

¹⁰Document interne de la CNEP-Banque.

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

$$MC = \frac{56000.00}{0.0026953251} MC = 20776714.47$$

Donc le Montant du crédit **20776714.47 DA** représente le prêt maximum que la CNEP- Banque peut accorder au client xxx vue sa capacité de remboursement le montant est donc considéré comme théorique. Ce client a demandé que **10800000.00 DA** (le client peut supporter largement ce crédit demandé étant donnée qu'il est inférieur au maximum déterminé.

A cet effet la banque met en place au profit du client un prêt 10800000.00 DA au taux de 1% l'an sur une durée de 37ans.

La capacité de remboursement correspond à la Mensualité du prêt de **56000.00 DA** par contre, Le crédit que la banque décidera d'accorder est de **10800000.00 DA**. Afin de trouver la Mensualité correspondante à **10800000.00 DA**, nous reprenons le raisonnement suivant :

- **Calcul de la Mensualité**

Mensualité= Echéance en capitale et Intérêt + Prime d'assurance décès

Echéance en capital et intérêt= Crédit accordé * VT

Echéance en capitale d'intérêt= $10800000.00 * 0.0026953251 = 29109.51$ DA.

La banque prêteuse fait souscrire à l'emprunteur une assurance pour garantir le risque de décès, Invalidité Absolue et Définitive (IAD), Ce produit est commercialisé par l'organisme d'assurance

CARADIF EL DJAZAIR⁸¹²

Le montant de l'assurance (prime) est déterminé selon la formule suivante :

Prime d'assurance= Crédit accordé * coefficient d'assurance

¹³Prime d'assurance= $10800000.00 * 0.037\%$

Prime d'assurance=3996 DA

Mensualité= $29109.51 + 3996$

Mensualité= 33105.51 DA.

¹¹CARDIF EL DJAZAIR : filiale de la banque Nationale du paris (BNP), Paribas assurance, agréée en Algérie, en 2006, elle est spécialisée dans l'assurance de personnes.

¹²Document interne de la CNEP-Banque

¹³Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

Tableau 1: Les différents taux d'assurances.

Type de prêt	Couverture	Taux de la prime Emprunteur Principal	Taux de la prime Co-emprunteur Caution âge plus de 40 ans	Taux de la prime Co-emprunteur caution âge moins de 40 ans
Prêts bonifiés (1% et 3%)	Décès seul : 100% du CRD	0.037%	0.037%	0.037%
Prêt location-vente (programme 65000 logements)	Décès seul : 100% du CRD	0.037%	0.037%	0.037%
Autre prêts immobiliers (y compris la location habitation)	Décès seul : 100% du CRD	0.045%	0.040%	0.029%
Crédit Consommation	Décès + IAD : 100% du CRD	0.023%	-	-
Offre enrichie (au choix du client)	Décès + IAD : 100% du CRD + 20% en cas de décès /IAD Accidentel.	0.052%	0.042%	0.029%

Source : Document interne de la CNEP-Banque

- ¹⁴Calcul de l'échéance

L'échéance se calcule à partir de la mensualité sachant que la mensualité regroupe l'assurance et l'échéance.

¹⁴¹⁴Document interne de la CNEP-Banque

¹⁴Document interne de la CNEP-Banque

Mensualité (MST) = Echéance + assurance

Donc :

Echéance = Mensualité - assurance

Le tarif de l'assurance est déterminé par la société d'assurance selon le montant du crédit accordé.

Echéance= 33105.51-3996

Echéance=29109.51 DA

Le montant du prêt obtenu est de 10800000,00 DA.

Il calculé sur la base de la Mensualité, Le montant est donc considéré comme étant théorique.

Alors, on procède au calcul du crédit réellement accordé à la base de l'échéance.

On aura :

$$\text{Crédit accordé (CA)} = \frac{\text{Echéance(E)}}{\text{la valeur tabulaire(VT)}}$$

$$\text{CA} = \frac{29109.51}{0.0026953251}$$

CA= 10800000 DA.

3.1.3.2 Etablissement de la fiche technique :

La fiche technique du dossier du crédit (CF. annexe n°...) est établie après la calcul des différents montants par l'agence domiciliataire.

¹⁵La fiche technique élaborée et signée par la proposé du crédit, elle est contrôlée et visée par le responsable du crédit chargé du contrôlé du dossier. La fiche technique est soumise au comité du crédit pour :

Décision si, pouvoir agence et rédaction du procès-verbal de réunion du comité agence ;

Avis si, pouvoir réseau ou direction centrale du crédit (siégé), et rédaction du procès-verbal.

Le pouvoir de décision d'engagement du crédit immobilier est du ressort des comités du crédit.

¹⁵¹⁵Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Historique de la CNEP-Banque.

Le comité du crédit délibère et statue, dans les limites fixées, sur un ensemble de dossiers à son ordre du jour.

Unité : DA

Tableau 2: pouvoir d'engagement des comités du crédit

Les comités	Montant des crédits sollicités
Comité du crédit de l'agence (CCA)	Jusqu'à 3.000.000,00 quel que soit le type du crédit.
Comité du crédit Régional (réseau CCR)	Jusqu'à 8.000.000,00 quel que soit le type du crédit
Comité du crédit central (siège Alger CCC)	Plus de 8.000.000,00.

Source : Document interne de la CNEP-Banque

- **Etablissement de décision d'octroi et la lettre d'accord au client**

Etablir ou recevoir la décision d'octroi soit par l'agence, le réseau ou par la direction centrale du crédit (CF. annexe n°...). Après cette décision l'agence remettre au client et recueillir son acceptation ou son refus.

3.1.3.2. Signature du contrat du prêt

Après la signature de la notification d'acceptation d'octroi du crédit remise par la CNEP-Banque au client, le chargé de clientèle remet une convention du crédit qui contient les articles suivants :

¹⁶L'objet, le montant du crédit, le taux d'intérêt, durée du crédit, mobilisation du crédit, garantie, assurance décès, remboursement du crédit, remboursement par anticipation, pénalité de retard, clause pénale, force majeure, clause résolutoire, résiliations, règlement des litiges, droit et taxe, élection domicile, entrée en vigueur de la convention.

¹⁶Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : présentations de la CNEP-

Les articles de la convention doivent être consultés attentivement par le client, avant la signature précédée de la mention « lu et approuvé ». Lors de cette phase, la banque procédera au prélèvement des frais du dossier

.Les frais d'étude et de gestion

Les frais d'étude et de gestion du crédit sont payés en une seule tranche par prélèvement sur le premier déblocage du crédit octroyé.

- **Les commissions**

Les commissions à payer sont de : 25000 DA (Cf. tableau n ...)

En ajoutant : la TVA qui est de 19%.

Donc $25000 \times 0.19 = 4750$ DA.

Frais de dossier (HT) : 25000 DA.

Frais de dossier (TTC) : 4750 DA.

