

BARAKENGERA Théodore

- . Domicile : Commune TUMBA, BYUMBA
 - . Résidence : Camp Kanombe, Kigali
 - . Fonctions occupées : - Lors de l'octroi du prêt : Garde Présidentielle
(Adjudant-Chef)
- Actuellement : Camp Kanombe
-

1. Prêt pour construction

- 1.1. Date de signature du contrat : 01.02.78
- 1.2. Objet : Construction d'un immeuble résidentiel à Kimihurura
(parcelle n° 13)
- 1.3. Montant : 3.500.000 Frw
- 1.4. Durée : 5 ans
- 1.5. Taux d'intérêt : non spécifié dans le contrat, un taux de 9% a été appliqué. Ce taux a été porté à 14% (1) à partir du 01.07.80.
- 1.6. Taux d'intérêt moratoire : 1 point de pourcentage en sus du taux d'intérêt ordinaire. Ce taux a été porté à 4 points à partir du 01.07.80.
- 1.7. Caution compensatoire : 54.153 Frw
- 1.8. Commission d'ouverture : 1%, soit 35.000 Frw
- 1.9. Frais de dossier : 350 Frw
- 1.10. Modalités de remboursement : Tableau d'amortissement en 60 mensualités constantes de Frw 74.985 chacune : 1ère échéance : 01.03.78
échéance finale : 01.02.83
- 1.11. Garanties : Hypothèque de 1er rang sur l'immeuble,
Cession des loyers à percevoir sur l'immeuble.
- 1.12. Contribution personnelle : 130.000 Frw, soit 3,6% du devis de 3.630.000 Frw établi par l'entrepreneur.

1.13. Déblocage des fonds :

<u>Dates</u>	<u>Montants</u>
09.02.78	1.034.550
08.03.78	862.125
10.04.78	689.700
16.05.78	517.275
26.06.78	306.847
	<u>3.410.497 (2)</u>

(1) Ce taux n'apparaît pas sur le tarif affiché à ce moment par la CER.
(2) Le complément à 3,6 mio est constitué par les montants bloqués à titre de caution compensatoire, commission d'ouverture et frais de dossier.

1.14. Calcul de la mensualité

$$V_0 = 3.500.000$$

$$i = 9 \% \text{ l'an}$$

$$n = 5 \text{ ans}$$

$$\text{Annuité constante} = \frac{3.500.000}{a_{579\%}} = \frac{3.500.000}{3,8896512} = 899.824 \text{ Frw/an}$$

$$\text{Mensualité} = \frac{899.824}{12} = 74.985 \text{ Frw/mois}$$

(1ère échéance = 01.03.78, dernière échéance = 01.02.83)

1.15. Situation du crédit

	<u>31.12.83</u>	<u>31.03.84</u>
. Principal	: 3.248.500 Frw	3.248.500 Frw
. Intérêts ordinaires	: 503.958 "	503.158 "
. Intérêts moratoires	: 330.141 "	442.689 "
	<u>4.082.599 "</u>	<u>4.194.347 "</u>

.../...

2. Prêt pour achat d'un véhicule

2.1. Date de signature du contrat : 12.09.80

2.2. Objet : Achat camion benne de marque HINO de 10 tonnes

2.3. Montant : 3.600.000 Frw

2.4. Durée : 2 ans

2.5. Taux d'intérêt : 14,4 % l'an (minimum mensuel) : 1,2 % (1)

2.6. Taux pénalisateur : 18,4 % l'an

2.7. Caution compensatoire : 65.158 Frw (à bloquer pendant 4 ans)

versés
le 12.09.80

2.8. Commission d'ouverture : 18.000 Frw, soit 0,5% du prêt

2.9. Frais de dossier : 3.500 Frw

2.10. Déblocage des fonds : Virement sur compte du crédit en date du 12.09.80

2.11. Modalités de remboursement : Tableau d'amortissement en 24 mensualités constantes de 173.527 Frw chacune:

Délai de grâce de 3 mois pour le remboursement du principal

1ère échéance : 31.12.80

Dernière échéance : 30.11.82

2.12. Garanties : - Parcelle n° 13 à Kimihurura

- Cession des loyers

- Souscription assurance omnium avec transfert d'intérêt au profit de la CER.

