

## OUVERTURE DE CRÉDIT AVEC CONSTITUTION D'HYPOTHÈQUE

Entre les soussignés:

**Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc**, une société au capital social d'une valeur de Vingt Milliards francs rwandais (20,000,000 Frw) dont le siège social est établi à Kigali, KN 2 Ave, 1370, Code de société : 100003180 représentée par ....., Chef de la Division commerciale et ....., Conseiller juridique et également Secrétaire de la Société; agissant en vertu des pouvoirs qui leur sont conférés par le Conseil d'administration, première partie au contrat et agissant pour le compte du créancier ci-après dénommé « **La Banque** »;

**Et**

....., avec Code de société: ....., Kigali-Rwanda ; officiellement représenté par ....., porteur de la carte d'identité numéro: ....., société ayant son principal établissement à Kigali - Rwanda; deuxième partie au contrat agissant en qualité de débiteur, ci-après dénommé « **L'Emprunteur** »;

**Et**

Mr. .... de nationalité rwandaise, porteur de la carte d'identité n° .....  
Et Mrs. ...., de nationalité rwandaise, porteur de la carte d'identité n° .....; troisième partie au contrat de prêt agissant en qualité de propriétaires des biens ci-après dénommés «**Co-propriétaires du bien hypothéqué** ».

### CHAPITRE I: OUVERTURE DE CREDIT

#### 1. Montant et utilisation

La Banque a approuvé et le client a accepté une facilité de crédit d'un montant de ..... **de Francs Rwandais** (..... **Frw**).

Les diverses façons d'utilisation du crédit seront assujetties à l'accord entre les parties. Ce dernier se justifie par la correspondance écrite ou toute autre forme de preuve. En tout état de cause, « les spécifications des termes et conditions de ces ouvertures de crédit » de la Banque font partie intégrante du présent contrat.

La Banque pourra imputer sur l'ouverture de crédit tout ce que le client lui doit actuellement, ou pourrait lui devoir dans l'avenir à quelque titre que ce soit et pour une raison quelconque.

L'imputation, au crédit, des sommes dues par le client sur ses comptes ne lui donne pas le droit au contrat de novation de sorte que tous les droits et garanties attachés à la créance initiale continuent d'être applicables.

Les taux d'intérêts et commissions applicables à la présente ouverture de crédit seront déterminés par des accords particuliers entre les parties, par correspondance ou par d'autres moyens.

## **2. Durée et résiliation**

La propriété hypothéquée dans les présentes est rendu opposable en faveur de GT Bank (Rwanda) plc jusqu'à ce que la facilité de crédit soit entièrement remboursée par le client et doit rester opposable pendant une période maximale de ..... **ans** à compter de la date d'enregistrement de l'hypothèque auprès de l'Office pour la Promotion du Développement au Rwanda qui se pose comme condition préalable. Toutefois, en cas de défaut de remboursement, la Banque aura aussi le droit de résilier le présent contrat hypothécaire moyennant un préavis de trente (30) jours donné au client par lettre recommandée qui vaut accusé de réception ou par lettre dont la réception est dûment reconnue par le client.

En outre, la Banque aura à tout moment le droit de résilier la présente ouverture de crédit, de plein droit, sans préavis, ni avertissement, ni autre formalité. Dans tous les cas, et pour exiger le remboursement immédiat des sommes dues au débiteur par le client:

- a) Dans tous les cas, cela doit être mis à l'écrit fait entre les parties;
- b) En cas d'existence d'inexactitude des déclarations faites par le client ou de non-exécution de ses obligations;
- c) Si le droit de propriété du client sur les biens ci-dessous ne constitue pas un droit exclusif, complet et exonéré de tout danger ou menace d'éviction;
- d) Si l'hypothèque ci-dessous conférée à la Banque n'est pas incontestable ou n'occupe pas le rang conforme aux éventuelles déclarations supplémentaires;
- e) En cas de saisie, d'expropriation forcée ou en cas d'opposition au transfert ou à toute procédure en rapport avec les biens hypothéqués pour cause d'utilité publique;

- f) En cas d'aliénation totale ou partielle de ces biens, de concession avec option d'achat sur ces biens, en cas d'amortissements attribuables ou non aux propriétaires de ces biens, ou destruction totale ou partielle de ces biens;
- g) En cas de modification de la nature ou de la destination des biens hypothéqués;
- h) En cas de décès, de faillite, de déconfiture ou d'incapacité totale ou partielle du client ou de demande de concordat ou de grâce formulée par lui ou de saisie à sa charge; ou si un quelconque document portant sa signature est contesté;
- i) Dans le cas où la Banque subirait une perte ou exposée à cette dernière, pour des raisons de sécurité garantissant les obligations du client;
- j) Si un garant ou une caution se trouve dans une condition énoncée aux points b, c, d, e, f, g, h, i, j ci-dessus.

