



BANK OF AFRICA

BMCE GROUP



**CONTRAT DE PRÊT À INTÉRÊTS GARANTI PAR
UNE HYPOTHEQUE IMMOBILIERE ET
MOBILIERE**

LE PRESENT CONTRAT est conclu le

BANK OF AFRICA RWANDA PLC, NIF fiscale de la Banque 100423455, BP 265, KIGALI, tél. : +250787468010, représentée par M., Directeur Exécutif des services de soutien et secrétaire général, et, Directrice Exécutive du crédit (ci-après dénommée « le prêteur ») d'un coté

ET

Mme -----

Compte : -----

Tél. : -----

Adresse : District de GASABO

Nous, Bank of Africa Rwanda Plc, **Code** 100423455, faisant référence à votre demande de financement datée du 1....., avons le plaisir de vous confirmer que nous sommes disposés à vous accorder un prêt immobilier abordable portant intérêt, sous réserve des conditions générales suivantes :

Résumé du contrat de prêt et tarification

Nom de l'emprunteur	
Cautions/le cas échéant	
Montant du prêt en cours, le cas échéant	
Montant du nouveau prêt	
taux d'intérêt	
Durée du prêt	
Versement mensuel	
Frais de gestion des hypothèques	
Pénalité de remboursement anticipé prise en charge par une autre banque	
Frais d'annulation du prêt après la signature du contrat	
Pénalité sur les arriérés	
Commission du CRB pour le prêt décaissé	
Nature du bien / de la garantie	
No d'UPI et validité du titre	
Superficie & emplacement du terrain	
Rang hypothécaire de la banque	
Valeur du bien	
Montant total garanti	
Reg./Vol. No.	

Assurance-prêt

Montant du prêt	
Taux d'intérêt	
Durée du prêt	
Frais de traitement + frais de gestion	
Commission du CRB pour le prêt décaissé	
Frais de gestion des garanties	
Pénalité de remboursement anticipé prise en charge par une autre banque	
Frais d'annulation du prêt après la signature du contrat	
Pénalité sur les arriérés	
Remboursement mensuel	
Montant total du prêt dû à l'échéance	

EN CONSÉQUENCE, LA BANQUE ET L'EMPRUNTEUR CONVIENNENT de ce qui suit

Article 1: Objet

Le prêt est accordé aux fins d'.....

Article 2: Montant du crédit

La banque accorde à l'emprunteur un prêt de logement abordable d'un montant de sur une durée demois, ainsi qu'un montant de (.....) destiné aux assurances sur une durée de mois.

Article 3 : Modalités de remboursement

Le prêt hypothécaire décaissé par la banque est remboursable comme suit:

- a) **Période de remboursement** : mois
- b) **Remboursement** : mensuellement
- c) **Montant de l'échéance** : FRW

➤ Prêt d'assurance :

- a) **Période de remboursement** : mois
- b) **Remboursement** : mensuellement
- c) **Montant de l'échéance** : FRW

La date effective de remboursement et les montants dépendront des dates effectives de signature du contrat et de son retour, ainsi que du respect des conditions préalables.

L'Emprunteur s'engage à se conformer aux conditions générales suivantes d'octroi :

- a) Rembourser le principal à l'échéance via le compte n° A/C Number ouvert auprès de BOA Plc au nom de A/C Names
- b) Souscription à une assurance incendie et tremblement de terre couvrant les bâtiments situés sur la parcelle n°-----, avec une clause de délégation des droits au profit de la banque
- c) Souscription à une assurance vie avec une clause de délégation des droits au profit de la banque
- d) Le client prendra en charge tout autre coût éventuel nécessaire à la constitution des garanties
- e) Constitution des garanties après le transfert de propriété
- f) Paiement direct au vendeur après l'enregistrement de l'hypothèque

- g) Domiciliation irrévocable du salaire auprès de BOA
- h) Le client doit payer à l'avance la prime d'assurance, en maintenant les fonds sur son compte avant le décaissement ou l'envoi d'une lettre d'engagement au vendeur
- i) Fournir l'approbation de la BRD
- j) Présenter un rapport CRB positif avant le décaissement.

Article 4: Garanties et sûretés

L'emprunteur s'engage à garantir le crédit par les sûretés suivantes, comme conditions préalables au décaissement :

1. Une hypothèque à inscrire en premier rang sur la parcelle n° ---- et UPI : ----- située dans la cellule de NYABULIBA, secteur de JALI, district de GASABO.
2. Souscription à une police d'assurance vie et incendie couvrant le bien susmentionné, avec une clause de délégation des droits au profit de la banque (article 16 du présent contrat);

Article 5: Détails de l'hypothèque

Le client autorise par la présente la banque à procéder à l'inscription de l'hypothèque sur tous les biens donnés en garantie, avec échéance au 29-02-2044.