Tableau 3: Commissions en fonction du montant accordé

Crédit (DA)	Frais (HT) d'étude et de gestion
500.000,00	8.000,00
500.000 ,00 < crédit < 3.000.000,00	12.000,00
3000.000, 00 < crédit < 8.000.000,00	15.000,00
Plus 8.000.000,00	25.000,00

Source : Document interne de la CNEP-Banque

- **L'assurance décès**

L'assurance décès d'une année est de $336 \times 12 = 47952$ DA.

- **L'assurance SGCI**

Tous les crédits hypothécaires accordés aux particuliers par la CNEP-Banque sont assujettis à l'assurance de garantie des crédits immobiliers. Egalement appelée « SGCT », qui vise à couvrir le risque d'insolvabilité. Cette assurance offre une protection en cas d'incapacité définitive de l'assuré (c'est -à-dire l'emprunteur) à effectuer le remboursement du crédit. Les

Chapitre III : Historique de la CNEP-Banque.

¹⁷raisons principales de cette incapacité comprennent : La perte d'emploi, la dégradation de la capacité de remboursement, la prêle de la deuxième source de revenu et le surendettement.

Le montant de la prime d'assurance contre le risque d'insolvabilité est calculé sur la base du montant du crédit et en fonction du Ratio : prêt/ valeur à la garantie (RPV¹⁰) du bien immobilier objet du crédit (CF. tableau n°12).

L'emprunteur règle le montant de l'assurance en prime unique (FLAT) avant la mobilisation du crédit. Cette prime est versée, intégralement, et en seule fois par l'agence CNEP-Banque au compte de la SGCI ouvert à cette effet.

- **Mode de calcul de la prime d'assurance**

Montant de la prime= (Montant du crédit * Taux de la prime) + TVA

Valeur du bien = 12000000 DA.

Montant du crédit= 10800000 DA.

Taux de la prime= 1%

TVA= 19%

Montant de la prime (HT) = 10800000* 1% = 108000 DA.

Montant de la T.V.A = 108000*19% = 20520 DA.

Montant de l'assurance SGCT = 108000+20520 = 128520 DA

Tableau 4:Le mode de calcul de prime d'assurance unité.

Ratio : prêt/valeur (RPV)	Taux de la prime (Hors taxe)
RPV < = 40	0,50
40 < RPV < = 60	0,75
60 < RPV < = 95	1,00

¹⁷¹⁷Document interne de la CNEP-Banque

3.1.3.3 Constitution des garanties

Selon les règles de la CNEP-Banque, chaque crédit accordé doit être accompagné d'une garantie visant à couvrir le risque de non-remboursement de la dette, qui peut découler de situations telle que l'incapacité, l'impossibilité ou le refus du débiteur de rembourser son prêt, ainsi que le décès de l'emprunteur. En vertu de l'article six de la convention en vigueur, l'agence est chargée de fournir une garantie hypothécaire de premier rang sur le bien immobilier financé, tel que le logement dans ce cas précis.

3.1.3.4 Mobilisation du crédit

Un ordre de mobilisation du crédit édité par le chargé du crédit, signé par le directeur d'agence et adressé au responsable du service crédit pour déblocage de la somme du prêt au profit du client XXX qui a souscrit une assurance décès tel qu'il est stipulé à la convention pour le logement objet de financement. Le crédit sera mobilisé en plusieurs tranches selon le contrat (VSP) pour le compte du promoteur.

Dans ce cas, le montant sollicité est 10800000 DA, donc le traitement du dossier se fait au niveau de l'agence, le délai de déblocage de crédit est de quinze (15) jours après la délivrance d'un reçu de réception du dossier du crédit.

La CNEP-Banque possède un système informatique qui englobe l'ensemble des étapes de mobilisation du crédit qui sont les suivantes :

- Gestion du dossier du prêt ;
- Acceptation du dossier ;
- Entrée en portefeuille ;
- Déblocage de fonds ;
- Consolidation d'un prêt ;
- Tableau d'amortissement.

3.1.3.5 Le recouvrement :

Le crédit de Mr XXX sera amortissable en 44 versement mensuels constants 33105.51 DA de chacun, comprenant une part d'amortissement en principale ainsi que des intérêts est de la prime mensuelle du fonds de garantie.

¹⁸¹⁸Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

Pendant la période du différé 36 mois ou 3 ans, l'emprunteur paie uniquement les intérêts intercalaires sur le montant du crédit mobilisé. Le premier paiement des intérêts intercalaires est effectué 30 jours après la date de déblocage, soit un montant d'intérêt à verser mensuellement.

Le déblocage du crédit fait par tranches à l'intervalle de sept mois jusqu'à la quatrième tranche puis huit mois entre la quatrième et la cinquième tranche.

- La première tranche représentant 20% du montant du crédit.
- La deuxième tranche représentant 15% du montant du crédit.
- La 3^{ème} tranche représentant 35% du montant du crédit.
- La 4^{ème} tranche représentant 25% du montant du crédit.
- La 5^{ème} tranche représentant 5% du montant du crédit.

Tableau 5: Mobilisation et les conditions de mobilisation

Mobilisation	Conditions de mobilisation
5 tranches	<ul style="list-style-type: none">✚ 20% du montant du crédit à la présentation du contrat de « VSP » notarié.✚ 15% du montant du crédit à l'achèvement des fondations.✚ 35% du montant du crédit à l'achèvement des gros œuvres, y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures et intérieures.✚ 25% du montant du crédit à l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voies et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs.✚ 5% du montant du crédit à l'établissement, par devant notaire, du procès-verbal de prise de possession du logement.

$$\text{crédit interbancaire} = \frac{\text{Montant du crédit} * \text{taux de la tranche} * \text{taux d'intérêt}}{12}$$

1^{er} tranche 20% :

$$\frac{10800000 * 0.20 * 0.01}{12} = 1800 \text{ DA}$$

2^{ème} tranche 15% :

$$\frac{10800000 * 0.15 * 0.01}{12} = 1350 + 1800 = 3150 \text{ DA.}$$

3^{ème} tranche 35% :

$$\frac{10800000 * 0.35 * 0.01}{12} = 3150 + 3150 = 6300 \text{ DA.}$$

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

4^{ème} tranche 25% :

$$\frac{10800000 * 0.25 * 0.01}{12} = 2250 + 6300 = 8550 \text{ DA.}$$

5^{ème} tranche 5% :

$$\frac{10800000 * 0.05 * 0.01}{12} = 450 + 8550 = 9000 \text{ DA.}$$

Délai débloqué de la 1^{ère} tranche l'emprunteur doit payer pendant 7 mois :

$$1800 * 7 = 12600 \text{ DA.}$$

Au débloqué de la 2^{ème} tranche il paie mensuellement :

$$3150 * 7 = 22050 \text{ DA.}$$

Puis, à la 3^{ème} tranche il réglera un montant de :

$$6300 * 7 = 44100 \text{ DA.}$$

En suite la 4^{ème} tranche un montant de :

$$8550 * 7 = 59850 \text{ DA. Sera réglé tous les mois pendant aussi 7 mois.}$$

En fin, au débloqué de la 5^{ème} et dernière tranche le montant mensuel des intérêts de l'ordre de :

$$9000 * 8 = 72000 \text{ DA. Sera réglé pendant 8 mois.}$$

Ainsi, le montant global des intérêts intercalaire sur l'emprunte d'élève à :

$$^{19}12600 + 22050 + 44100 + 59850 + 72000 = 210600 \text{ DA.}$$

Une fois, la période de différé archivé, le client XXX procédera un paiement des mensualités.