2.13. Contribution personnelle : 700.000 Frw, soit 16 % de la facture proforma arrêtée au montant de 4.300.000 Frw

2.14. Tableau d'amortissement :

$$V_0 = 3.600.000 \text{ Frw}$$

$$i_{12} = 1,2\% (1) \text{ (contractuel)}$$

$$3.600.000 = \frac{x}{12} \cdot a_{\overline{24}|1,2} = \frac{x}{12} \cdot \frac{1 - (1,012)^{-24}}{0,012}$$

$$\frac{x}{12} = \text{mensualité constante} = \frac{3.600.000}{20.745.999} = \underline{\underline{173.527}}$$

(1) Le taux mensuel (1,2%) est dit "minimum" parce qu'il est susceptible d'augmenter en raison de l'application du taux pénalisateur. Il passerait dans ce cas à $\frac{18,4\%}{12} = 1,53\%$.

Il a été retenu parce qu'il s'agit d'un taux contractuel, sinon on aurait dû appliquer le taux équivalent qui est égal à 1,1274%.

N°	Billet à ordre	Échéance	Mensualité	Amortissement du capital	Intérêt ordinaire
1	14.225	31.12.80	173.527	130.327	43.200
2	14.226	31.01.81	173.527	131.891	41.636
3	14.227	28.02.81	173.527	133.474	40.053
4.	14.228	31.03.81	173.527	135.075	38.452
5	14.229	30.04.81	173.527	136.696	36.831
6	14.230	31.05.81	173.527	138.337	35.190
7	14.231	30.06.81	173.527	139.997	33.530
8	14.232	31.07.81	173.527	141.677	31.850
9	14.233	31.08.81	173.527	143.377	30.150
10	14.234	30.09.81	173.527	145.097	28.430
11	14.235	31.10.81	173.527	146.838	26.689
12	14.236	30.11.81	173.527	148.600	24.927
13	14.237	31.12.81	173.527	150.384	23.143
14	14.238	31.01.82	173.527	152.188	21.339
15	14.239	28.02.82	173.527	154.014	19.513
16	14.240	31.03.82	173.527	155.863	17.664
17	14.241	30.04.82	173.527	157.733	15.794
18	14.242	31.05.82	173.527	159.626	13.901
19	14.243	30.06.82	173.527	161.541	11.986
20	14.244	31.07.82	173.527	163.480	10.047
21	14.245	31.08.82	173.527	165.442	8.085
22	14.246	30.09.82	173.527	167.427	6.100
23	14.247	31.10.82	173.527	169.436	4.091
24	14.248	30.11.82	173.527	171.460	2.047
				3.600.000	564.648

2.15. Situation du crédit

		<u>31.12.83</u>	<u>31.03.84</u>
• Principal	:	3.490.511	3.305.787
• Intérêts ordinaires	:	144.495	-
• Intérêts moratoires	:	492.751	30.413
		<u>4.127.757</u>	<u>3.336.200</u>

.../...

3. Commentaires

3.1. Prêt pour construction :

3.1.1. Calcul de la mensualité

Il appert des calculs effectués par la CER pour trouver la mensualité que :

- la totalité du prêt (3.500.000 Frw) a été mis à la disposition du crédit à la date ultime du 01.02.78, date de signature du contrat ; alors que le déblocage de fonds a été fait partiellement à compter du 09.02.78 jusqu'au 26.06.78.
- les remboursements sont effectués une fois par an en raison de Frw 899.824, les versements opérés à l'intérieur d'une année n'affectent pas le capital nominal prêté et les intérêts s'appliquent donc sur le solde restant dû au début de chaque année, ce qui est faux.

En supposant que l'entiereté du prêt était déblocqué au 01.02.78, la CER aurait dû appliquer le taux mensuel équivalant à 9% l'an, soit 0,7207323% par mois, ce qui aurait donné une mensualité constante de Frw 72.059 (au lieu de 74.985), soit une différence globale de Frw 2.926/mois x 60 = Frw 175.560 sur 5 ans pour autant que le client ait respecté l'échéancier convenu.

.../...

3.1.2. Rectifications à opérer (mois de 30 jours)

- Du 01.02.78 au 09.02.78 (soit 39 jours) : pas de déblocage, donc pas d'intérêts.
- Du 09.02.78 au 26.06.78, la pratique courante veut que les intérêts ordinaires (intercalaires) soient calculés mais sans capitalisation (à l'instar des prêts en compte courant) sur les montants effectivement débloqués.

