

CONDITIONS GENERALES

Contrat d'assurance crédit immobilier Aux particuliers

Les présentes Conditions Générales sont régies par l'ordonnance n°75-58 du 26 Septembre 1975, portant Code Civil et par l'ordonnance n°95-07 du 25 Janvier 1995 relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 1 / Définitions :

- 1.1. **L'Assureur :** La société de Garantie du Crédit Immobilier, par abréviation S G C I.
- 1.2. **Le bénéficiaire :** Tout établissement bancaire et financier accordant des crédits aux ménages pour l'acquisition, la réhabilitation ou la construction de biens immobiliers.
- 1.3. **L'assuré (L'emprunteur) :** tout particulier bénéficiant d'un crédit du Bénéficiaire, entrant dans le cadre du financement de biens immobiliers.
- 1.4. **Le Crédit :** Prêt octroyé aux particuliers par le bénéficiaire pour l'acquisition, l'extension, l'aménagement, l'auto construction d'un bien immobilier, ainsi que pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier.
- 1.5. **La garantie :** la couverture émise par l'assureur au profit du Bénéficiaire contre l'insolvabilité définitive des assurés.
- 1.6. **Le sinistre :** il y a sinistre dès qu'il y a défaillance de l'assuré, après que toutes les actions nécessaires au recouvrement de la créance, relevant du Bénéficiaire, aient été accomplies et clôturées.
- 1.7. **Le revenu :** Le montant des ressources financières de l'Assuré justifiées et déterminées par le bénéficiaire à la date de la demande de crédit.

Article 2 / Territoire où la garantie est acquise : la garantie couvre les opérations de crédit immobilier réalisées en Algérie.

Article 3 / Objet de la Garantie :

- 3.1. Le contrat d'assurance a pour objet de garantir le bénéficiaire contre les risques d'insolvabilité de l'assuré ayant bénéficié d'un crédit immobilier destiné à l'acquisition d'un logement ou d'un terrain, à la construction, à l'extension, à la réhabilitation ou à l'aménagement d'un bien immobilier.
- 3.2. Le crédit octroyé, objet de la garantie de l'Assureur, doit présenter simultanément les caractéristiques suivantes :
 - le crédit est destiné strictement à l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier.
 - le Bénéficiaire vérifie que l'Assuré dispose d'une solvabilité prouvée à travers :
 - d'une part, l'existence de revenus stables et en corrélation avec la capacité de remboursement du crédit octroyé ;
 - d'autre part, la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier, dont la valeur couvre au moins 111% du montant du crédit.
- 3.3. La garantie couvre les risques de non remboursement liés aux crédits immobiliers octroyés aux particuliers, à l'exception des sinistres visés à l'article 8 des présentes Conditions Générales.

Article 4 / Information de l'Assureur :

- 4.1. Les informations relatives au crédit assuré telles que décrites à l'article 3, sont fournies sous la responsabilité stricte du bénéficiaire.
- 4.2. Le bénéficiaire s'engage à vérifier l'exactitude des informations relatives au crédit assuré, à informer l'Assureur de toute modification constatée et à fournir toutes justifications documentaires demandées par l'Assureur.
- 4.3. Le bénéficiaire reconnaît à l'assureur le droit de contrôler l'exactitude des informations qui lui sont fournies et s'engage à recevoir les visites de contrôle de la qualité des dossiers de crédits assurés conformément à un calendrier élaboré à cet effet conjointement avec l'assureur. Ces visites doivent être précédées par une lettre d'information envoyée au Bénéficiaire un (01) mois avant la visite.
- 4.4. Le bénéficiaire s'engage à transmettre à l'assureur un état mensuel résumant la situation des crédits aux échéances impayées et des règlements amiables des créances.

Article 5 / Etenue de la garantie :

La garantie du crédit, objet de la présente, couvre le Bénéficiaire contre le risque d'insolvabilité définitive de l'Assuré. L'indemnité de référence découlant de cette insolvabilité, ne peut dépasser le montant de l'encours du crédit assuré, majoré des intérêts et agios courus et non payés, au moment du sinistre.

