كراس الشروط

متعلق ببيع عقارات على ملك البنك

عن طريق الظروف المغلقة ولأحسن عارض

طلب عروض عدد 01 / 2026

بنك BH
Direction Gestion de l'Immobilier
BH BANK

كراس الشروط متعلق ببيع عقارات على ملك البنك
عن طريق الظروف المغلقة ولأحسن عارض

1) **الموضوع :** يتعلق موضوع كراس الشروط ببيع عن طريق الظروف ولأحسن عرض لعقارات على ملك BHبنك المبينة بالجدول الاتي :

عرض عدد	موقع العقار	و صف وعنوان العقار	الوضعية العقارية	السعر الافتتاحي بالدينار التونسي	إحداثيات موقع العقار وفقا لبرنامج Google maps أو ou Earth الخرائط
1	مرناق - بن عروس	مسكن ذو طابقين ارضي و اول و طابق ثاني جزئي (مساحة مغطاة 151 متر مربع تقريبا) كائن بنهج التشاد عدد 03 حي الحديقة مرناق - بن عروس	ر.ع 11328 بن عروس	92 525,000	M7FP+J9R Mornag
2	سليمان - نابل	قطعة أرض مساحتها 361 متر مربع كائنة بمشيخة سليمان نابل	ر.ع 599397 نابل	182 305.000	MFXJ+CM9 Soliman
3	جرزونة - بنزرت	مسكن ذو طابقين ارضي و اول (مساحة مغطاة 143 متر مربع تقريبا) كائن بـ 153، نهج الحفصيين بجرزونة - بنزرت	ر.ع 29215 بنزرت	217 316,000	7V3F+CMV Zarzouna
4	الكاف	شقة كائنة بالطابق الأرضي من عمارة الازدهار بحي 02 مارس 1934 - الكاف	غير مرسم	119 600.000	5PG5+JCR le kef
5	غارالدماء	مسكن طابق ارضي (مساحة مغطاة 65,5 متر مربع تقريبا) كائن بعدد 46 تقسيم AFH تبرنق – غار الدماء	غير مرسم	55 900.000	CCWH+JRC Ghardimaou
6	غارالدماء	مسكن طابق ارضي (مساحة جمليه مغطاة 55 متر مربع تقريبا) كائن بعدد 09 حي الزهور (سبرولس) غارالدماء - جندوبة	غير مرسم	41 590,000	FC3Q+H8F Ghardimaou
7	جندوبة	شقة بطابق الثالث (مساحة جمليه مغطاة 70 متر مربع تقريبا) إقامة الأمل حي النور2 - جندوبة	غير مرسم	42 000,000	GQ3Q+W29 Jendouba
8	سوسة	شقة بالطابق الأول (مساحة مغطاة 98 متر مربع تقريبا) متصلة **بشقة ثانية** بالطابق الثاني الجزئي (مساحة مغطاة 60 متر مربع تقريبا) كائنتين ببناية ازون كائنة بشارع الحبيب بورقيبة ونهج بياركوري – سوسة	ر.ع 35956 سوسة	366 560,000	RJHR+XG6 Sousse
9	سوسة	محل عدد 03 بالطابق الأرضي (مساحة مغطاة 109 متر مربع تقريبا) من العمارة الكائنة بنهج الاستقلال سوسة	ر.ع 78138 سوسة	479 164,000	RJHR+GW8 Sousse
10	القصرين	مسكن ذو طابقين ارضي و علوي (مساحة مغطاة 132 متر مربع تقريبا) كائن بحي السلام – القصرين **(*)**	ر.ع 20893 القصرين	140 000,000	5RFW+8QP Kasserine
11	تطاوين	مسكن ذو طابقين ارضي و علوي (مساحة مغطاة 304 متر مربع تقريبا) كائن بعمادة الرقبة - تطاوين الجنوبية	ر.ع 2409 تطاوين	105 400,000	WC6H+G3X Tataouine
12	قبلي	محل سكنى غير مكتمل مقام على قطعة ارض مساحتها 214 متر مربع وكائنة بمنطقة بازمة - قبلي الجنوبية	ر.ع 4369 قبلي	45 000,000	M278+M76 Bazma

(*) المسكن الكائن بحي السلام – القصرين مستغل حاليا من قبل شاغل بدون وجه حق يتحمل الراغب في اقتنائه القيام بالإجراءات المتعلقة بالإخلاء والحيازة، وذلك على نفقته الخاصة وتحت مسؤوليته الكاملة بعد إتمام جميع إجراءات البيع مع الـــBH بنك، مع العلم أنه قد صدر في الغرض حكم ابتدائي لفائدة البنك بالإخلاء غير ان شاغل العقار المذكور تمسك بمواصلة النزاع.