Le paiement du 1^{er} est fixé à 30 jours après la période de différé.

De ce fait, le client XXX devra payer un montant de 33105.51 DA (mensualité) et cela chaque mois pendant 37 ans, ce qu'il lui fera 444 mensualités à payer. La fonction de recouvrement des crédits intervient dès que la première échéance est impayée. L'agence doit alors suivre certaines étapes pour régler cette défaillance du client. Ces étapes sont les suivantes :

¹⁹Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque.

- Dans la première échéance qui suit l'incident doit rappeler le client défaillant en l'invitant à régulariser sa situation par une « lettre de rappel » (Cf. annexe n° 09) ;
- Après 15 jours de l'envoi de la lettre de rappel, si le client ne se présente pas, l'agence lui envoie une mise en demeure (CF. annexe n°10), elle a pour effet de couper le délai de prescription (si, ce dernier n'est pas coupé par une mise en demeure pendant cinq (05) ans après la constatation de l'impayé, l'emprunteur devient propriétaire du bien) ;

Deux semaines après l'envoi de la mise en demeure, si le client ne se manifeste pas, l'agence va envoyer au client une sommation de payer par la voie d'un huissier de justice (CF. annexe n°12).

- S'il trouve le client, il lui adresse un PV, attestant que l'impayé lui a été notifié. S'il ne le trouve pas, il va adresser un PV de créance ;
- Si le client se présente, le banquier entreprend avec lui un entretien pour analyser le problème et proposer des solutions, deux (02) peuvent se présenter :
 - ✓ L'emprunteur peut régler l'intégralité des sommes dues : le banquier procède donc au calcul de ces sommes en intégrant les pénalités de retard et lui fait signer une lettre d'engagement (CF. annexe n°13) ;
 - ✓ L'emprunteur ne peut pas payer toutes les sommes dues : le banquier lui propose alors un remboursement partiel qui consiste en un paiement d'au moins de 50% du montant de l'impayé et de rééchelonner le reste sur une période d'un an maximum ;
- Si le client ne présente pas, le banquier va utiliser les recours légaux.

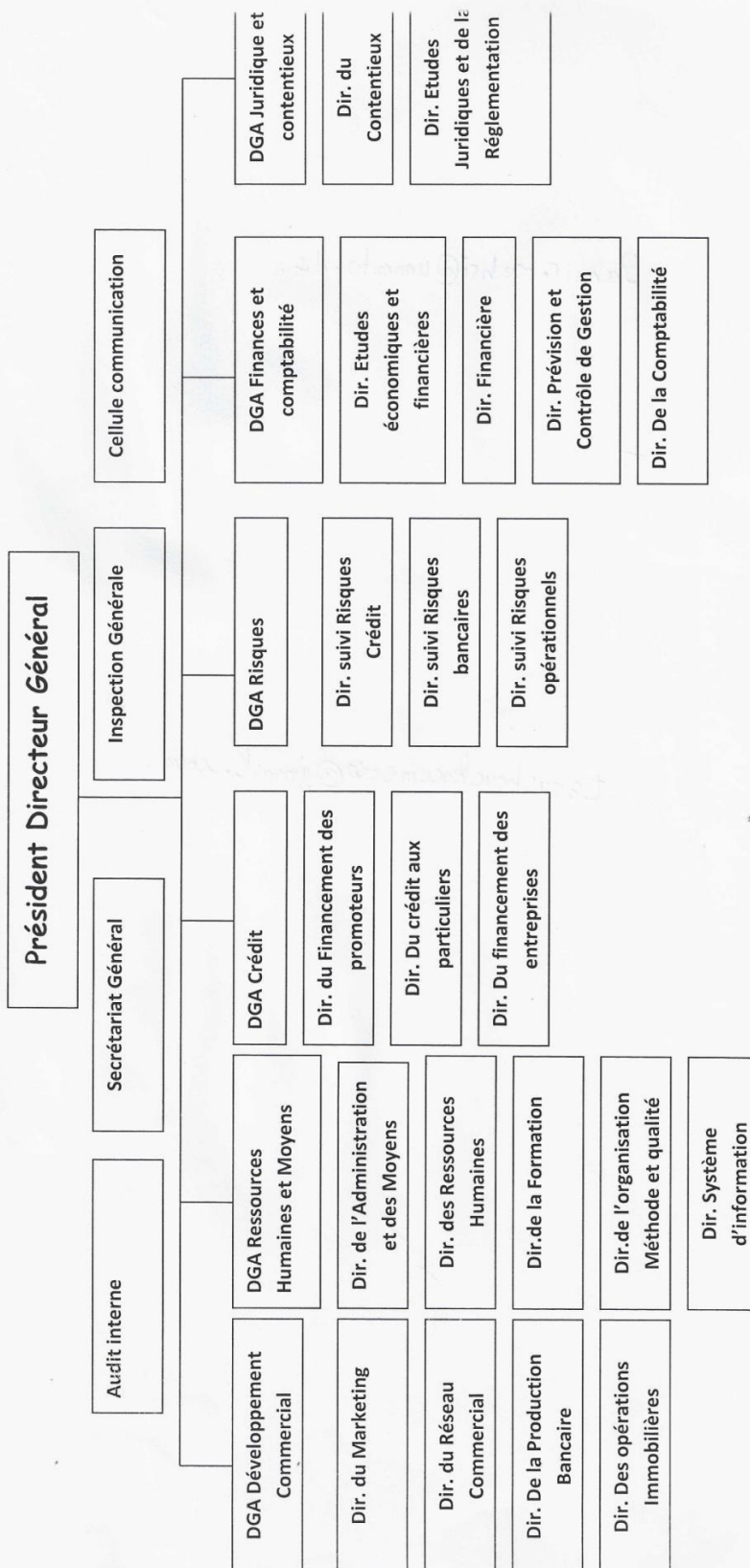
Conclusion

Ce chapitre historique de la CNEP-Banque à Tizi-Ouzou nous a permis de plonger dans l'historique et le fonctionnement de cette institution financière. La première section nous donne un aperçu de la CNEP-Banque en générale, tandis que la deuxième section a exploré en détail le processus de montage des dossiers de crédits aux particuliers. Enfin, la troisième section nous a présenté un cas pratique lié à la vente sur plans (VSP), mettant en lumière l'application concrète des principes et des opérations de la banque.

Ce chapitre offre un aperçu complet de la CNEP-Banque à Tizi-Ouzou, mettant en évidence son rôle essentiel dans le secteur financier et son engagement envers ses clients, notamment dans l'octroi de crédits et la facilitation de transactions immobilières. Il témoigne de l'évolution et de l'adaptation de la banque aux besoins changeants de la société, tout en maintenant des normes élevées, tout en maintenant des normes élevées de professionnalisme et de services.

