

COMPAGNIE BELGE

D'ASSURANCES GÉNÉRALES

sur la **VIE**

LES FONDS DOTAUX ET LES SURVIVANCES

(Société anonyme)

*Approuvée par le Gouvernement par Arrêté royal du 21 janvier 1905
pour l'assurance contre les Accidents du Travail et le Service des Rentes, aux fins de
la loi du 24 décembre 1903*

FONDÉE EN 1824

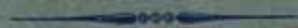
Établie à Bruxelles

Rue de la Fiancée, 24 et Boulevard de la Senne, 53-55



HABITATIONS A BON MARCHÉ

Prêts pour l'Acquisition
ou la Construction de Maisons d'habitation



BRUXELLES

IMPRIMERIE F. VAN BUGGENHOUDT

5 ET 7, RUE DU MARTEAU

—
1910

COMPAGNIE BELGE
d'Assurances Générales
sur la VIE

LES FONDS DOTAUX ET LES SURVIVANCES
(SOCIÉTÉ ANONYME)

*Agrée par le Gouvernement par Arrêté royal du 25 janvier 1905, pour l'assurance
contre les Accidents du Travail et le Service des Rentes, aux fins de la loi du 21 décembre 1903*

Fondée par arrêté royal en 1824

ÉTABLIE A BRUXELLES

Rue de la Fiancée, 24 & Boulevard de la Senne, 53-55

HABITATIONS A BON MARCHÉ

S'adresser à M

Inspection:

L. de CASSEBOOM

Agent de la Compagnie à

Chaussée d'Ixelles, 222

BRUXELLES

Envoi gratuit sur demande de renseignements
concernant toutes combinaisons d'assurance.

Conseil d'administration :

MM. BARBANSO (Léon), président, directeur de la Société Générale de Belgique, officier de l'Ordre de Léopold;

DE LANTSHEERE (Th.), ministre d'État, gouverneur de la Banque Nationale, grand-cordon de l'Ordre de Léopold;

DE SMET (A.), avocat, chevalier de l'Ordre de Léopold;

MOURLON (M.), administrateur de la Caisse des Annuités et de la Caisse Générale de Reports et de Dépôts, membre de l'Académie Royale des Sciences, officier de l'Ordre de Léopold.

MOEREMANS (G.), propriétaire.

Commissaires :

MM. le baron GOFFINET (Aug.), envoyé extraordinaire, ministre plénipotentiaire, commandeur de l'Ordre de Léopold;

TERLINDEN (P.), avocat;

le comte d'URSEL (Hippolyte), officier de l'Ordre de Léopold.

Directeur :

M. CAPOUILLET (P.), commissaire de la Société Générale de Belgique, censeur de la Banque Nationale de Belgique, officier de l'Ordre de Léopold et chevalier de la Légion d'honneur.

COMPAGNIE BELGE
D'ASSURANCES GÉNÉRALES

sur la VIE

LES FONDS DOTAUX & LES SURVIVANCES

Habitations à bon marché

Depuis quelques années, la Compagnie Belge d'Assurances Générales sur la Vie a adjoint à ses opérations ordinaires les opérations de prêt pour la *construction* ou l'*achat* de maisons d'habitation.

On sait que la Caisse d'Epargne a été autorisée par la loi du 9 août 1889 à consentir des prêts pour l'acquisition d'*habitations ouvrières*.

La plupart de ces prêts sont conclus avec combinaison d'*assurance sur la vie*, de telle façon qu'en cas de décès prématuré de l'emprunteur, l'immeuble soit libéré de toutes charges.

Plus de 42,000 maisons ouvrières ont été érigées grâce aux avances de la Caisse d'Epargne.

Mais, *seuls*, les ouvriers ou ceux dont la profession permet de les assimiler à des ouvriers peuvent obtenir des avances de la Caisse d'Epargne (1).

(1) Ces avances sont faites par l'intermédiaire de sociétés d'habitations ouvrières.

Un employé, un commerçant, une personne qui exerce une profession libérale, ne peut profiter des avantages de la loi de 1889 et obtenir le concours de la Caisse d'Epargne pour la construction ou l'achat d'une habitation.

Mais il peut obtenir un prêt dans des conditions semblables en s'adressant à la Compagnie Belge d'Assurances Générales sur la Vie. Celle-ci est outillée de façon à pouvoir traiter des *opérations de prêt avec assurance sur la vie* et elle a organisé en 1893 un service de crédit pour la construction ou l'achat d'habitations à bon marché.