Article 6 : Déclaration du sinistre :

- L'insolvabilité définitive de l'Assuré doit être déclarée par un organe central habilité du Bénéficiaire. La procédure de demande de mise en jeu de l'assurance crédit, obéit aux phases ci-après :
- 6.1. Procédure pré- contentieuse : dès qu'une échéance n'est pas honorée, le Bénéficiaire doit diligenter les actions nécessaires au recouvrement de sa créance dans un délai de six (06) mois. Dans le cas où les démarches entreprises par le Bénéficiaire demeurent infructueuses, il doit transmettre à l'Assureur le dossier de déclaration de sinistre ci- après, dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la sixième échéance non payée.
 - 6.2. Déclaration du sinistre : la déclaration du sinistre, transmise par le Bénéficiaire, doit être accompagnée de :

- La copie de la convention du crédit.
 - la copie de l'échéancier de remboursement du crédit.
 - la copie du dossier précontentieux, en précisant les causes du sinistre.
 - la copie du bordereau d'inscription de l'hypothèque.
- 6.3. L'insolvabilité définitive : L'Assureur après vérification du dossier et des conditions du sinistre, donne par décision son accord ou son refus motivé dans les sept (07) jours à compter de la date de la réception de la déclaration.
 - 6.4. L'Assureur procède au paiement de l'indemnité au profit du Bénéficiaire, conformément aux modalités arrêtées à l'article 7.1, après les vérifications d'usage, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de la notification de l'accord.

Article 7 / Modalités de couverture du sinistre :

- 7.1. La garantie SGCI concerne l'insolvabilité définitive. La mise en jeu de l'hypothèque et la réalisation des biens hypothéqués est assurée par le Bénéficiaire pour le compte de l'Assureur.
- L'indemnité due en cas de sinistre est égale à 90 % du montant du cumul de l'encours en principal et des intérêts courus et non payés à la date de la déclaration du sinistre, elle est libérée comme suit :

- Soixante (60 %) pour cent du montant de l'indemnité, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la notification de l'accord de la SGCI.
- Les 40 % restant, seront retenus par le Bénéficiaire du produit de la vente, après la réalisation effective de l'hypothèque. Toutefois, le Bénéficiaire est tenu de déduire le montant de l'avance de 60%, déjà perçue, du produit de la vente et procéder à son reversement à l'Assureur.

7.2. Franchise : L'Assureur se réserve le droit d'effectuer une déduction sous forme de franchise de 10 % du montant du cumul de l'encours en principal et des intérêts courus et non payés, servant de base à l'indemnisation, à la date de la déclaration du sinistre, conformément à l'article 30 de l'ordonnance 95- 07 du 25 janvier 1995, modifiée et complétée.

7.3. Paiement par anticipation : En cas de paiement anticipé par l'Assuré du crédit garanti, l'assurance prend fin de plein droit et la portion de la prime payée pour le temps ou l'assurance ne court plus est restituée à l'Assuré par l'intermédiaire du Bénéficiaire.

Article 8 : Sinistres exclus.

Sont exclus, conformément à la réglementation en vigueur :

- 8.1. Les sinistres résultant d'une guerre civile, d'une occupation même partielle du territoire par une puissance étrangère, d'une révolution, d'une grève générale, d'émeutes, de troubles sociaux ou politiques, de confiscations, réquisitions ou destruction du ou des biens financés par le Bénéficiaire, par ordre des autorités exerçant le pouvoir légal ou usurpé.
- 8.2. Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'éruption volcanique, de tremblement de terre, d'un tassement, d'un glissement ou affaissement de terrain ou tout autre cataclysme, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire..

8.3. Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyaux d'atome, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire.

8.4. Les sinistres relatifs à des créances nées avant l'entrée en vigueur de la police d'assurance.

8.5. Les sinistres relatifs à des créances déjà couvertes par une police souscrite auprès d'un autre Assureur.

Article 9 : date d'effet du contrat :

La police d'assurance prend effet à compter de la date de la mise en place du crédit.

Article 10 : Obligations du bénéficiaire.

- Le bénéficiaire est tenu, conformément à la réglementation en vigueur :
- 10.1. Lors de la souscription de la police d'assurances, de déclarer toutes les informations dans les questionnaires, permettant à l'Assureur d'apprécier les risques qu'il prend en charge.
 - 10.2. De régler la prime, conformément aux dispositions de l'article 12 des présentes conditions générales.
 - 10.3. D'observer les obligations énoncées portant notamment sur les caractéristiques du crédit assuré et celles édictées par la réglementation en vigueur.
 - 10.4. D'aviser l'Assureur, dès qu'il en prend connaissance et au plus tard dans les sept (7) jours, sauf cas de force majeure, de tout élément d'information relatif à un sinistre de nature à affecter sa garantie, de donner toutes les explications exactes concernant ce sinistre et son étendue et de fournir tous les documents nécessaires demandés par l'Assureur.
 - 10.5. D'aviser l'Assureur de toute modification ou aggravation du risque assuré, dans les sept (7) jours à compter de la date où il en a pris connaissance.
- Est considéré comme facteur d'aggravation du risque, tout ce qui influe sur le montant du crédit initial, sur sa durée, ou sur les capacités de remboursement de l'Emprunteur.
- Dans ce cas l'Assureur peut, dans un délai de trente (30) jours à partir de la prise de connaissance de l'aggravation du risque, proposer un ajustement de la prime.
- Le bénéficiaire est tenu dans un délai de trente (30) jours à partir de la réception de la proposition des nouveaux tarifs de s'acquitter de la différence de la prime réclamée. En cas de non paiement, l'Assureur a le droit de résilier le contrat d'assurance.
- Lorsque l'aggravation du risque, dont il a été tenu compte pour la détermination de la prime, vient à disparaître en cours de contrat, le bénéficiaire a droit à une diminution de la prime correspondante, à compter de la date de la notification faite à son Assureur.