En fin de compte, cette étude historique nous rappelle l'importance des institutions bancaires dans le développement économique et financier de la région, ainsi que leur rôle crucial dans la vie des particuliers et des entreprises.

Organigramme Général de la CNEP Banque (source DR 1147/2008 du 27/05/2008)



Conclusion générale

Conclusion générale

En conclusion, notre étude approfondie sur les pratiques des crédits aux particuliers au sein de la CNEP-banque, nous a permis de constater l'importance de cette institution financière dans le secteur bancaire national. Nous avons examiné les différents types de crédits proposés par la CNEP-banque, ainsi que les politiques de gestion des risques qui y sont associées. De plus nous avons analysé les avantages et les inconvénients de ces crédits pour emprunteurs, ainsi que leur impact sur l'économie nationale.

Nous pouvons avancer que l'accélération de la concurrence contraint les banques à se concentrer davantage sur l'individualisation des relations avec leurs clients. Cela signifie qu'elles doivent personnaliser davantage leurs services et offrir des solutions adaptées aux besoins spécifiques de chaque client pour rester compétitives sur le marché.

L'implication du client joue un rôle essentiel dans la stratégie globale de la banque. Nous savons que les banques peuvent offrir plusieurs types de crédits aux particuliers dont les crédits à la consommation et le crédit immobilier.

Notre étude au sein de la banque nous a permis d'approcher la réalité de la CNEP-banque Tizi-Ouzou et aussi de mieux nous plonger dans le monde de management bancaire, plus précisément dans le cadre d'octroi d'un crédit au particulier.

Nous avons considéré qu'il était essentiel de présenter la démarche que la banque s'efforce de suivre pour satisfaire les besoins de sa clientèle, en mettant l'accent sur les particuliers en premier lieu.

Grâce à notre recherche approfondie sur le terrain et à notre investigation, nous avons pu répondre tout au long de ce mémoire à la problématique posée « quelles sont les conditions exigées par la CNEP-banque dans l'octroi des crédits aux particuliers ? »

L'objectif principal de notre étude était donc structuré en deux points majeurs.

Sur le plan théorique, il s'agissait de présenter des notions générales sur les crédits bancaires et les crédits aux particuliers, en analysant la procédure d'étude d'une demande d'un crédit bancaire. D'autre part, comprendre les procédures d'octroi de crédit accordé aux particuliers.

Sur le plan pratique, il s'agissait de présenter dans un premier lieu la méthodologie que nous avons utilisée afin de réaliser notre étude pratique.

Ensuite, dans un second temps, à travers notre étude qualitative et nos entretiens avec le chargé de clientèle de l'agence, nous avons examiné et analysé les crédits aux particuliers.

Conclusion générale

La méthodologie que nous avons utilisée pour recueillir les données a donc privilégié à la fois l'approche qualitative et quantitative.

Pendant ce stage, nous avons acquis une grande quantité de connaissances, notamment sur l'importance cruciale du rôle du chargé de la clientèle. Ce professionnel doit scrupuleusement analyser et étudier chaque dossier de crédit à la consommation ou un prêt immobilier, quel que soit la nature de la demande.

Nous avons pu comprendre aussi grâce à notre investigation que des événements imprévus ou imprévisibles pourraient surgir pendant la durée du crédit, c'est la raison pour laquelle la banque ne peut accorder de crédit sans prendre des garanties appropriées.

Bibliographie

Bibliographie

Bibliographie

Ouvrage :

1. 11J-M.BEGUIN/A.BERNARD : « essential des crédits bancaires», ED d'organisation 2008, paris,
2. 13L-B.ROLLANDE : « principe de technique bancaire »,25^{ème} ED DUNOD, paris,2008,
3. Alain Beitone, Christine Dollo, Jean-Pierre Guidoni, Alain Legardez, « Dictionnaire des sciences économiques », paris 1991
4. BENHALIMA AMMOUR, « système bancaire algérien »,2^{ème} édition Dehlab Alger 2001,
5. Bouyakoub f, « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.
6. Conso p et Hemici f, « gestion financière de l'entreprise », édition dunod, paris, 2005.
7. Farouk BOUYACOUB, « l'entreprise et le financement bancaire », Ed CASBAH, Algérie, 2000,.
8. Farouk BOUYAKOUB, « l'entreprise et le financement bancaire », Edition KASBA, Alger 2000
9. Hadj sadoktahir, « les risques de l'entreprise et de la banque », édition Dahlab, M'silla 2007.
10. Kamel. CHERFIT « dictionnaire des termes de finance, banque, bourse, assurance, impôt » ; Edition ; Grand Alger livre, Alger, 2006.
11. Kpmg.dz, « guide des banques et des établissement financiers en Algérie », Edition 2012, AMOUR BENHALIMA ; « le système bancaires Algérien : texte et réalité » ; Edition Dahlab 1996
12. Luc B-R. : « principe de technique bancaire » ; 21^{ème} édition ; Dunod ; paris ; 2001 .
F.BOUYACOUB : « l'entreprise et le financement bancaire », Ed casbah, 2000, Alger,.
13. Luc b-r. : « principe de technique bancaire » ; 25^{ème} édition ; Dunod ; Paris ; 2008
14. Luc. BERNET-ROLLANDE, « principes de techniques bancaires » ; 25^{ème} édition du pari,.

Bibliographie

15. Luc. BERNET-ROLLANDE, « principes de techniques bancaires ; 25^{ème} édition du paris,
16. Luc. BERNET-ROLLANDE, « principes de techniques bancaires ; 25^{ème} édition du pari,
17. Nicolas Pecourt, « les classes moyennes et le crédit », Edition fonda Pol, paris, 2010
18. Nicolas Pecourt, « les classes moyennes et le crédit », Edition fonda Pol, paris, 2010
19. Petite-Du Tallis G. : « le risque du crédit bancaire » ; Edition Duodi ; Paris ; 1999
20. Philippe Mounir Sardine Mahler – le François « Les techniques bancaires » 2^{ème} édition Dunod, Paris 2010
21. Philippe Mounir Sardine Mahler – le François « Les techniques bancaires » 2^{ème} édition Dunod, Paris 2010

Mémoires :

1. BouhrizDaidj Aicha, « innovation technologique des services bancaires et financiers », mémoire de magister Tlemcen, 2004.
2. Hossani Nouri, « le financement bancaire d'un crédit immobilier », mémoire de master en sciences économique monétaire et bancaire, Université ABDERAHMANE MIRA DE BEJAIA, promotion 2019-2020.
3. Yessadimane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers », promotion 2018/2019.
4. KHELIL THINHINANE, CHALI LAMIA, « l'analyse des conditions liées à l'octroi d'un crédit bancaire aux particuliers », mémoire de master académique en science financière et comptabilité, option : finance banque, promotion 2021/2022
5. BOUKELA LITICIA ; SIDI MAMMAR RABEA ; « le crédit à la consommation en Algérie : cas du crédit véhicule « Renault symbole » au niveau de la société général de Tizi-Ouzou ; option : Monnaie finance et banque ; Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou.