Cette initiative lui a valu, à l'Exposition de Paris en 1900, une très haute récompense.

Importance des prêts consentis.

La Compagnie Belge d'Assurances Générales consent des avances pour l'édification de maisons d'habitation. Toutefois, elle ne prête pas pour des habitations *ouvrières*, mais pour des maisons, même d'une valeur minime, érigées par des employés, de petits fonctionnaires, des commerçants, etc., ou des habitations de plus grande valeur, construites par des négociants, médecins, avocats, professeurs, ingénieurs, etc.

La Compagnie ne consent pas de prêts sur des immeubles de nature exclusivement ou en grande partie industrielle ou destinés à un usage spécial.

Le montant des avances atteint, en général, 75 p. c. de la valeur de réalisation, estimée par la Compagnie, de l'immeuble offert en gage.

Voici comment il faut l'entendre :

D'après la situation de l'immeuble, sa distribution, les

garanties morales de l'emprunteur, la Société juge quelle est la quotité qu'elle peut offrir.

Cette quotité peut varier entre 55 et 75 p. c. suivant les circonstances, du coût total de la construction, terrain et frais compris.

Dans l'agglomération bruxelloise, à Liège, à Anvers, dans les grands centres où les immeubles se réalisent aisément en cas de vente, la Compagnie prête donc en général 75 p. c. du coût de l'immeuble. Il en est ainsi lorsque l'immeuble est destiné seulement à l'habitation, sauf pour certaines situations écartées.

Cette quotité est quelque peu moindre lorsqu'un petit atelier est adjoint à l'immeuble, ou lorsque certaines dispositions spéciales rendent la maison difficilement réalisable.

En d'autres termes, le prêt atteint la quotité de 75 p. c. à deux conditions :

1° Que les emprunteurs soient solvables, et puissent supporter les charges de l'opération de prêt qu'ils désirent contracter;

2° Que l'immeuble offert en gage soit aisément réalisable. Si les plans ou les pièces jointes à la demande d'emprunt indiquent une cause de dépréciation, le prêt accordé sera inférieur à 75 p. c.

Il est donc bon, avant de s'engager dans une opération qui a pour but l'érection d'une maison, de demander à la Société quelle quotité elle serait disposée à accorder :

a) En lui indiquant la situation où l'on voudrait construire;

b) En soumettant un projet sommaire indiquant le genre d'habitation que l'on veut faire ériger (largeur de la

façade, nombre d'étages, importance éventuelle d'un atelier).

Ces renseignements peuvent être fournis par correspondance; le mieux cependant est de passer au siège de la Société afin de donner des explications aussi complètes que possible. La Société pourra alors fixer, en principe, quelle quotité de la valeur de l'immeuble elle pourrait accorder en prêt.

Moyens d'évaluation de la Société.

D'après ce qui précède, il faut distinguer divers cas quant à la façon dont les opérations de prêt peuvent être traitées.

a) Il s'agit d'un *Immeuble construit* que l'emprunteur désire acquérir.

Il adresse une demande à la Compagnie, et lui fournit les pièces mentionnées plus loin (pages 14 et 15).

La Compagnie charge un expert d'évaluer l'immeuble et fixe ensuite le prêt qu'elle peut accorder.

b) Il s'agit d'un *Immeuble à construire*.

Il faut ici distinguer :

1° L'emprunteur a déjà acquis son terrain (payé en tout ou en partie), ses plans sont dressés, il a fait choix d'un entrepreneur.

Dans ce cas, l'emprunteur adresse à la Compagnie une demande d'emprunt fixant la somme qu'il désire emprunter, et les pièces indiquées plus loin.

Le dossier est remis à l'expert de la Société aux fins d'évaluation.

Supposons que la demande d'emprunt indique :

Prix du terrain	fr. 4,000
Frais d'acte d'achat du terrain	340
Montant de la soumission.	12,600
Droits de bâtisse.	400
Taxes d'égouts, de trottoir, de pavage	300
Frais d'architecte	600
Frais de l'acte d'emprunt (1)	360

Fr. 18,600

Notre expert vérifie si le prix du terrain et le montant de la soumission ne sont pas exagérés.

On comprendra que nous ne puissions agir autrement. Nous avons trop souvent observé une évidente exagération des prix pour que nous puissions admettre, sans vérification, ceux que l'emprunteur nous indique.

Si la valeur fixée par notre expert est aussi 18,600 fr., la Compagnie prêtera au maximum 75 p. c. de 18,600 fr., soit 14,000 francs.