Les frais d'inscription de l'hypothèque, ainsi que tous autres frais éventuels liés à la mise en place, au suivi et au recouvrement du crédit qui lui/leur est accordé par la Banque, seront à la charge de l'emprunteur.

Article 6: Remise du titre et cession du bail

L'emprunteur et les garants s'engagent à fournir à la banque l'original des contrats de bail foncier relatifs à la parcelle susmentionnée. L'emprunteur et les garants s'engagent également à soumettre à la banque tout contrat de location éventuel concernant le bâtiment et, en conséquence, acceptent de céder les revenus locatifs qu'ils percevront dudit bâtiment.

Article 7: Exclusivité de la propriété

Les garants déclarent être les propriétaires exclusifs du bien susmentionné, libre de toute charge privilégiée ou garantie quelconque, et qu'ils ne sont tenus par aucune obligation susceptible de donner lieu à une hypothèque légale privilégiée

supérieure à la présente, ni envers le Gouvernement du Rwanda ni envers quiconque. Les hypothèques consenties en faveur de la banque s'étendent aux constructions adjacentes que l'emprunteur et le garant pourraient joindre au bâtiment hypothéqué, lesquelles seront alors considérées comme un seul et même immeuble grevé. Le propriétaire n'est pas autorisé à constituer un seul et même bien immobilier avec celui décrit ci-dessus et d'autres immeubles si ces derniers sont eux-mêmes hypothéqués

Article 8: Bureau de Référence de Crédit (CRB)

L'Emprunteur consent expressément et autorise la Banque à transmettre ses données personnelles et ses informations de crédit aux bureaux de référence de crédit agréés, conformément à la loi n° 16/2010 du 07/05/2010 régissant le système d'information sur le crédit au Rwanda.

Article 9: Clause d'inaliénabilité

Le bien hypothéqué ne peut, sans l'autorisation écrite préalable de la Banque, être aliéné pour quelque raison que ce soit ; il ne peut être ni hypothéqué de nouveau, ni grevé de quelque manière que ce soit, ni loué pour une durée supérieure à trois ans, ni donné en location à un loyer inférieur au loyer normal.

Article 10: Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes dues au titre du présent crédit à leur échéance entraîne automatiquement l'application d'un intérêt de retard de 2 % par mois, pouvant être révisé par la Banque sans préavis. Ces pénalités continueront de courir jusqu'à la date de leur paiement effectif. Ces intérêts seront exigibles à tout moment sur demande, et l'Emprunteur reconnaît et accepte que ces intérêts supplémentaires constituent une estimation raisonnable du préjudice subi par la Banque en raison du défaut du Client. Toute révision de ce taux par la Banque sera notifiée à l'emprunteur, soit par publication dans les journaux, soit par affichage dans les locaux de la Banque.

Article 11: Défaut

Les événements suivants constitueront un cas de défaut et entraîneront l'exigibilité immédiate de toute somme restant due au titre du crédit proposé, ainsi que l'annulation de tout engagement pris par la Banque en vertu des présentes :

- (i) Le non-respect ou la non-exécution par l'Emprunteur de l'une quelconque de ses obligations au titre du présent contrat et/ou des documents de garantie.
- (ii) Si des circonstances surviennent qui, de l'avis de la Banque, ont ou peuvent avoir un effet défavorable significatif sur
- (iii) La capacité de l'Emprunteur à exécuter ses obligations au titre de la présente lettre et/ou des documents de garantie.
- (iv) L'Emprunteur reconnaît par écrit son incapacité à payer ou devient incapable de régler ses dettes à leur échéance, ou est déclaré en faillite ou insolvable, ou introduit toute requête ou action en vue d'un redressement en vertu de toute législation relative à la faillite, à la réorganisation ou à l'insolvabilité ;
- (v) Dans le cas d'une société, si une procédure est engagée en vue de la liquidation, de la dissolution ou de la réorganisation de l'Emprunteur (sauf lorsqu'il est solvable

et selon des conditions préalablement approuvées par écrit par la Banque), ou pour la nomination d'un administrateur, d'un syndic ou de toute autorité similaire chargé(e) de tout ou partie des revenus et des actifs de l'Emprunteur ;

- (vi) Toute dette de l'Emprunteur n'est pas payée à son échéance ou devient exigible avant son terme initial, ou toute garantie donnée par l'Emprunteur n'est pas honorée à son échéance ou lorsqu'elle est appelée ;
- (vii) Toute autorisation ou exemption gouvernementale ou autre, nécessaire pour permettre à l'Emprunteur d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat et/ou des documents de garantie, est retirée ou modifiée, ou devient pour quelque raison que ce soit illégale pour l'Emprunteur d'exécuter l'une quelconque de ces obligations.