بنك BH
BH
Direction Gestion de l'Immobilier
BH BANK

1) الباب الأول: الأحكام العامة للطلب:

الفصل الأول: موضوع كراس الشروط:
يضبط هذا الكراس شروط المشاركة في بيع عقارات علي ملك الـBH بنك وذلك عن طريق الظروف المغلقة ولأحسن عارض، لكل شخص الحق في المشاركة في أكثر من عرض (العرض المالي المقترح **يجب ان يكون خاص بكل عقار** مزمع شراؤه **على حدى** ولا تقبل العروض **لثمن عقارين معا او أكثر** على ان يكون العرض المقترح معرفا بالإمضاء).

الفصل الثاني: شروط المشاركة:
يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي المشاركة.
يتم سحب كراس الشروط المعد للغرض مجانا مباشرة من إدارة التصرف في العقارات الكائنة بالطابق الحادي عشر بالمقر الاجتماعي للبنك الكائن بعدد 18 شارع محمد الخامس تونس 1023 **(مكتب عدد 1113)** او تنزيله من الموقع الالكتروني للبنك او سحبه من احدى الإدارات الجهوية او احدى الفروع المعنية التابعة للبنك والمتواجد بقربها العقار المزمع بيعه.

الفصل الثالث: معاينة العقارات المزمع اقتناؤه:
كل شخص طبيعي او معنوي يعتزم تقديم عرض مالي للمشاركة مطالب بمعاينة العقار على عين المكان خلال أيام وساعات العمل الإدارية لـ BH بنك وذلك ابتداء من اليوم الموالي من تاريخ الاعلان بالبيع الى غاية اليوم القبل الأخير (المحدد بالأجل الأقصى) لقبول العروض. كما انه مطالب بتعمير وامضاء وثيقة معاينة العقار المعروض للبيع (كل عقار **مزمع اقتناؤه على حدى**) وارسالها صحبة عرضه.

يجب معاينة العقارات المزمع اقتناؤها والاطلاع على وضعيتها العقارية وحالتها في تاريخ المعاينة.

تتم معاينة العقارات المزمع اقتناؤها يوميا حسب التوقيت الإداري من الساعة التاسعة صباحا الي الساعة الواحدة بعد الزوا ل **خلال شهر اوت** والى الساعة الرابعة بعد الزوال **خلال شهر سبتمبر** وذلك بداية من تاريخ اليوم الموالي لصدور اعلان البيع وبعد التنسيق المسبق مع احدى الإدارات الجهوية او احدى الفروع المعنية التابعة للبنك والمتواجد بقربها العقار المزمع بيعه.

لمزيد من الارشادات والتنسيق المسبق لمعاينة العقارات المزمع اقتناؤها يمكن الاتصال بالرقم **71126623 او بالرقم 71126204**.

الفصل الرابع: حالة العقارات:

يتعهد العارض باقتناء العقار على الحالة التي عليها دون تحفظ وذلك من ناحية وضعيته العقارية والقانونية (سواء كان شاغرا من كل الشواغل أو كان مستغل من طرف الغير) وذلك بعد معاينته.

الفصل الخامس: تقديم العروض والوثائق المكونة لملف العارض:

ترسل العروض عن طريق البريد المضمون الوصول أو البريد السريع أو تسلم مباشرة مقابل وصل إيداع إلى مكتب الضبط المركزي BH بنك وذلك في ظروف مغلقة باسم BH بنك - مكتب الضبط المركزي: 18 شارع محمد الخامس، 1023 تونس وقبل التاريخ والساعة المحددتان لأخر اجل لقبول العروض ويكون ختم مكتب الضبط المركزي للبنك معتمدا في تحديد الآجال.