<u>Date-valeur</u> (déblocage)	<u>Montant</u>	<u>Jours</u>	<u>Intérêts</u>	<u>Remboursements</u>
09.02.78	1.034.550	29	7.500	-
08.03.78	1.896.675	32	15.173	26.250
10.04.78	2.586.375	36	23.277	-
16.05.78	3.103.650	40	31.037	-
26.06.78	3.410.497	-	-	-
	<u>3.410.497</u>	137	76.987	26.250

Intérêts intercalaires non payés = 76.987 - 26.250 = 50.737.

A la date du 26.06.78, date à laquelle le dernier déblocage a été effectué, le montant non payé au titre des intérêts ordinaires peut être ajouté au montant nominal du prêt (Frw 3.500.000) pour en calculer une mensualité constante avec 1ère échéance au 26.07.78.

Seulement, cette façon de faire n'est pas pratique en matière de crédits hypothécaires car :

- le client ne rembourse que lorsqu'il trouve un locataire,
- tout montant encaissé au titre de loyer est cédé au banquier prêteur,
- les loyers fluctuent fortement et on parvient à peine à couvrir les intérêts ordinaires du moins pour le moment,...

Pour toutes ces raisons, il est difficile de fixer dans les conditions que nous connaissons, une mensualité constante pour les prêts-construction. Il en résulterait en effet des frais de gestion élevés liés au fait qu'il serait nécessaire de réviser les calculs à chaque moindre changement intervenu dans le versement des loyers. En plus, fixer une mensualité constante reviendrait à pénaliser le banquier qui serait amené à autoriser que le client perçoive tout reliquat de loyer en sus de la mensualité alors que les conditions de marché changent constamment.

3.1.3. Taux réel de l'opération

Le montant net débloqué au titre du prêt (Frw 3.410.497) augmenté des intérêts intercalaires non payés (Frw 50.737), soit Frw 3.461.234, est assorti de la date-valeur du 26.06.78. Or, les échéances fixées pour le versement de la mensualité constante (Frw 74.985) suppose que les fonds ont été débloqués au 01.02.78, soit un décalage de 146 jours.

Le taux effectif de l'opération est celui qui égalise le montant de Frw 3.461.234 actualisé au 01.02.78 au taux de 9% l'an et la valeur actuelle (à cette même date) de 59 versements de Frw 74.985 augmentée du dernier versement déduction faite de la caution compensatoire soit Frw 20.832 (= 74.985 - 54.153) ; d'où l'équation :

$$3.461.234 (1 + i_{12})^{-146/30} = 74.985 \frac{1 - (1 + i_{12})^{-59}}{i_{12}} + 20.832 (1 + i_{12})^{-60}$$

ou bien

$$3.461.234 (1 + i)^{-146/30} = 74.985 \frac{1 - (1 + i_{12})^{-59}}{i_{12}} + 20.832 (1 + i_{12})^{-60}$$

$$3.461.234 = (1 + i_{12})^{146/30} \left[74.985 \frac{1 - (1 + i_{12})^{-59}}{i_{12}} + 20.832 (1 + i_{12})^{-60} \right]$$

On en déduit (par interpolation linéaire) :

$$i_{12} = \text{taux réel mensuel} = 1,05943 \%$$

$$i = \text{taux réel annuel} = 13,48074\%$$

$$J_{12} = \text{taux nominal annuel} = 12,71317\%$$

.../...

3.1.4. Rectification de la dette

— Situation arrêtée par la CER

	au <u>31.12.83</u>	au <u>31.03.84</u>
Capital	3.248.500	3.248.500
Intérêts ordinaires	503.958	503.958
Intérêts moratoires	330.141	442.689
	<u>4.082.599</u>	<u>4.194.347</u>

— Situation corrigée (approximative)

	au <u>31.12.83</u>	au <u>31.03.84</u>
Capital	2.576.922	2.576.922
Intérêts ordinaires	-	-
Intérêts moratoires	107.117	171.540
	<u>2.684.039</u>	<u>2.748.462</u>

Cette situation a été obtenue en calculant les intérêts simples sur des périodes effectivement courues chaque fois qu'intervient un remboursement. Les intérêts moratoires ont été appliqués à compter de l'échéance contractuelle (cfr tableau page 11).