Bibliographie

Documents

Document interne de la CNEP-Banque

Annexes

Annexes

(à établir sur papier entête de l'organisme employeur)

M./Mme/Melle.....
Date et lieu de naissance.....
est employé (e) au sein de notre organisme en qualité de
depuis le.....
à titre (1)

et perçoit une rémunération mensuelle nette, non frappée d'opposition, déduction faite des rappels,
primes et indemnités non permanentes et détaillées comme suit (2):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Toutes les indications et mentions portées sur la présente attestation sont certifiées exactes

Fait à.....le.....

Cachet et signature de l'employeur

(1) Préciser "titre" permanent" ou "temporaire"
(2) Mentionner toutes retenues sur salaire par décision de justice, pension ou remboursement d'un prêt



COLEMPRUNTEUR IDENTIFICATION

Nom : Prénom : Nom de jeune fille : Sexe : F M
 Né(e) le à Wilaya et de
 Fils / fille de et de
 Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile :
 Tél fixe : Tél mobile : E-mail :
 Pièce d'identité : CNI PC NF : Délivré (e) le : Date de
 Numéro d'identification national :
 Titulaire d'un : CBI CEP C.R.A.S.M.A.U C.P.T N° : Code Régions :
 Compte chèque CNEP-Banque N° :
 RASSAU :
 SAHARSAI :
 Profession : N° Sécurité Sociale :
 Employeur : Secteur public Secteur privé Date de recrutement : Poste occupé :
 Adresse de l'employeur : Wilaya :
 Nom de l'entreprise ou du Commerce : Secteur d'activités :
 Adresse : Wilaya :
 N° Registre de commerce : Délivré le : Wilaya :
 N° d'ajoutement :
 N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :
 RASSAU :
 Revenu mensuel net : DA
 Autre revenus : Pension Ratale Revenu mensuel localif Montant mensuel : DA
 A remplir si Co-empunteur
 Type de crédit :
 Montant du crédit saisié :
 Valeur du bien / Montant du devis des travaux : DA
 Adresse du bien objet du crédit :
 RASSAU :
 CNEP-Banque Nature du crédit Agence d'origine Nature du bien Montant de l'investissement Remboursement à jour
 Crédit 1 OUI NON
 Crédit 2 OUI NON
 Autres Banques Nature de crédit Agence d'origine Montant de l'investissement Remboursement à jour
 Crédit 1 OUI NON
 Crédit 2 OUI NON

Jointement la CNEP-Banque à consulter la centrale des risques Entreprises et Micros (CPRE) de la Banque d'Algérie.
 J'atteste l'exactitude des informations portés ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque toutes les renseignements pertinents
 complémentaires et autres informations nécessaires que je juge utiles de me demander et l'absence de procéder à leur mise à jour.

Fait à le /20.....
 Signature

Annexes

D. R.C TIZI OUZOU

Le 16/05/2023

Structure : 200 D. R.C TIZI OUZOU

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet "Simulation d'un logement promotionnel collectif en "VSP" (Prêt bon)", la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

- Bonifié

10 800 000,00 DA sur 40 ans à 1 % avec un différé de remboursement de 36 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 33 105,51 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez fournies et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréerait, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence pour formaliser votre demande de prêt muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçant dans des entreprises privées ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne, faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Contrat de vente sur plan, notarié, établi au profit du postulant avec indication des conditions et modalités de paiement ;
- 16- Attestation de remise des clés du logement ;
- 17- Deux photocopies légalisées de l'acte de propriété du terrain ;
- 18- Certificat négatif d'hypothèque (conservation foncière) ;
- 19- Attestation de garantie du promoteur souscrite auprès du "Fonds de Garantie Mutuelle de la Promotion Immobilière".

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Directeur d'agence.

Annexes



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque

Questionnaire Médical

ADE/CNEP Totale Prévoyance

استمارة طبية

تأمين المقرض / كتاب الإحتياط التام



Réseau : الشبكة Agence :		رقم الفاكس : الوكالة N° Fax :	
<input type="checkbox"/> Assurance des Emprunteurs (ADE) تأمين المقرض		<input type="checkbox"/> CNEP Totale Prévoyance كتاب الإحتياط التام	
Réservé à l'agence	Assuré : <u>المؤمن:</u>		Formule Décès - IAD Toutes Causes صيغة الوفاة - العجز الدائم المستديم أسباب كلية Montant du capital assuré (DA) : مبلغ رأس المال المؤمن (دج)
	<input type="checkbox"/> Emprunteur صاحب القرض	<input type="checkbox"/> Co-emprunteur / Caution شريك صاحب القرض / الضمان	
	Type de couverture: <u>نوع التغطية المختارة:</u>		
	<input type="checkbox"/> Offre classique (Décès) عرض كلاسيكي (وفاة)	<input type="checkbox"/> Offre enrichie (Décès+ IAD) عرض غني (وفاة/ عجز الدائم المستديم)	
Montant du crédit simulé (DA) : مبلغ القرض المقرض (دج)		Durée du crédit (ans) : مدة القرض (سنة)	

<input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> M ^{me} <input type="checkbox"/> Mlle	Nom et Prénoms:	<input type="checkbox"/> الأسمدة <input type="checkbox"/> السيدة <input type="checkbox"/> السيد الاسم و اللقب
Nom de jeune fille :		اللقب الأصلي للمرأة
Date et lieu de naissance :		تاريخ و مكان الميلاد
Adresse :		العنوان
Tel :		المهنة
Profession :		المهنة

Chaque question nécessite obligatoirement une réponse OUI ou NON : cocher la réponse adéquate. Pour toute réponse OUI, le proposant est invité à apporter les précisions complémentaires.

لا بد من الإجابة على جميع الأسئلة بنعم أو لا: ملء الخانة بالجواب المناسب لكل جواب بنعم، على المعنى بالأمر التوضيح بالمعلومات الإضافية.

1	الوزن كغ	القامة سم	1	الوزن كغ
2	نوع المرض	هل تعالجون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	نوع المرض
3	وضوح نوع المرض	هل تعالجون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	وضوح نوع المرض
4	ما هو العلاج؟	هل تعالجون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	ما هو العلاج؟
5	التاريخ	هل تذاخون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	التاريخ
6	تفاصيل الجروح	هل تذاخون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	تفاصيل الجروح
7	منذ متى؟	هل تذاخون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	منذ متى؟
8	السبب؟	هل تذاخون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	السبب؟
9	تاريخ الرجوع العرقي	هل تذاخون في الوقت الحالي؟	هل تذاخون؟	تاريخ الرجوع العرقي