La banque ne perd pas le droit de résilier le contrat de prêt sans préavis lorsqu'elle permet une opération sur ce crédit même si elle a eu connaissance de l'événement permettant de résilier le contrat de crédit.

Il est à tout moment loisible au client d'accélérer les remboursements des crédits arrivant à échéance. La Banque se réserve le droit d'effectuer des recouvrements sur tous les dépôts, ainsi que les paiements en souffrance.

Le solde débiteur du compte à la date de cessation du crédit, contenant le principal, les intérêts, commissions et accessoires, sera exigible sans que la Banque envoie une note de réclamation détaillant la nature de cette dernière et le montant.

Il doit d'abord être fait mention dans un acte authentique de la manière de recouvrement du prêt et du montant de la dette. Jusqu'au remboursement intégral, ce solde restant dû portera des intérêts au taux appliqué par la Banque au jour de la résiliation du contrat de crédit.

### **3. Utilisation du prêt**

L'utilisation du prêt, des avances accordées, des opérations convenues, l'existence et le montant du prêt de la Banque seront suffisamment justifiés par la présentation de différents documents bancaires.

## CHAPITRE II: CONSTITUTION D'HYPOTHEQUE

### 1. Identification

Pour sécuriser et garantir le remboursement de toutes sommes en principal, intérêts, commissions, débours et dépenses dues à la banque actuellement ou à venir, résultant de l'utilisation de cette ouverture de crédit qui lui est accordée conformément aux termes du chapitre Premier du présent contrat, le client déclare expressément constituer une hypothèque en faveur de la banque dont le terrain y sera bâti sur ou avec le bâtiment qui y sera érigé à l'avenir ou qui y sera accolé par destination ou incorporation:

- La propriété qui se veut exclusivement résidentielle, terrain n° ..... avec UPI: ..... situé au Village ....., Cellule ....., Secteur ....., District ..... selon le bail emphytéotique n° .....

Les terrains hypothéqués ne seront pas aliénés, hypothéqués, loués ou donnés en location pour un loyer inférieur au loyer normal sans autorisation écrite de la banque.

### 2. Enregistrement de l'hypothèque

Par le présent contrat, le client autorise la banque à demander en son nom l'inscription de l'hypothèque sur les parcelles décrites ci-dessus. En conséquence, le client autorise la banque à débiter son compte du montant des frais d'inscription et de radiation d'hypothèque.

- La somme principale de ..... de Francs Rwandais (..... Frw);
- La valeur de la propriété est de ..... de Francs Rwandais (..... Frw).

**Le client autorise Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc à communiquer au Bureau d'évaluation du crédit (CRB) ses antécédents de crédit et à demander des rapports en matière d'évaluation de crédit. Il/Elle comprend qu'il a le droit d'obtenir gratuitement une copie de son rapport de crédit auprès du bureau et de contester les erreurs. En outre, le client autorise la banque à publier ses noms et photos via les médias en cas de défaut de remboursement.**

Le client s'engage à soumettre à la Banque tous les certificats pertinents des propriétés décrites ci-dessus.

**Tous les frais de notaire sont à la charge du client. Ceci s'applique également en cas de radiation d'hypothèque.**

### **3. Situation de l'hypothèque**

Le client déclare par les présentes que les biens hypothéqués sont sa propriété exclusive et sont libres de toute charge ou autre sûreté envers l'État.

### **4. Assurances**

Les biens susmentionnés seront maintenus en parfait état de fonctionnement, doivent être assurés auprès d'une société approuvée par la banque, contre les risques d'incendie, de tonnerre, d'explosions, de tempêtes, de tremblement de terre, de tornades, de dégâts d'électricité et d'eau à hauteur de leur construction.

Le débiteur hypothécaire s'engage à maintenir et à renouveler ces assurances et à payer régulièrement tous les frais et dépenses qui seront justifiés par la production de quittances.

Il s'engage en outre à:

- Notifier aux assureurs, par l'intermédiaire de la Banque, la personne en faveur de laquelle l'inscription à l'assurance est effectuée, et transférer le bénéfice des polices souscrites, à la hauteur du montant dû.
- Soumettre à la banque lesdites polices d'assurance.