تقدّم العروض كالتالي:
ظرف خارجي مغلق **لا يحمل أي معلومة تدل على هوية العارض** ويحمل إلا العبارة التالية:

لا يفتح عروض شراء عقارات عدد 2026/01

السيد المدير العام لـ BHبنك

18 شارع محمّد الخامس تونس 1023

ويحتوي الظرف الخارجي وجوبا على:

1) أصل الضمان البنكي الوقتي أو صك مشهود باعتماده (**chèque certifié**) ويكون باسم العارض **دون سواه** (لا يقبل الصك المعتمد إذا لم يكن باسم العارض) **يساوي 5 % من مبلغ العرض المحدد لكل عرض مشارك فيه،**

2) ظرف **داخلي** مغلق **ويحمل اسم العارض** ويحتوي على الوثائق التالية:

- وثيقة التعهد وفقا للأنموذج كراس الشروط معرف عليها بالإمضاء،
- كرّاس الشروط مؤشر على جميع صفحاته من طرف العارض مع التعريف عليه بالإمضاء لدي مصالح البلدية،
- نسخة من بطاقة تعريف وطنية بالنسبة للأشخاص الطبعيين او الجبائية مصحوبة بنسخة من السجل الوطني للمؤسسات بالنسبة للأشخاص المعنويين،

- بطاقة العرض المالي معمرة بدقة ومتضمنة لقيمة العرض المالي المقترح بالأرقام وبلسان القلم **لعقار او أكثر** (علما ان العرض المالي المقترح يجب ان يكون خاص بكل عقار مزمع شراؤه **على حدي** ولا تقبل العروض لثمن عقارين معا او أكثر على ان يكون العرض المقترح معرفا بالإمضاء)،
- وثيقة معاينة العقار المطلوب شراءه معرفا عليها بالإمضاء.

كل عرض لا يحتوي على وثيقة التعهد وفقا للأنموذج ووثيقة العرض المالي ووثيقة المعاينة وكرّاس الشروط يعتبر ملغى.

حدّد آخر أجل لقبول العروض طبقا للتاريخ المبين بإعلان طلب العروض علما وأن تاريخ الوصول المضمن بختم مكتب الضبط المركزي BH بنك هو المعتمد دون سواه .

مع الملاحظات التالية:

- لـ **BHبنك** الحق في عدم البيع عندما يكون الثمن المعروض غير مناسب.
- لا تقبل النسخ الممسوحة ضوئيا (copies scannées) للوثائق المطلوب توفيرها في صيغة أصلية وجميع البيانات الواردة في هذا الإعلان هي لأغراض إعلامية ويجب على المشارك الالتزام بجميع الأحكام والبيانات المبينة بكراس الشروط.
- **جلسة فتح العروض غير علنية وبدون حضور العارضين** كما ستقوم اللجنة المحدثة من طرف الـ **BH بنك** للغرض بدراسة العروض واستبعاد أي عرض وصل بعد انتهاء التاريخ المحدد بهذا الإعلان وكذلك العروض التي لا تحتوي على الضمان المالي ووثيقة التعهد وفقا للأنموذج ووثيقة العرض المالي ووثيقة المعاينة وكرّاس الشروط.
- لمزيد من الارشادات يمكن الاتصال بالرقم **71126623 او بالرقم 71126204** او بإحدى الإدارات الجهوية او بإحدى الفروع المعنية التابعة للبنك والمتواجد بقربها العقار المزمع بيعه.

الفصل السادس: الضمان المالي الوقتي (caution bancaire provisoire):

حدد قيمة الضمان المالي الوقتي **(caution bancaire provisoire)** بمبلغ قدره 5 %من مبلغ العرض المالي المقترح يتم تقديمه باسم الـ **BHبنك** من طرف العارض بالظرف الخارجي في شكل أصل الضمان البنكي الوقتي أو صك مشهود باعتماده (**chèque certifié**) ويكون باسم العارض **دون سواه** (لا يقبل الصك المعتمد إذا لم يكن صادر باسم العارض)، **ولا تقبل العروض الغير مصحوبة بالضمان المالي الوقتي.**

في صورة تقديم راغب في الشراء لأكثر من عرض واحد يتعيّن عليه الإدلاء **بضمان مالي وقتي** مستقل خاص بكل عرض **(كل عقار على حدى)**.

الفصل السابع: مدة صلوحيه العرض:

كلّ عرض يبقى صاحبه ملزما تجاه الـ BH بنك لمدّة (90) تسعين يوما ابتداء من اليوم المحدد لآخر أجل لقبول العروض وبانقضاء هذه المدّة يكون الـ BH بنك والعارض في حلّ من الارتباط وجوبا وبدون أي إعلام إضافي إلا أنه وبصفة استثنائية يمكن للبنك أن يطلب من العارض الذي وقع عليه الاختيار تمديد مدّة الضمان لمدة إضافية قدها 30 يوما إضافية لاستيفاء إجراءات البيع.