Annexes

No	Question	Oui	Non	Informations		
		نعم	لا	Date التاريخ	Tests الاختبارات	Resultats النتائج
10	Avez-vous subi un test de dépistage des sérologies, en particulier pour les virus des hépatites B et C ou pour celui de l'immunodéficience humaine (VIH) dont le résultat a été positif? هل خضعتم لتحاليل تحديد الفيروسات B و C أو هي خصوصاً التهاب الكبد (B) و (C) و فيروس نقص المناعة البشرية (VIH) كانت نتائجها إيجابية؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
11	Devez-vous être hospitalisé prochainement ou subir des examens médicaux ? هل ستقدمون في المستشفى العريب في مستشفى لغرض العلاج أو الفحص لغرض فحص طبي؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quand ? متى؟	Pour quel(s) motif(s) ? لأي سبب؟	
	- Devez-vous subir une intervention chirurgicale ? هل ستخضعون لعملية جراحية؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quand ? متى؟	Pour quel(s) motif(s) ? لأي سبب؟	
12	(cette question concerne uniquement les hommes) هذا السؤال خاص للرجال Avez-vous été dispensé du service militaire pour raison médicale ? هل أعفيتكم من الخدمة الوطنية لسبب صحي؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Date ? التاريخ؟	Motifs médical... سبب المرضي...	
13	- Etes-vous actuellement titulaire d'assurances de personnes ou avez-vous par ailleurs des propositions en cours ? هل تستفيدون من تأمينات للأشخاص أو لديكم اقتراحات لهذا الغرض؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Date : التاريخ:	Compagnie : الشركة:	Garanties : الضمانات:
	- Avez-vous fait l'objet d'un refus, d'un ajournement, d'une restriction, ou d'une surprime pour un précédent contrat d'assurance de personnes ? هل كنتم محظوظين برفض تأجيل، إقصاء أو فرض عليكم دفع قسط زائد في الماضي بخصوص عقد لتأمين الأشخاص؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Date التاريخ	Motifs السبب	Surprime قسطن
14	- Utilisez-vous en tant que pilote ou passager des engins aériens (hors lignes commerciales régulières) ? هل تعملون كطيار أو مسافر جوا؟ (خارج الرحلات التجارية العادية)؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Type d'engin : نوع المحرك:		
	- Utilisez-vous un véhicule à moteur hors voiture ordinaire ? (exemple moto-scooter-quade) هل تستعملون سيارة ذات محرك (ليست سيارة عادية) مثلاً: دراجة نارية ذات محرك خاص؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cylindrée : القوة (الترالاب) :	Kilométrage annuel moyen عند الكيلومترات السنوية	
15	Pratiquez-vous des sports هل تمارسون الرياضة	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compétition ? هل من منافسات؟		
	Si oui lesquels ? إذا كان نعم : ما نوع الرياضة؟			Oui نعم	Non لا	

J'atteste que les réponses données sont exactes, en foi de quoi je signe ce présent questionnaire.

J'autorise en outre le médecin conseil de CARDIF EL DJAZAIR à prendre connaissance de mon dossier médical dans le respect du secret médical, auprès de toute institution médicale ou de mon médecin traitant, pour tout sinistre déclaré au titre du présent contrat.

أؤكد على صحة المعلومات و أمضي بنفسى هذه الاستمارة ، أتم ترخيص للطبيب الاستشاري لكارديف الجزائر للتطلع على ملفي الصحي مع الحفاظ على السر الطبي لدى كل هيئة طبية أو طبيى الاعتيادي لكل ضرر أو حادث معطن في هذا العقد .

A.....20.....le.....
حرر في

Signature de la personne à assurer إمضاء الشخص المعنى بالتأمين

Lu et approuvé قرء وصدق عليه

Ce questionnaire est rempli impérativement par la personne à assurer ; toutes les réponses aux questions sont obligatoires. Les conséquences qui pourraient résulter d'une omission ou d'une fausse déclaration sont celles prévues par les articles 21 et 72 de l'ordonnance 95/07 du 25/01/1995 (nullité du contrat/ réduction des indemnités).

ملء هذه الاستمارة إجبارياً ، يجب على الشخص المعنى بالتأمين الإجابة على كل الأسئلة. العواقب التي تنتج عن أي كتم أو تصريح خاطئ مقرر في المواد 21 ، 72 للمادة رقم 95/07 بتاريخ 25/01/1995 (الغاء العقد / تخفيض التعويضات)

(Questionnaire à transmettre dans les 24 heures à la Cellule Bancassurance)

ترسل الاستمارة في خلال 24 ساعة إلى خلية بنك التأمين

DOMICILIATION IRREVOCABLE DE SALAIRE

Je soussigné (e).....
employé (e) au sein de votre organisme, vous prie de bien vouloir, à compter du mois de....., de procéder au virement du montant de ma rémunération mensuelle, au crédit de mon compte chèque N°..... ouvert auprès de la CNEP- Banque, Agence

Je déclare par ailleurs que cette domiciliation est irrévocable et ne pourra être ni annulée, ni modifiée sans l'accord préalable de la CNEP- Banque.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait à Tizi Ouzou, le.....

Décision de l'employeur	Nom et Prénom, Adresse et Signature
(CACHET ET SIGNATURE)	Nom et Prénom : Adresse : Signature :

Annexes



الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
CNEP/Banque « Société par Action » au capital social de 14.000.000.000 DA
Siège Social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa Alger

Direction du Réseau de Tizi-ouzou
AGENCE ABANE RAMDANE
CODE STRUCTURE : 201

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Par le débit de mon compte bancaire n°.....ouvert auprès de
l'agence CNEP-Banque DE ABANE RAMDANE CODE 201 ;

Je vous autorise à prélever les montants des mensualités de remboursements
relatives au (x) crédits(s) que j'ai contacté auprès de la CNEP-Banque.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour
permettre le prélèvement.

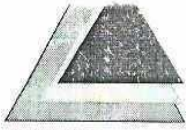
Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné, je m'engage à
m'acquitter des pénalités de retard par le débit de mon compte.

Monsieur/Madame...

Fait à.....le.....

Signature Légalisée

Annexes



CNEP Banque

CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE BANQUE
AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES DES ENTREPRISES ET DES
MENAGES (CREM)

Réseau : Agence : Code Agence :

Informations demandeur du crédit

Je soussigné (e) M. Mme : (nom et prénom /épouse)
Présumé : oui, non (cocher la case appropriée) Né (e) le :/...../...../ (jj/mm/aaaa)
Lieu de naissance : (commune et wilaya)
Nationalité : Pays de naissance :
Fils / fille de : Et de :
Acte de naissance n° : Numéro sécurité sociale :
Adresse :
Qualité Professionnelle : salarié, non salarié (cocher la case appropriée)
Profession :
Pièce (s) identité (s) : CNI, PC, Passeport, Carte séjour (cocher la case appropriée)
N° : délivré (e) / / par :
Autres documents : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)
 Agrément n° délivré le / / par :
 NIF n° délivré le / / par :
 N° RC n° délivré le / / par :

Type crédit sollicité : Durée sollicitée : (mois)
Montant du crédit sollicité : (DA)

Codébiteur / caution : (nom et prénom /épouse)
Présumé 1 : oui non (cocher la case appropriée) Né (e) le : / / (jj/mm/aaaa)
Lieu de naissance : (commune et wilaya)
Nationalité : Pays de naissance :
Fils /fille de : et de
Acte de naissance n° : Numéro sécurité sociale :
Adresse :
Qualité Professionnelle : salarié, non salarié (cocher la case appropriée)
Profession :
Pièce (s) identité (s) : CNI, PC, Passeport, Carte séjour (cocher la case appropriée)
N° : délivré (e) le / / par :
Autres documents² : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)
 Agrément 3 n° délivré le / / par :
 NIF⁴ n° délivré le / / par :
 N° RC⁵ n° délivré le / / par :

- J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP-Banque à consulter la Centrale des Risques des Entreprises et ménages (CREM) de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à : le.....