Article 12: Recours en cas de défaut de paiement

En cas de non-paiement des intérêts et du capital conformément au calendrier de remboursement, la Banque aura le pouvoir de gérer, louer, vendre ou prendre possession des biens, conformément à la loi n° 10/2009 du 14/05/2009 relative aux hypothèques, telle que modifiée par la loi n° 13/2010 du 07/05/2010, et conformément à la loi n° 34/2013 relative aux sûretés mobilières. Elle agira également conformément aux instructions du Registraire général n° 001/2020/ORG du 12/05/2020 régissant les modalités de gestion, de location, de mise aux enchères et d'acquisition des biens hypothéqués. En cas de vente de ces biens, la Banque suivra les procédures prévues par les instruments juridiques susmentionnés adoptés par les autorités compétentes.

Article 13: Mainlevée d'hypothèque

Après apurement des engagements, la Banque s'engage, à la demande de l'Emprunteur, à lever la garantie couvrant lesdits engagements en procédant à la radiation de l'hypothèque.

Article 14: Frais

Tous les frais, quels qu'ils soient, résultant directement ou indirectement de l'exécution du présent contrat et de ses suites, y compris les frais de mainlevée, sont à la charge de l'Emprunteur. Tous les frais engagés dans le cadre de poursuites, y compris les honoraires d'avocat et les frais d'huissier, seront également à la charge de l'Emprunteur.

Article 15: Assurances

Le bien susmentionné, que l'emprunteur et les garants s'engagent à maintenir en parfait état de fonctionnement, doit être assuré contre les risques d'incendie, de tremblement de terre, de foudre et d'explosion, à hauteur de sa valeur de reconstruction, ainsi que faire l'objet d'une assurance vie au profit de la Banque. L'emprunteur et les garants s'engagent à maintenir et à renouveler les assurances, à payer régulièrement les primes et frais y afférents et à soumettre les quittances à la Banque dans un délai de trente (30) jours avant la date d'expiration. L'emprunteur s'engage également à notifier aux assureurs, par l'intermédiaire de la Banque, la mention faite en faveur de celle-ci, et à lui céder les bénéfices des polices souscrites, à concurrence des montants dus, ainsi qu'à remettre ces polices à la Banque. En cas de non-paiement d'une prime conformément aux termes et conditions de la police, l'emprunteur autorise la Banque à débiter son compte du montant nécessaire au renouvellement de la police et à transférer les fonds à la compagnie d'assurance, au nom et pour le compte de l'emprunteur. Si le solde du compte de l'emprunteur est insuffisant pour couvrir le renouvellement de l'assurance, la

Banque se réserve le droit de débiter immédiatement le montant de la prime sur le compte courant du client. Aucune responsabilité de la Banque ne saurait être engagée du fait de l'exercice ou du non-exercice de ce droit.

Article 16: Fréquence de réévaluation du bien hypothéqué

L'emprunteur et/ou les garants reconnaissent et acceptent que le bien fera l'objet d'une réévaluation tous les trois (3) ans pendant la durée du présent contrat de prêt hypothécaire.

L'emprunteur supportera tous les coûts et dépenses liés à la réévaluation du bien, y compris, sans s'y limiter, les frais d'expertise, les frais d'évaluation et tous autres frais connexes.

En cas de non-paiement des frais de réévaluation dans les délais impartis, l'emprunteur autorise la Banque à débiter son compte du montant correspondant aux coûts/frais de réévaluation. Si le solde du compte de l'emprunteur est insuffisant pour couvrir ces frais, la Banque se réserve le droit de débiter immédiatement le montant sur le compte courant du client. Aucune responsabilité de la Banque ne saurait être engagée du fait de l'exercice ou du non-exercice de ce droit.

Article 17: Responsabilité

En signant le présent contrat, l'emprunteur et les garants, qui sont en même temps cautions, s'engagent solidairement et indivisiblement. En cas de séparation, de quelque manière que ce soit, la Banque pourra poursuivre l'un ou l'autre pour le remboursement des sommes dues ; cette poursuite sera indifférente et ne sera pas affectée par les conséquences de leur séparation.

Article 18: Utilisation des fonds de l'emprunteur sur différents comptes

La banque a le droit d'utiliser les fonds de l'emprunteur, dans différentes devises et provenant de différents comptes inscrits dans ses livres, pour rembourser le prêt à son échéance, sans demander d'autorisation supplémentaire. Le taux en vigueur à cette date sera applicable.

Art. 19 : Droit de l'Emprunteur de demander la restructuration du prêt

L'Emprunteur a le droit, en cas de difficultés financières ou s'il anticipe une incapacité à respecter ses obligations de remboursement au titre du présent Contrat, de soumettre au Prêteur une demande écrite de restructuration du prêt.