3.1.5. Application de nouveaux taux d'intérêt

Le taux de 14% qui a été appliqué à ce crédit après la publication des nouveaux taux, le 12.11.79, ne figure pas sur le tarif des taux affiché par la CER. Le taux affiché à ce moment pour les crédits hypothécaire était de 17.4%.

Par ailleurs, le contrat de prêt stipule que le taux ne peut être modifié que moyennant un avertissement préalable de trois mois notifié au client par lettre recommandée, ce qui n'a pas été respecté puisque la lettre de notification non recommandée porte à la date du 25.04.80 et spécifie que le nouveau taux devait être appliqué à partir du 01.07.80, soit deux mois après (56 jours).

3.1.6. Problème de garantie

Cinq ans après l'octroi du prêt, la CER n'est pas en possession du certificat d'inscription hypothécaire et le contrat de cession des loyers n'a été signé qu'en Juillet 1982 (7 mois avant la dernière échéance), ce qui dénote une négligence de sa part.

3.1.7. Remboursement du prêt

Conformément aux clauses du contrat de prêt, la CER a dressé un tableau d'amortissement en 60 mensualités constantes de 74.985 Frs (principal + intérêts) prenant cours le 01.03.78, soit un mois seulement après la signature du contrat, ce qui est irréaliste dans la mesure où l'intéressé doit rembourser avec les loyers (d'un immeuble dont les travaux de construction n'étaient pas encore entrepris) !

La Caisse s'en est d'ailleurs rendue compte par la suite puisque d'après la fiche individuelle de prêt, le client a bénéficié d'un délai de grâce d'une année pour le remboursement du principal. Cette mesure ne s'est pas accompagnée de la révision de l'échéancier de départ, ce qui est une erreur grave de calcul financier.

Le contrat de location de la maison a été signé le 15.03.79 pour une durée de 2 ans 15 jours et pour un montant de 80.000 Frw par mois.

La perception des loyers/^{ne} devait cependant intervenir qu'après le remboursement de l'équipement de 440.000 Frw fourni par le locataire :

- du 15.03. au 31.07.79 : location gratuite : 360.000 Frw
- du 01.08.79 au 31.03.81: retenue de 4.000 Frw/mois : 80.000 Frw

Pour être réaliste, la CER aurait dû dresser un tableau d'amortissement commençant le 31.08.79 (1er versement de loyer) et couvrant les intérêts calculés du 09.02.78 (1er déblocage des fonds) au 01.08.79. Encore que cet échéancier ne serait établi qu'à titre indicatif puisque tout dépend de la location de la maison.

.../...

Fixer une échéance finale en appliquant des intérêts moratoires sur les tranches non remboursées nous semble aberrant dans la mesure où le client vit une situation d'incertitude en ce qui concerne la location qui est sa seule source (contractuelle) de remboursement du prêt.

La Caisse devrait plutôt renforcer son contrôle pour pénaliser le client en cas de détournement éventuel des loyers (1).

L'incidence du rejet de la clause de révision des intérêts et de l'application des intérêts moratoires avant l'échéance finale du contrat ressort clairement de la situation rectifiée présentée à la page 4 : La dette réelle du client représenterait 65 % de la situation arrêtée par la CER.

(1) Les versements de 500.000 Frw et 400.000 Frw effectués par Monsieur BARAKENGERA respectivement en date du 07.02.84 et du 12.03.84 en remboursement du prêt-véhicule constituent probablement un détournement de loyers de son immeuble : aucun versement n'a été effectué depuis le 04.08.83 alors que la maison est louée !