10.6. Le bénéficiaire reconnaît à l'Assureur le droit :

- 10.6.1. De contrôler :
 - les dossiers d'emprunt ;
 - les modalités de suivi des échéanciers et de recouvrement des échéances ;
 - la réalisation de l'hypothèque.
- 10.6.2. D'effectuer toutes vérifications qu'il jugerait utile, et lui accorder toutes facilités à cet effet.

Article 11 / Obligations de l'Assureur :

L'Assureur est tenu de payer l'indemnité prévue, lors de la survenance du sinistre, dans les délais fixés par les présentes conditions générales.

Article 12 / Prime :

- 12.1. La prime unique (flat) est payée par le Bénéficiaire à l'Assureur dans les trente (30) jours maximum à compter de la date de la mise en place du crédit.
- 12.2. Si après 60 jours, à compter de la date d'effet de la garantie, la prime n'est pas payée, la police est résiliée par l'Assureur.

12.3. Taux de prime :

| Ratio prêt valeur | Taux unique flat (hors taxe) |
|-------------------------------|------------------------------|
| R.P.V égal ou inférieur à 40% | 0,50% |
| R.P.V de 40% à 60% | 0,75 % |
| R.P.V de plus de 60% à 90% | 1,00 % |

Le présent barème, est susceptible de révision, conformément à la réglementation et aux conditions du marché.

Article 13 / Résiliation du contrat (police d'assurance) :

13.1. Si après le sinistre, l'Assureur constate qu'il y a eu omission et/ou déclaration inexacte de la part du bénéficiaire, sur notamment les paramètres de fixation du montant du crédit à garantir, l'indemnité due est réduite à concurrence du montant déterminé, compte tenu des nouveaux paramètres réels de revenu de l'Emprunteur.

13.2. Toute omission volontaire et/ou involontaire ou fausse déclaration de la part du bénéficiaire, ayant pour conséquence de fausser l'appréciation du risque par l'Assureur, entraîne la résiliation du contrat.

13.3. Toute demande de résiliation émanant du bénéficiaire, quels qu'en soient les motifs, ne peut donner lieu au remboursement, même partiel, des primes perçues.

13.4. Par ailleurs, l'Assureur peut prononcer l'annulation de sa garantie, par simple lettre recommandée, sans aucune autre formalité, dans les cas énumérés ci-après :

- Le bénéficiaire ne respecte pas l'une quelconque des dispositions de la police, surtout s'il ne s'acquitte pas intégralement des montants des primes et frais accessoires devenus exigibles, soixante (60) jours après une simple mise en demeure adressée par l'Assureur, au moyen d'une lettre recommandée ;
- Le crédit accordé par le bénéficiaire n'est plus utilisé pour l'objet initialement prévu, sans l'accord de l'Assureur ;
- Le bénéficiaire a modifié l'accord initial de crédit existant entre lui et l'emprunteur, sans en avoir préalablement informé l'Assureur ;
- Le bénéficiaire ne se conforme pas à l'un des engagements qu'il a contracté, aux termes des dispositions de la présente police ;
- Le bénéficiaire fait l'objet d'une transformation des statuts, affectant sa forme juridique, susceptible de remettre en cause l'exécution de ses obligations, au titre des présentes Conditions Générales.

13.5. L'Assureur a le droit de résilier le contrat après un préavis de quinze (15) jours, durant une période de quatre (4) mois suivant l'ouverture de la faillite ou du règlement judiciaire, conformément à l'article 23 de l'Ordonnance 95-07 du 25 Janvier 1995, relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 14 : Prescription.

Toutes actions du bénéficiaire ou de l'Assureur nées du contrat d'assurance sont prescrites par trois (03) ans, à partir de l'évènement qui leur a donné naissance, conformément à l'article 27 de l'Ordonnance 95-07 du 25 Janvier 1995, relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 15 : Règlement des litiges.

15.1. Tous litiges ou différends auxquels peuvent donner lieu l'interprétation et/ou l'exécution des présentes Conditions Générales sont tranchés autant que possible, par voie amiable.

15.2. Les parties peuvent faire appel à un arbitrage arrêté d'un commun accord. A défaut, le recours à la voie judiciaire aura lieu, conformément à la législation en vigueur, au tribunal territorialement compétent du siège de l'Assureur.