Si elle est inférieure à 18,600 francs, si elle est, par exemple, 18,000 francs, le prêt accordé sera au maximum 75 p. c. de 18,000 francs ou 13,500 francs.

Nous avons dit plus haut dans quels cas le prêt accordé serait inférieur à 75 p. c.

2° L'emprunteur a acquis son terrain (payé en tout ou en partie), ou bien il possède une option d'achat (ce qui vaut mieux, car de cette façon il peut toujours renoncer à construire s'il constate que la somme dont il dispose, ajoutée à celle que nous pouvons lui prêter, ne suffit pas à payer la totalité des dépenses qu'entraînera la construction).

(1) Les frais de l'acte d'emprunt sont d'environ 3 p. c. du montant du prêt.

Dans ces conditions, l'emprunteur nous remet :

L'acte d'acquisition du terrain ou l'option d'achat, les plans, cahier des charges, devis détaillé dressé par l'architecte.

Nous faisons vérifier ce devis par notre expert,

Nous établissons alors le tableau suivant :

Valeur du terrain, par exemple.	fr. 4,000
Frais d'acte d'achat du terrain	340
Montant de la construction	12,600
Droits de bâtisse.	400
Taxes d'égouts, de trottoir, de pavage	300
Frais d'architecte	600
Frais de l'acte d'emprunt	360
	Fr. 18,600

La Société prêtera alors 75 p. c. au maximum, soit 14,000 francs.

Remarques importantes.

Nous engageons vivement nos emprunteurs :

1^o A faire dresser leurs plans d'une façon très complète, à prévoir, avant de construire, tous les détails de distribution et d'achèvement. Ils éviteront ainsi des suppléments et modifications qui, en général, coûtent cher et n'augmentent guère la valeur de l'immeuble. De cette façon, le prêt que nous leur aurons accordé se trouvera suffisant et ils n'auront pas à supporter supplémentairement la charge d'une dette envers l'entrepreneur.

2^o De ne demander des soumissions aux entrepreneurs qu'après avoir fait dresser par l'architecte les plans de la

coupe des pierres, des menuiseries lorsqu'elles sont spéciales, le bordereau des pierres indiquant leur cubage, le métré détaillé des ouvrages, c'est-à-dire un document donnant, avec le détail des calculs, les quantités des divers matériaux qui entreront dans la construction. Ce métré détaillé n'est remis aux entrepreneurs, appelés à soumissionner, qu'à titre d'indication, à charge pour eux de le vérifier et de le compléter, leur soumission devant constituer un forfait absolu d'après les stipulations du cahier des charges.

C'est seulement en procédant ainsi que l'emprunteur a chance d'obtenir des soumissions au plus juste prix. Cela se comprend : un entrepreneur n'a pas toujours le temps de dresser un devis détaillé ; dans ces conditions, de crainte de se tromper, il a plutôt une tendance à l'exagération, tendance qui disparaît lorsque les documents qu'on lui fournit pour servir de base à son évaluation sont précis et détaillés.

3^e On le voit par ce qui précède, nous laissons à l'emprunteur toute latitude. Sans notre intervention, il choisit son terrain, son architecte, son entrepreneur. Il a aussi le libre choix du notaire chargé de passer l'acte de prêt.

A moins de convention entre l'emprunteur et son entrepreneur, c'est à l'emprunteur que nous délivrons les acomptes à prélever sur le prêt consenti. Il paie donc lui-même son entrepreneur et celui-ci peut même ignorer l'opération du prêt contractée. A l'encontre de la plupart des Sociétés de prêts, nous n'exigeons aucun frais de surveillance, bien que nos experts vérifient à chaque paiement si les clauses du cahier des charges sont respectées. Nous n'exigeons pas davantage de frais d'expertise pour l'examen du dossier de la demande d'emprunt.

On ne pourrait accorder à l'emprunteur plus de facilités ni lui donner plus de garanties.

4^e L'emprunteur doit disposer d'une certaine somme, 25 p. c. de la valeur de son immeuble. Il ne doit pas nous verser cette somme; il l'affecte au paiement total ou partiel du prix de son terrain.

Par exemple, la valeur expertisée de l'immeuble est de 18,600 francs, le prêt accordé est de 14,000 francs. L'emprunteur doit donc posséder au moins 4,600 francs (1). Il emploie cette somme pour solder totalement ou partiellement le prix de son terrain.

Exception n'est faite que pour certains cas spéciaux pour lesquels il doit y avoir entente avec la Société.