(Signature du demandeur)

DEMANDE DE CREDIT IDENTIFICATION DU DEMANDEUR



البنك الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque

Nom : Prénom : Nom de jeune fille : Sexe : F M
 Né (e) le : à : Wilaya :
 Fils / fille de : Et de :
 Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile : E-mail :
 Tél fixe : Tél mobile :
 Pièce d'identité : CNI PC N° : Délivré (e) le : Wilaya :
 Numéro d'identification national :
 Titulaire d'un : CEL CEP C.P.A.S.M.A.L C.P.T N° : Code agence : Réseau :
 Compte chèque CNEP-Banque N° :

 Profession : N° Sécurité Sociale :
 Employeur : Secteur public Secteur privé : Date de recrutement : poste occupé :
 Adresse de l'employeur :
 Commune : Wilaya :

 PROFESSIONS LIBÉRALES, MÉTIERS, AGRICULTURE, COMMERCE
 Nom de l'entreprise ou du Commerce :
 Adresse : Wilaya :
 N° Régistre de commerce : Délivré le : Wilaya :
 N° d'agrément :
 N° d'identification fiscale :
 N° d'identification statistique :

 REVENUS
 Revenu mensuel net du postulant : DA Revenu mensuel net du conjoint : DA
 Revenu mensuel net des enfants : DA Nombre d'enfants à charge : DA
 Autre revenus : Pension Retraité Revenu mensuel locatif Montant : DA

 CREDIT IMMOBILIER
 Type de crédit : Nom de la Promotion immobilière :
 Adresse du bien, objet du crédit :
 Montant du crédit sollicité (en chiffres) : DA - Durée du crédit sollicité : Ans
 Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement /extension) : DA

 CREDIT COURANT ET CREDIT BANCAIRE

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence commerciale	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

.....
 CRÉDITS EN COURS AUPRÈS D'AUTRES BANQUES

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

J'ai lu et j'ai bien compris le contrat de crédit et j'accepte de signer le contrat de crédit et de fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires ou tels que jugés utiles de ma demande et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / 20..... Signature :

Annexes

Comités de crédit

Réseau : D. R.C TIZI OUZOU

Agence : 200 D. R.C TIZI OUZOU

Nom et prénoms : XXXXXXXXX

Né(e) le : 18/05/1988 (35ans)

Catégorie de prêt : Acquisition d'un logement promotionnel collectif en "VSP" (Prêt bonifié)

#Erreur

Montant du crédit à accorder : 10 800 000,00 DA

Formule 'Jeune'

Comité(s)	Avis et décisions

Annexes

Rachat de créance

Créancier original : _____ Adresse : _____
 Montant crédit initial : _____ Comportement : _____
 Montant de l'encours : _____ à la date de : _____
 Situation de rembourse : _____ à la date de : _____
 Montant des impayés : _____ Nombre d'incidents de paiement : _____

Intérêts acquis

Comptes C.E.L		C . P . T		Comptes C.E.P / Rasma		Cessions			
Date ouver	Montant	Date sousc	Montant	Date ouver	Montant	Qualité	Srce	Date ouver	Montant
	0,00		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
Total	0,00	Total	0,00	Total	0,00			Total	0,00

Total Intérêts C.E.L :

Total Intérêts C.E.P :

Assurance (Cardif)

-Formule simple (Décès seul)

Crédit à octroyer

Différé : 36 mois Intérêts intercalaires : 210 600,00 DA

Echéance : 29 109,51 DA Assurance : 3 996,00 DA Mensualité : 33 105,51 DA

Echéance : 0,00 DA Assurance : 0,00 DA Mensualité : 0,00 DA

Echéance : 0,00 DA Assurance : 0,00 DA Mensualité : 0,00 DA

Montant du crédit à accorder : Taux moyen pondéré : 0,00 .%

Echéance : 0,00 DA Assurance : 0,00 DA Mensualité : 33 105,51 DA

Annexes

D. R.C TIZI OUZOU

Date d'effet : 07/09/2023

Structure : 200 D. R.C TIZI OUZOU

Fiche technique crédit

v 23.07.00

Prêt

Catégorie de prêt : Acquisition d'un logement promotionnel collectif en "VSP" (Prêt bonifié)
Formule 'Jeune'
coût d'acquisition : 12 000 000,00 DA Valeur du bien donné en garantie : 12 000 000,00 DA
Type de prêt : Initial

Objet du prêt

	Logement	Terrain
Promoteur	: XXXXXXXX	Objet du permis :
Site	: XXXXXXXX	Site :
Typologie	: XX	
Surface	: 100,00 m ²	Surface :
Coût	: 12 000 000,00 DA	Coût :

Postulant

Nom et prénoms : XXXXXXXXX Lieu de résidence :
Date de naissance : 18/05/1988 (35 Ans) Monnaie :
Lieu de naissance : XXXXXXXXX Revenu mensuel : 112 000,00 DA
Qualité professionnelle : Salarié, retraité ou fonction libérale S.M.I.G :
Cotation du jour :
Secteur d'activité : Public
Profession : XXXXXXXXX
Employeur : XXXXXXXXX

Capacité de remboursement : 56 000,00 DA

Codébiteur

Lien de parenté :
Nom et prénoms : Lieu de résidence :
Date de naissance : Monnaie :
Lieu de naissance : Revenu mensuel :
Qualité professionnelle : S.M.I.G :
Secteur d'activité : Cotation du jour :
Profession :
Employeur :

Capacité de remboursement : 0,00 DA

Total capacité de remboursement : 56 000,00 DA

Table des matières

Table des matières

Remerciement

Dédicace

Liste des tableaux

Liste des abréviations

Sommaire

Introduction générale..... 1

Chapitre I : Notions générale sur la banque et les crédits bancaires

Introduction	4
Section1 : Notions générales sur la banque.....	5
1-1 Définition de la banque	5
1.1.1 définition juridiquement	5
1.1.2 Définition économiquement	5
1.2 Les fonctions de la banque	5
1.2.1. La collecte des dépôts (ressources)	6
1.2.2 .La distribution de crédit	6
1.2.3. La banque en tant que offreur de services	7
1.3. Typologie des banques	7
1.3.1. Banque centrale (banque d'Algérie).....	7
1.3.2. Banque universelle	7
1.3.3. Banque primaire	7
1.3.4. Les banques islamiques	8
Section2 : Notions sur les crédits bancaires	9
2.1. Définition du crédit	9
2.1.1. Définition étymologique	9
2.1.2. Définition juridique	9
2.1.3. Définition économique	10
2.2. Rôle du crédit	10
2.3. Les différents types du crédit bancaire.....	10
2.3.1. Les crédits d'exploitations	10
2.1.2. Les crédits par signature.....	18
2.2. Les crédits d'investissements	21
2.2.1. Les crédits à Moyen terme(CMT).....	21
2.2.2. Les crédits à long terme.....	22
2.2.3. Le crédit-bail ou leasing	22
2.3. Le financement du commerce extérieur	24
2.3.1. Financement des exportations	24
2.3.2. Financement des importations.....	24
2.4. Les crédits aux particuliers.....	25
2.4.1. Le crédit à la consommation	25
2.4.2. Le crédit immobilier.....	25
Section 3 : le système bancaire Algérien.....	26
3.1. Evolution du système bancaire algérien.....	26
3.1.1. Présentation du système bancaire algérien (1962-1985).....	26
Présentation du système bancaire algérien de puis 1990 à nos jours	30
2.1 La loi bancaire n°90-10 du 10 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.....	30
2.2 Les aménagements apportés à la LMC	30
2.2.1 L'ordonnance de 27/02/2001 relative à la monnaie et au crédit	30