يعتبر تلدد العارض وتراجعه عن التزاماته أثناء هذه المدّة المحددة بـ 90 يوما المذكورة آنفا أو بعدها (التمديد الإضافي) إذا وقع عليه الاختيار لإتمام البيع يعرّضه إلى تحمّل المسؤولية التقصيرية إزاء الـ BHبنك وجبر الضرر الناشئ للبنك من جراء ذلك، كما يعرضه إلى فقدان قيمة الضمان الذي يقع حجزه آليا، من طرف الـ BH بنك.

الفصل الثامن: معايير الاختيار:

تتم عملية الاختيار عن طريق قبول أحسن عرض بالظروف المغلقة لثمن كل عقار على **حدى** (كل عقار وحده) من جملة العروض التي أحرزت على موافقة لجنة الفرز بالاعتماد على كراس الشروط.

الفصل التاسع: الاعلام بقبول العرض:

يتولى البنك اعلام الفائز بقبول عرضه في اجل **أقصاه 60 يوما** ابتداء من اليوم الموالي للتاريخ الأقصى المحدّد لقبول العروض ويعتبر تاريخ الاعلام هو بداية سريان الخلاص واستكمال اجراءات البيع. كما لا يتحمل البنك اية مسؤولية عن كل خطا او سهو او نقص في عنوان العارض المنصوص عليه بوثيقة التعهد او خطا في رقم الاتصال الشخصي للعارض.

2) الباب الثاني: شروط التنفيذ:

الفصل العاشر: تسديد الثمن:

يقع تحرير الكتائب المتعلقة ببيع هذا العقار من طرف محامي المشتري وعلى نفقته وإذا وقع الالتجاء إلى تحرير وعد البيع قصد حصول الشاري على قرض لتمويل الشراء فإنه يتحتم على الموعود له بالبيع أن يقدّم إلى BHبنك تسبقه مالية كتمويل ذاتي كالاتي:

- **محل سكني:** لا تقل عن 20 %من ثمن البيع المتفق عليه للمشاركين المقيمين بتونس و30 %من ثمن البيع المتفق عليه للمشاركين المقيمين بالخارج،
- **محل تجاري أو إداري:** لا تقل عن 40 %من ثمن البيع المتفق عليه.

يتعين على كل مشارك يرغب في تمويل اقتناء عقار عن طريق قرض بنكي توفير موافقة البنك الراجع له بالنظر بقيمة القرض وذلك لمدة لا تتجاوز 30 يوما من تاريخ اعلامه بقبول عرضه، يحتفظ BHبنك بحقه في الغاء عرضه وأخذ الاجراءات اللازمة عند انقضاء المدة المحددة.

الفصل الحادي عشر: تحويز العقار

يحوز المشتري بالعقار بعد دفعه لكامل ثمن البيع وإمضاء العقد النهائي وتسجيله طبق القانون (وإتمام إجراءات الحصول على القرض وصرفه للبنك في حالة إذا كان التمويل بقرض بنكي)

الفصل الثاني عشر: مصاريف التسجيل:

يتحمل المشتري ابتداء من تاريخ وعد البيع او العقد النهائي للبيع جميع المصاريف والأداءات المترتبة على العقار كالأداءات البلدية وغيرها.

الفصل الثالث عشر: النكول:

في صورة نكول الفائز عن إتمام إجراءات البيعة، وفقا للشروط وفي الآجال المنصوص عليها بهذا الكراس، فانه يتم تحويل مبلغ الضمان المؤمن من قبل المشتري الناكل الي حساب البنك ولا يحق له استرجاعه.

ويتم في هذه الحالة اعلام المشارك صاحب العرض الموالي في الثمن لعرض الفائز الناكل مع احتفاظ البنك بحقه في تتبع الأخير (النكل) وتحميله جميع المصاريف،

الفصل الرابع عشر:

يخضع المشتري الجديد انطلاقا من تاريخ إعلامه لنفس الآجال والإجراءات المعتمدة بالفصول 10 و11 و12 و13 أعلاه.

تنظر محاكم تونس العاصمة دون سواها في جميع الخلافات التي قد تنشأ من جرّاء تنفيذ بنود كرّاس الشروط هذا.