Toute demande de ce type doit contenir des informations raisonnablement détaillées sur la situation financière de l'Emprunteur, les motifs de la demande, ainsi qu'une proposition de plan de restructuration, pouvant inclure, sans s'y limiter, un allongement de la durée de remboursement, une modification du taux d'intérêt ou une révision de l'échéancier de remboursement.

Dès réception d'une demande de restructuration, le Prêteur l'examine de bonne foi et peut, à sa seule discrétion, approuver, rejeter ou proposer des modifications à la restructuration demandée dans un délai raisonnable.

La soumission d'une demande de restructuration par l'Emprunteur ne constitue pas une renonciation aux droits du Prêteur en vertu du présent Contrat et n'implique aucune obligation pour le Prêteur d'accorder ladite restructuration.

Toute restructuration approuvée doit être constatée par écrit, signée par les deux Parties et fera partie intégrante du présent Contrat.

Sauf et jusqu'à la conclusion formelle d'un accord de restructuration, l'Emprunteur demeure tenu de respecter l'ensemble des conditions et obligations de remboursement prévues par le présent Contrat.

Article 20 : Droit de l'Emprunteur de déposer une plainte

L'Emprunteur a le droit de déposer une plainte auprès du Prêteur concernant toute question découlant du présent Contrat ou en lien avec celui-ci, y compris, sans s'y limiter, l'administration, la gestion ou l'exécution du prêt.

Dès réception de la plainte de l'Emprunteur, le Prêteur l'enregistre et, le cas échéant, la transmet au comité interne chargé du règlement des litiges des consommateurs financiers (le « Comité »).

Le Comité agit de manière indépendante et impartiale dans l'examen de la plainte.

Le Prêteur accuse réception de la plainte dans un délai raisonnable et veille à ce que le Comité l'examine et rende une décision ou une réponse dans un délai raisonnable, sans toutefois excéder soixante (60) jours à compter de la date de réception de la plainte de l'Emprunteur.

L'issue de l'examen de la plainte, y compris les motifs de la décision ainsi que toute mesure corrective proposée, est communiquée par écrit à l'Emprunteur.

Le dépôt d'une plainte ne porte pas atteinte aux droits et obligations de l'Emprunteur ou du Prêteur au titre du présent Contrat, sauf accord écrit contraire ou disposition légale impérative.

Article 21: Droit applicable et règlement des litiges

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat ainsi que par les règles et règlements régissant les procédures de prêt est régi par les lois en vigueur au Rwanda. Les deux parties conviennent de régler à l'amiable tout litige pouvant découler du présent contrat. En cas d'échec, les parties s'engagent à épuiser la procédure de recouvrement prévue à l'article 13 avant de saisir les juridictions compétentes au Rwanda pour un règlement définitif du litige. Lorsque le litige ne concerne pas le recouvrement du prêt et que les parties ne parviennent pas à un accord, l'affaire sera directement portée devant les tribunaux.

Article 22: Acte authentique

Le présent contrat est authentifié par un notaire privé et les frais y afférents sont à la charge de l'emprunteur.

Article 23: Exécution

Le présent contrat entre en vigueur au moment de sa signature.

**RÉSERVÉ À L'USAGE EXCLUSIF DE LA
BANQUE**

Nom(s) et signature du débiteur

**RÉSERVÉ À L'USAGE EXCLUSIF DE LA
BANQUE**

SIGNÉ, CACHETÉ PAR ET AU NOM DE BANK OF
AFRICA – Rwanda PLC par ses
représentants autorisés

.....
**Directeur exécutif Services de
support et Secrétaire de la
société**

.....
Directeur du crédit

ACTE AUTHENTIQUE N° 4376 VOLUME MMMMCCCXXVI

L'an deux mille vingt-quatre, le, Nous,, notaire privé, certifions que l'acte de prêt commercial ci-dessus a été présenté devant nous par Bank of Africa Rwanda Plc, dûment représentée par :

.....
Directeur exécutif
Services de support et Secrétaire de la société

.....
Directeur adjoint du crédit

DÉBITEUR(S)

Nom(s) et signature du débiteur

-

EN FOI DE QUOI

.....
Nom(s) et signature

.....
Nom(s) et signature

NOTAIRE PRIVÉ

.....

FRAIS

La somme de) est versée au titre d'un acte préalable conservé par le notaire privé sous le n°, en date du, conformément au reçu n° délivré à la même date par Bank of Africa.

NOTAIRE PRIVÉ

.....

Fait à Kigali, le.....



5120/ (+250) 788 172 600



info@boarwanda.com



www.boarwanda.com