Date de versement	Soldes	Nombre de jours	Intérêts à 9% l'an	Versements	Encours du prêt	
					Intérêts	Principal
26.06.78	3.550.757	230	-	-	-	3.550.757
16.02.79	3.550.757	187	204.169	26.250	177.919	3.550.757
13.08.79	3.550.757	81	165.998	52.500	291.417	3.550.757
14.11.79	3.550.757	26	71.903	237.716	126.004	3.550.757
10.12.79	3.550.757	113	23.080	26.250	122.834	3.550.757
03.04.80	3.550.757	62	100.309	277.750	-	3.496.150
05.06.80	3.496.150	74	55.037	152.000	-	3.399.187
19.08.80	3.399.187	103	64.679	152.000	-	3.311.866
02.12.80	3.311.866	484	87.529	15.442	72.087	3.311.866
06.04.82	3.311.866	71	400.736	110.000	362.823	3.311.866
17.06.82	3.311.866	27	58.786	80.000	375.572	3.311.866
14.07.82	3.311.866	14	22.355	150.000	247.927	3.311.866
28.07.82	3.311.866	6	11.592	173.527	85.992	3.311.866
04.08.82	3.311.866	57	4.968	80.000	10.960	3.311.866
01.10.82	3.311.866	32	47.194	80.000	-	3.290.020
03.11.82	3.290.020	27	26.495	80.000	-	3.236.515
30.11.82	3.236.515	15	22.208	80.000	-	3.178.723
15.12.82	3.178.723	19	12.137	100.000	-	3.090.860
04.01.83	3.090.860	27	15.099	80.000	-	3.025.959
01.02.83	3.025.959	1	20.863	54.152	20.863	2.971.807
			Intérêts à 10% l'an			
02.02.83	2.971.807	29	841	80.000	-	2.913.511
01.03.83	2.913.511	40	23.940	80.000	-	2.857.451
11.04.83	2.857.451	23	32.372	80.000	-	2.809.823
04.05.83	2.809.823	28	18.256	80.000	-	2.748.079
02.06.83	2.748.079	41	21.854	80.000	-	2.689.933
13.07.83	2.689.933	21	31.298	80.000	-	2.641.231
04.08.83	2.641.231	146	15.691	80.000	-	2.576.922
31.12.83	2.576.922	90	107.117	-	-	2.576.922
31.03.84	2.576.922	-	64.423	-	107.117	2.576.922
					171.540	2.576.922
				2.567.587		

3.2. Prêt pour achat d'un véhicule

3.2.1. Rectification de la mensualité

- Le taux d'intérêt mensuel a été contractuellement fixé à 1,2%, obtenu en divisant par 12 le taux d'intérêt annuel de 14.4. Ce taux contractuel de 1,2% par mois conduit au taux réel annuel de 15,389462 arrondi à 15,4%.

L'attention du crédité aurait dû être attiré dans le contrat même sur le fait que le taux nominal est inférieur au taux réel (14,4% contre 15,4% l'an).

- La CER ayant débloqué les fonds le 12.09.80, date à laquelle le contrat de prêt a été signé, la prise de cours de la série de 24 versements mensuels constants (de Frw 175.927 chacun), à effectuer à terme échu, doit coïncider avec la date précitée, tandis que la première échéance imposée par la formule de calcul utilisée doit être le 12.10.80.
- La CER a dérogé à la fixation de cette date-valeur en autorisant le client à payer la 1ère mensualité au 31.12.80 (ce qui revient à dire que la mise à disposition de fonds a été faite le 30.11.80) mais en imposant au client de payer les intérêts ordinaires courus, soit :

43.200 Frw au 12.10.80
43.200 Frw au 12.11.80
25.920 Frw au 30.11.80
<u>112.320 Frw au total</u>
<u>=====</u>

.../...

Le client n'ayant remboursé que les 2^{es} et 3^{es} échéances, le dernier doit donc être ajouté au capital arrêté au 30.11.80 (date de prise de cours de la série de 24 versements constants) pour donner un capital de 3.625.920 Frw.

D'où la mensualité à payer :

$$\frac{x}{12} = \frac{3.625.920}{20.745.999} = 174.770,8 = 713.777$$

avec 1ère échéance : 31.12.80

dernière échéance : 30.11.81.