Si la somme dont l'emprunteur doit disposer ne suffit pas à libérer entièrement le terrain, le solde est prélevé sur les fonds du prêt.

Assurance mixte.

Les prêts consentis par la Compagnie sont conclus avec combinaison d'*assurance mixte sur la vie*.

L'assurance mixte est un contrat par lequel la Compagnie s'engage, moyennant le paiement régulier d'une prime pendant un certain nombre d'années, à payer à l'assuré, s'il est en vie après ce nombre d'années, un capital déterminé. Si l'assuré meurt avant l'expiration du terme fixé, le capital est payable aux bénéficiaires désignés dans le contrat.

(1) Il doit aussi posséder la première fraction de la prime d'assurance, laquelle est payable le jour de la passation de l'acte; cette prime est, au gré de l'emprunteur, payable par année, par fractions semestrielles ou trimestrielles.

Par suite, en contractant une assurance mixte, l'emprunteur sera, au terme du prêt, en possession d'un capital qui lui permettra d'effectuer le remboursement du prêt fait par la Compagnie. Si son décès survient avant ce terme, le capital assuré devenant par ce fait exigible, la Compagnie se trouve remboursée de ses avances; la famille de l'emprunteur n'a plus aucun paiement à effectuer; sa dette est amortie par le seul fait du décès de l'emprunteur.

L'assurance mixte a donc pour résultat de *libérer l'immeuble de toute charge au terme du prêt ou au décès de l'emprunteur.*

C'est ce qui constitue le grand avantage du prêt avec combinaison d'assurance mixte.

Dé ce qui précède, il résulte que cette opération comprend :

- a) Un prêt pour lequel l'emprunteur s'engage à payer un intérêt déterminé. Cet intérêt se calcule au taux de 4 p. c.;
- b) Une assurance mixte pour laquelle l'emprunteur s'engage à payer une prime annuelle déterminée.

Cette assurance a pour but *l'amortissement* du prêt.

Donnons un exemple :

Une personne âgée de 30 ans veut construire une maison qui lui coûtera, terrain et frais compris, 10,000 francs. Elle emprunte 7,500 francs à la Compagnie pour un terme de 20 ans.

Cette personne payera annuellement les intérêts calculés à 4 p. c. l'an, soit pour un prêt de 7,500 francs : 300 francs.

Si l'emprunteur ne payait annuellement que ces 300 fr.,

sa dette envers la Compagnie serait toujours de 7,500 fr. C'est afin d'en assurer le remboursement que la Compagnie demande à l'emprunteur de contracter une assurance mixte.

Pour le cas présent, cette assurance est souscrite pour une durée de 20 ans et pour un capital de 7,500 francs.

La prime annuelle d'une telle assurance est de fr. 44.20 par mille francs, soit pour 7,500 francs : fr. 331.50.

L'emprunteur aura donc à supporter une charge annuelle de fr. 631.50.

De cette façon, s'il est en vie à l'expiration de 20 ans, il ne devra plus rien, sa dette sera amortie.

Si, au contraire, il décède avant l'expiration des 20 ans, l'assurance mixte remboursera la Compagnie. Les héritiers de l'emprunteur n'auront plus rien à payer et l'immeuble leur appartiendra en toute propriété, sans qu'ils aient encore des charges à supporter.

Remarquons que l'emprunteur aura payé, s'il achève le terme de 20 ans, une somme totale 12,630 francs. Toutefois, il y a lieu d'observer que la prime d'assurance seule sert à l'amortissement du capital assuré. L'amortissement et l'assurance n'entraînent donc qu'une charge totale de 20 fois fr. 331.50 ou 6,630 francs pour un prêt de 7,500 francs.

Tarifs

Pour établir la charge annuelle relative à un prêt quelconque, il suffit d'ajouter aux intérêts calculés à 4 p. c. sur le montant du prêt, la prime d'assurance établie d'après le tarif suivant :

ASSURANCES MIXTES

Primes annuelles assurant un capital de 1,000 francs

AGE DE L'ASSURÉ	Le capital est exigible au décès ou après				
	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS	30 ANS
21	91.60	59.10	43.20	34.10	28.30
25	91.70	59.20	43.50	34.40	28.80
30	92.10	59.80	44.20	35.40	30 »
35	92.90	60.80	45.40	36.90	31.80
40	94 »	62.20	47.30	39.20	34.60
45	95.80	64.50	50.20	42.80	38.90
50	98.60	68.10	54.60	48.20	
55	102.90	73.70	61.60		

Exemple. — Une personne de 25 ans emprunte 12,000 fr. pour une durée de 25 ans. Que devra-t-elle payer annuellement

L'emprunteur paiera :

1° Pour l'intérêt :

Les intérêts de 1,000 francs sont 40 francs.