Table des matières

2.2.2L'ordonnance n°03-11 du 26 aout 2003 relative à la monnaie et au crédit.....	31
2.2.3. L'ordonnance n°10-04 du 26 aout 2010 relative à la monnaie et au crédit.....	32
3.3. Composition de système bancaire algérien	33
3.3.1. Les banques publiques.....	33
3.2. Les établissements financiers	33
3.2.1. Le bureau de représentation	33
Conclusion :.....	34

Chapitre II : Les crédits accordé aux particuliers

Introduction	35
Section 1 : Historique et les caractéristiques des crédits aux particuliers	36
1.1. Historique des crédits aux particuliers :	36
1.1.1. Avant 1986	36
1.1.2. Entre 1986 et 1991 :	37
1.1.3. De 1991 jusqu'à nos jours :.....	37
1.2. Les caractéristiques des crédits aux particuliers.....	38
1.2.1. Le montant.....	38
1.2.2. Les intérêts	38
1.2.3. La durée.....	38
1.3. L'importance des crédits aux particuliers	39
1.3.1. Pour l'entreprise	39
1.3.2. Pour le particulier :	39
1.4. Les opérations sur crédit aux particuliers.....	39
1.4.1. Principes	39
1.4.2. Méthode.....	40
1.5. Les conditions d'octroi des crédits aux particuliers	40
1.5.1. Les conditions d'octroi des crédits immobiliers.....	40
1.5.2les conditions des crédits à la consommation :.....	40
Section 2 : les types des crédits aux particuliers(les crédits à la consommation et les crédits aux particuliers).....	42
2.1. Les crédits à la consommation :	42
2.1.1 Définition des crédits à la consommation :	42
2.1.2. Les caractéristique du crédit à la consommation.....	42
2.1.3. Types des crédits à la consommation	43
2.1.5. Les avantages et les inconvénients de crédit à la consommation.....	46
2.2. Les crédits immobiliers	47
2.2.1. Définition du crédit immobilier aux particuliers :.....	48
2.2.2. Les caractéristiques du crédit immobilier aux particuliers :.....	48
2.2.3. Les crédits immobiliers accordés aux particuliers en Algérie.....	50
Section3 : Les risques et les garanties des crédits aux particuliers	54
3.1. Définition des crédits aux particuliers.....	54
3.2. Les risques des crédits aux particuliers	54
3.2.1. Le risque de non remboursement	55
3.2.2. Le risque d'immobilisation :	55
3.3. Les garanties des crédits aux particuliers	56
3.3.1Les garanties personnelles.....	56
3.3.2. Les garanties réelles :	57
3.3.3. Le nantissement.....	59
3.3.4. L'hypothèque	60
3.2.5. Les privilèges	62

Table des matières

Conclusion.....	63
-----------------	----

Chapitre III : Présentations de la CNEP-Banque Tizi-Ouzou

Introduction	64
Section1 : Présentation de la CNEP-Banque.....	65
1.1. Présentation de la CNEP-Banque :.....	65
1.1.1. Présentation :	65
1.1.2. Historique	66
Section 2 : Les missions et l'organisation de la CNEP-Banque.....	70
2.1. Les missions de la CNEP-Banque.....	70
2.2. Missions du contrôle	70
2.3. Missions du service crédit	71
2.4. Organisation du Département contrôle.....	71
2.5. Les opérations de la CNEP-Banque aujourd'hui	71
Section 3 : Etude d'un cas de vente sur plan (VSP).....	72
3.1. Les étapes du traitement d'un dossier du crédit	72
3.1.1. Prise de contact avec le client.....	72
3.1.2. Réception et vérification des pièces constitutives du dossier de demande du crédit	73
3.1.3. Etude de dossier.....	75
Conclusion.....	88
Conclusion générale	90
Bibliographie	
Bibliographie	
Annexes	
Table des matières	

Résumé:

Les crédits aux particuliers désignent les transactions où un organisme prêteur met à la disposition de personnes physiques non professionnelles les fonds nécessaires à l'acquisition de biens de consommation courante ou l'acquisition d'un bien immobilier en leur exigeant un nombre des conditions et de règles qui sont obligés de les respecter. Certains types de financement sont spécialement conçus pour répondre aux besoins des populations économiquement vulnérables. Le thème traité dans notre présent mémoire a pour l'intitulé « Les crédits aux particuliers » avec pour corollaire, le sous thème : Cas CNEP-banque agence n° 200 Tizi-Ouzou.

L'objectif principal de cette étude était de comprendre le domaine bancaire et ses aspects financiers, en se penchant sur les mécanismes de financement bancaire pour l'acquisition de biens immobiliers et de bien de consommation. Afin de réaliser notre partie pratique au sein de la CNEP-banque, où nous avons vu la procédure suivre d'un dossier d'un demandeur d'un crédit immobilier à un taux bonifié, formule jeune pour l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur.

Mots clés : Crédits aux particuliers, Financement bancaire, Bien de consommation, Bien immobiliers, CNEP-banque, Agence n°200 Tizi Ouzou, Mécanisme de financement, Dossier de crédit immobilier, Taux bonifié, Formule jeune, Acquisition de logement, Procédure, Demande de crédit.

Summary:

loans to individuals are operations that require a lending institution to make sums available to non-professional natural persons essentially intended to finance the purchase of everyday consumer goods or the acquisition of real estate by requiring a certain number of conditions and rules which are obliged to respect them. Some funding may target more economically fragile populations. The theme treated in our current dissertation is entitled « credits to individuals » with the corollary, the sub-theme : Case CNEP-bank Tizi Ouzou N° 200. The main objective of this study was to understand the banking sector and its financial aspect, by focusing on bank financing mechanisms for the acquisition of real estate and consumer goods. In order to realize our practical part within the CNEP-bank, where we saw the procedure follow a file from an applicant for a real estate loan at a subsidized rate, young formula for the acquisition of housing from a promoter.

Keywords: Loans to individuals, Bank financing, Consumer goods, Real estate, CNEP-bank, Agency n°200 Tizi-Ouzou, Financing mechanisms, Real estate, Credit file, Enhanced rate, Youth formula, Acquisition of housing, Procedure, Credit application.