الفصل الخامس عشر : العدول عن التفويت والتحفظات :

لـــ BHبنك الحق في عدم البيع عندما يكون الثمن المعروض دون السعر الافتتاحي المحدد آنفا، كما لها الحق في العدول عن عملية البيع وذلك لأي سبب كان وليس للعارضين الحق في المطالبة بأية تعويضات مهما كان أساسها، ولهم حق استرجاع مبلغ الضمان المؤمن فقط.

قبل الامضاء يجب على العارض أن يكتب بخط اليد **"قرأت ووافقت"**.....

التاريخ .....

امضاء العارض (معرّف به)

وثيقـــــة التعهد

إني الممضي أسفله

- **بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- الاسم واللقب: .....صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد

..... الصادرة بـ: ..... بتاريخ ...../.... /.....,

- **بالنسبة الشخص المعنوي:**

- اسم الممثل القانوني: ..... صاحب بطاقة التعريف الوطنية

عدد..... الصادرة بـ: ..... بتاريخ ...../.... /.....,

- رقم السجل الوطني للمؤسسات: .....

اشهد واقر أنى اطلعت على كراس الشروط عدد ...../....., المتعلقة ببيع عقارات علي ملك البنك "BHبنك", **وأصادق على جميع الفصول والشروط المضمنة به دون تحفظ بعد معاينة العقار المزمع اقتناءه والاطلاع على وضعيته العقارية.**

المقر / عنوان المراسلة (يجب أن يذكر بكل دقة ووضوح) .....

..... الهاتف:

القار: ..... الجوال: .....

قبل الامضاء يجب على العارض أن يكتب بخط اليد **"قرأت ووافقت"**.....

التاريخ .....

امضاء العارض (معرّف به)

بنك BH
BH ASSURANCE
Direction Gestion de l'Immobilier
BH BANK

وثيقـــــة عـــــرض مالي

إني الممضي أسفله

✓ **بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- الاسم واللقب: .....صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد ..... الصادرة بتاريخ ...../..../ 2026

✓ **بالنسبة للشخص المعنوي:**

- اسم الممثل القانوني: ..... صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد ..... الصادرة بتاريخ...../..../ 2026, رقم السجل الوطني للمؤسسات: ..... أصرّح أني قرأت كرّاس الشروط هذا ووافقت على جميع الشروط المنصوص عليها صلبه وأعرض عليكم مبلغ مفصلا بالجدول التالي:

عدد العقار	العنوان	الرسم العقاري	مبلغ العرض بالدينار التونسي	
			بالأرقام	بلسان القلم
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....

ضع علامة (X) أمام طريقة الدفع:

( ) نقدا وفي الحال

( ) بواسطة قرض مع بيان قيمة التمويل الذاتي دون أن يقلّ عن :

- 20 %..... للمشاركين العارضين المقيمين بتونس،

- 30 % ..... للمشاركين العارضين المقيمين بالخارج،

كما أعلن أنّي زرت العقار المشار إليه أعلاه (*) وقبلته على حالته وقمت بتعمير وثيقة المعاينة الخاصة به وأمضيتها.

<u>ملاحظة:</u> يتم اعتماد المبلغ المالي المدون بلسان القلم في صورة تعارضه مع المبلغ المذكور بالأرقام.

يلغي كل عرض يحتوي على إشارة او ملاحظة عدي التنصيصات المطلوبة ضمن العرض المالي.

قبل الامضاء يجب على العارض أن يكتب بخط اليد **"قرأت ووافقت"**.....

التاريخ .....

امضاء العارض (معرف به)

1) على العارض أن يكتب المبلغ المقترح حرفيا.
2) للزيارة ومزيد الارشادات يرجى الاتصال بأقرب فرع BHبنك.

وثيقة معاينة العقار المعروض للبيع

(خاصة بكل عقار)

إني الممضي أسفله

- **بالنسبة للشخص الطبيعي :**

- الاسم واللقب : .....صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد

..... الصادرة ب :..... بتاريخ ...../..../.....,

- **بالنسبة الشخص المعنوي :**

- اسم الممثل القانوني :..... صاحب بطاقة التعريف الوطنية

عدد..... الصادرة ب :..... بتاريخ ...../..../.....,

رقم السجل الوطني للمؤسسات : ..... **أصرح أنني زرت وعاينت العقار** موضوع العرض عدد ..... الكائن بـــ .....

..... وقبلته على حاله.

تونس في ..../..../2026

قبل الامضاء يجب على العارض أن يكتب بخط اليد **"قرأت ووافقت"**.....

امضاء العارض (معرف به)