La banque pourra, avec ou sans exercice de ses droits, souscrire toutes assurances qu'elle jugera nécessaires et en fera peser la responsabilité sur le client, engager la responsabilité de ce dernier, à souscrire, pour son compte, à ses frais et sous sa responsabilité, les assurances qu'elle juge nécessaires.

En cas de décès, les héritiers ou ayants droit assumeront toutes les responsabilités et obligations stipulées au présent article.

Dans tous les cas, la Banque aura le droit de payer toutes les dépenses et frais dus sur le compte du client.

Au moment de la liquidation de l'hypothèque, la Banque aura le droit d'annuler toutes les assurances qui auraient été souscrites par elle, sans qu'elle soit obligée d'informer le client de toute responsabilité qui en découlerait.

## **5. Cession des loyers**

- a) Le client s'engage à donner à la banque tous les loyers provenant des locaux hypothéqués à présent ou dans l'avenir.
- b) En garantie de son prêt envers la Banque, le garant déclare renoncer et envoyer à la banque qui accepte, tous les loyers, qui proviennent des immeubles hypothéqués, qui lui seront dus ou lui seront dus dans l'avenir. Ce transfert pourra s'exercer dès la résiliation possible du contrat de crédit.

Sur présentation d'une copie de celui-ci, la banque pourra par simple note accuser réception et sans intervention du client et du garant, les loyers dus par rapport au montant du solde net du loyer sera crédité sur le compte du client une fois ce montant arrivé à échéance.

### **c) Dépenses**

Toute hypothèque et tout ordre de paiement relatif à ce prêt seront exécutés. Il sera transférable par voies d'endossement daté et signé. La mention de cette clause devra apparaître lors de l'inscription de l'hypothèque.

S'il met fin au contrat de crédit, le bénéfice net réduira le montant du prêt dû à la Banque par le client sans toutefois que le montant ainsi affecté entraîne, dans quelque mesure qu'elle soit, la novation des obligations de ce dernier.

Il est expressément judiciaire que le présent transfert ne pourra cesser de produire ses effets en contrepartie des engagements pris par écrit en faveur de la Banque.

Le client soumet à la banque tous les documents relatifs aux loyers ainsi qu'une copie du contrat de location. Le client s'engage à remettre à la banque tous autres documents qui indiqueront les loyers revenant à la banque.

La banque n'assume pas d'autre obligation que d'exiger, au moment de leur échéance, le paiement des loyers lui cédés.

### **d) Election du domicile**

Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, le domicile de la banque sera:

Siège social : KN 2, ave 1370, Ville de Kigali;

Par le client, lieu où il réside habituellement, dont l'adresse est .....

## **6. Recouvrement judiciaire**

En cas de défaut de remboursement par le débiteur, l'emprunteur/propriétaires des biens donnent leur consentement écrit inconditionnel et irrévocable en faveur de Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc pour qu'il se réserve le droit de recourir à l'une ou l'autre des mesures ci-dessous:

- a) Gérer le bien faisant l'objet de l'hypothèque qui lui a été accordée par celui qui a manqué à l'obligation de remboursement;
- b) Vendre aux enchères l'hypothèque mentionnée au paragraphe précédent; en cas de défaut de remboursement de la facilité de crédit de ..... conformément aux conditions et modalités convenus entre la Banque et l'Emprunteur afin de récupérer la totalité de son prêt majoré des intérêts courus et autres frais accessoires encourus durant le processus de recouvrement du prêt accordé.
- c) Louer l'hypothèque;
- d) Reprise de l'hypothèque par la Banque.

## **PROCÉDURE**

### **1. Gestion de l'hypothèque**

- Un avis doit être envoyé au débiteur 30 jours avant l'introduction de l'instance avec copie pour information au Registraire Général;
- Un procès-verbal constatant l'état de l'immeuble et détaillant les moyens de gestion mis en place par la banque doit être établi et signé par le Secrétaire Exécutif de la Cellule où se trouve l'immeuble.

### **2. La location de l'immeuble**

- Un avis doit être envoyé au débiteur 30 jours avant le début de l'action avec copie pour information au Registraire Général;
- La banque doit adresser au débiteur une demande de libération des lieux deux jours avant l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent ;
- Un procès-verbal régulier de mise en location de l'hypothèque et précisant l'utilisation et la gestion des fonds reçus par la banque à titre de loyer doit être établi par le Secrétaire Exécutif du lieu de situation de l'immeuble et signé conjointement par ladite autorité et la banque;
- Indiquer la date probable de fin du bail mis en place par la banque.