2.2. Rectification de la dette

. Situation arrêtée par la SAR

	<u>31.12.80</u>	<u>31.03.81</u>
Principal :	3.400.511	3.505.787
Intérêts ordinaires :	144.405	-
Intérêts moratoires :	49.751	50.413
	<u>4.117.757</u>	<u>3.556.200</u>

. Situation corrigée (approximative)

	<u>31.12.80</u>	<u>31.03.81</u>
Principal :	3.457.474	3.174.479
Intérêts ordinaires :	102.287	-
Intérêts moratoires :	584.579	29.205
	<u>3.944.410</u>	<u>3.203.684</u>

(voir tableau aux pages 14 et 15)

RECUPERATION DE LA MENSUALITE ET DE LA DETTE

$V_0 = 3.625.920$

$\frac{i}{12} = 0,012$ (14.4% l'an)

$n = 24$

Epoque (date)	Mensualité échue	Capital échue	Int.Ord. échus	Verse - ments	Cap.échu et non payé	Int.Ord. échus et non payés	Total échue et non payé	Intérêts moratoires 18.4 %
31.12.80	174.777	131.266	43.511	-	131.266	43.511	174.777	2.694
30.01.81	174.777	132.841	41.936	-	264.107	85.547	349.554	8.054
28.02.81	174.777	134.435	40.342	-	398.542	125.889	524.431	16.095
31.03.81	174.777	136.049	38.728	-	534.291	164.617	699.209	-
				35.000	534.591	145.712	680.303	10.431
30.04.81	174.777	137.681	37.096	-	672.272	182.808	855.080	23.542
31.05.81	174.777	139.333	35.444	-	811.605	218.252	1.029.857	-
				105.000	811.605	136.794	948.399	14.542
30.06.81	174.777	141.005	33.772	-	952.610	170.566	1.123.176	-
				173.783	952.610	11.325	963.935	14.780
31.07.81	174.777	142.697	32.080	-	1.095.307	43.405	1.138.712	-
				161.473	932.019	-	932.019	15.211
31.08.81	174.777	144.410	30.367	-	1.136.429	30.367	1.166.796	33.102
30.09.81	174.777	146.143	28.634	-	1.282.572	59.001	1.341.573	53.673
31.10.81	174.777	147.896	26.881	-	1.430.468	85.882	1.516.350	76.924
30.11.81	174.777	149.671	25.106	-	1.580.139	110.988	1.691.127	102.855
31.12.81	174.777	151.467	23.310	-	1.731.606	134.298	1.865.904	131.466
31.01.82	174.777	153.285	21.492	-	1.884.891	155.790	2.040.681	51.466
				80.000	1.884.891	155.790	2.040.681	82.756
29.02.82	174.777	155.124	19.653	-	2.040.015	175.449	2.215.458	2.756
				80.000	2.040.015	175.449	2.215.458	36.726
31.03.82	174.777	156.986	17.791	-	2.197.001	193.240	2.390.241	-
				80.000	2.197.001	149.966	2.346.967	35.987
30.04.82	174.777	158.869	15.908	-	2.355.870	165.874	2.521.744	74.654
30.05.82	174.777	160.776	14.001	-	2.516.646	179.875	2.696.521	116.001
30.06.82	174.777	162.705	12.072	-	2.679.351	191.947	2.871.298	160.028
31.07.82	174.777	164.658	10.109	-	2.844.009	202.056	3.046.065	206.734
31.08.82	174.777	166.634	8.143	-	3.010.643	210.199	3.220.842	256.120
30.09.82	174.777	168.633	6.144	-	3.179.276	216.343	3.395.619	174.647
				81.473	3.179.276	216.343	3.395.619	226.713
31.10.82	174.777	170.657	4.120	-	3.349.933	220.463	3.570.396	-
				175.000	3.349.933	220.463	3.570.396	54.746
30.11.82	174.777	172.699	2.078	-	3.527.632	222.541	3.745.173	-
	4.194.648	3625.920	562.728	175.000 65.158	3.457.174	102.287	3.559.761	183.763

		<u>3.457.474</u>	<u>102.287</u>	<u>3.559.761</u>	<u>8.763</u>
11.03.83	175.000	3.457.474	102.287	3.559.761	476.357
		<u>3.457.474</u>	<u>102.287</u>	<u>3.559.761</u>	<u>326.357</u>
28.11.83	150.000	3.457.474	102.287	3.559.761	451.898
		<u>3.457.474</u>	<u>54.185</u>	<u>3.511.659</u>	<u>-</u>
07.02.84	500.000	3.457.474	54.185	3.511.659	62.820
		<u>3.174.479</u>	<u>-</u>	<u>3.174.479</u>	<u>-</u>
12.03.84	400.000	3.174.479	-	3.174.479	-
		<u>3.174.479</u>	<u>-</u>	<u>3.174.479</u>	<u>29.205</u>
		<u>2.567.587</u>			