### 3. Vendre l'hypothèque

- Un avis doit être envoyé au débiteur 30 jours avant l'introduction de l'instance avec copie pour information au Registraire Général;
- Une lettre de demande de nomination d'un séquestre chargé de vendre l'hypothèque adressée au Registraire général;

### 4. Reprise de l'hypothèque par la banque

- Un avis doit être envoyé au débiteur 30 jours avant l'introduction de l'instance avec copie pour information au Registraire Général;
- Un prix de départ du bien déterminé par l'expert reconnu par la Banque Nationale du Rwanda.

En cas de non-paiement, le client et/ou le garant s'engageront pour le compte de la banque d'user tous les moyens justes et nécessaires pour recouvrer toutes les sommes dues à la banque à moins qu'il préfère ne pas le faire en sachant que de telle possibilité donnerait lieu à une quelconque réclamation.

Toutes les dépenses, y compris les honoraires d'avocat, occasionnés par les poursuites, seraient, dans tous les cas à la charge exclusive du client.

Le client déclare n'avoir pas consenti à la cession de loyer et n'avoir contracté aucune autre obligation susceptible de présenter ou de restreindre l'effet de la présente cession et s'interdit d'en subir une telle conséquence.

Le client donne tous pouvoirs à la Banque pour exécuter la présente cession.

Néanmoins, pour toutes significations, actes, jugements, la banque se réserve le droit d'effectuer les significations à son domicile effectif.

Tout litige découlant de l'interprétation et de l'exécution du présent contrat sera porté devant les juridictions compétentes de Kigali.

Toutefois, les parties se réservent le droit de saisir toute autre juridiction compétente.

Fait à Kigali, le 21 juin 2021

## **Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc**

### **Le Client**

### **Co-propriétaires du bien hypothéqué**

1. ....

2. ....

ACTE NOTARIÉ NUMÉRO .....(.....) .....

VOLUME .....-.....

L'an Deux Mille Vingt et Quatre.....

Le Huitième Jour du Mois de .....

Nous, ....., Notaire privé, certifie par les présentes que le présent acte, dont les clauses sont reproduites ici, nous a été présenté ce jour par:

**Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc**, société ayant le capital social d'une valeur de Vingt Milliards Francs Rwandais (20.000.000.000 Frw) dont le siège social est établi à Kigali, KN 2 ave, 1370, Code Société: 100003180 représentée par ....., Chef de Division commerciale et ....., Chef du Service Juridique et Secrétaire de la Société;

**Et**

....., avec Code de Société: 106947981, Kigali-Rwanda; représenté officiellement par ....., porteur de la carte d'identité numéro: ....., société ayant son siège social à Kigali – Rwanda; deuxième partie au contrat en sa qualité de débiteur, ci-après dénommé « **L'Emprunteur** »;

**Et**

**Mr.** ..... de nationalité rwandaise, porteur de la carte d'identité n° ..... et **Mr.** ..... de nationalité rwandaise, porteuse de la carte d'identité n° .....; troisième partie au contrat en leur qualité de propriétaires des biens ci-après dénommés «**Copropriétaires du bien hypothéqué** ».

..... et ....., employés de Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc, résidents dans la Ville de Kigali, témoins de cet instrument, comme la loi l'exige.

Après avoir lu le contenu de l'acte susmentionné aux parties et aux témoins, les parties déclarent devant nous et en présence desdits témoins que l'acte tel que rédigé contient l'expression de leur volonté. En conséquence, le présent acte a été signé par les parties, les témoins et nous, Notaire, et scellé du sceau du Notaire Privé.

----- **LES PARTIES** -----

**Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc**

**Le Client**

**Copropriétaires du bien hypothéqué**

1. ....

2. ....

**Co-propriétaires du bien hypothéqué**

1. ....

2. ....

-----**LES TEMOINS**-----

.....

.....

-----**LE NOTAIRE**-----

.....

-----**DROITS REÇUS**-----

Honoraires: Sept Mille Huit Cents Francs Rwandais. Enregistré par nous, .....,  
Notaire privé, ..... Jour Mois de ..... L'An Deux Mille Vingt et Un, Le numéro  
de l'acte ..... et le Volume ..... du Notaire Privé ont été enregistrés le  
....., payés conformément au bordereau de dépôt bancaire numéro n°  
..... du 18 juin de l'Année Deux Mille Vingt et Un à Guaranty Trust Bank (Rwanda)  
plc.

-----**LE NOTAIRE**-----

.....

Pour une expédition authentique dont le coût est de Onze Mille Sept Cents Francs Rwandais  
(11.700 Frw), payés conformément au bordereau de dépôt bancaire n° ..... du  
..... via Guaranty Trust Bank (Rwanda) plc.

-----**LE NOTAIRE**-----

.....