Les intérêts de 12,000 francs sont $40 \times 12 = 480$ fr.

2° Pour l'assurance :

La prime annuelle d'une assurance mixte de mille francs, pour une durée de 25 ans, est, à l'âge de 25 ans, de : fr. 34.40.

La prime annuelle pour assurer un capital de douze mille francs est de $34.40 \times 12 = \text{fr. } 412.80$.

La charge annuelle totale est donc de fr. 892.80.

L'extrait des tarifs que nous donnons permet de calculer approximativement la prime pour les âges intermédiaires. La Compagnie renseigne, du reste, sur demande, les taux exacts.

Les primes d'assurance peuvent être rendues payables par fractions semestrielles ou trimestrielles moyennant une légère augmentation.

Pièces à fournir

Toute demande d'emprunt doit être accompagnée de documents suffisants pour que la Compagnie puisse juger de la valeur de l'immeuble offert en gage.

A. Maison à construire.

Les pièces à fournir sont :

a) L'acte d'achat du terrain, ou à défaut une déclaration du notaire qui a procédé à la vente, indiquant la situation, la superficie, la valeur du terrain et certifiant que le prix en a été payé;

Si le terrain n'est pas encore acquis, une promesse de vente suffit pour l'examen de la demande d'emprunt.

b) Une copie des plans (façade, coupe, distribution intérieure);

c) Une copie du cahier des charges;

d) Un devis aussi détaillé que possible.

L'examen de ce dossier se fait *sans frais* pour l'emprunteur.

Il y a lieu de noter que l'emprunteur peut faire dresser les plans selon ses convenances personnelles, qu'il est libre de choisir son architecte et son entrepreneur.

B. Immeuble déjà construit.

Les pièces à fournir sont :

- a) Les titres de propriété;
- b) L'extrait de la matrice cadastrale mentionnant les tenants et aboutissants;
- c) L'extrait du plan cadastral;
- d) S'il s'agit d'un immeuble exposé en vente publique, une affiche de la vente suffit.

Comme nous l'avons dit plus haut, la Compagnie fait procéder sans frais pour l'emprunteur, à l'expertise de l'immeuble par un expert de son choix. C'est d'après le rapport de cet expert qu'elle fixe le montant du prêt qu'elle peut consentir.

En même temps qu'il fournit les pièces nécessaires à l'examen de la demande d'emprunt, l'emprunteur signe une proposition d'assurance mixte, dont l'acceptation est subordonnée, comme toute proposition d'assurance en cas de décès, à un examen médical.

Actes

Lorsque le prêt est consenti, il en est passé acte devant le notaire choisi par l'emprunteur; les frais de cet acte sont à la charge de ce dernier et peuvent être prélevés sur le montant du prêt.

Les fonds de l'emprunt ne sont en général délivrés que lorsqu'il est démontré que la créance de la Compagnie occupe le premier rang d'inscription hypothécaire.

Il n'est dérogé à cette règle que lorsqu'il y a lieu de rembourser une hypothèque déjà existante dont la Compagnie a eu connaissance au moment de la demande d'emprunt.

Époques des paiements

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble en construction, les fonds de l'emprunt ne sont avancés qu'au fur et à mesure de l'achèvement des travaux, et ce, dans les proportions suivantes :

1/5 à la pose du gîtage du premier étage, pierre du balcon posée ;

1/5 à la mise sous toit ;

1/5 à l'achèvement des plafonnages, escaliers et châssis posés ;

1/10 à l'achèvement des menuiseries ;

1/5 à la réception provisoire ;

1/10 à la réception définitive, trois mois au moins après la réception provisoire.

Les paiements ne sont autorisés qu'après vérification par un expert de la Compagnie, lequel a pour mission de s'assurer de la bonne qualité des matériaux et de contrôler l'exécution des clauses du cahier des charges.

Ces vérifications périodiques, qui constituent un avantage précieux pour l'emprunteur, se font à titre absolument gracieux.

Toute demande d'acompte doit être adressée au moins huit jours d'avance, de telle façon que la Compagnie puisse prendre ses dispositions pour envoyer son expert sur les lieux en temps utile.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble déjà bâti, le prêt est, à moins de circonstances particulières, liquidé en une seule fois, et sert en général à acquitter une partie du prix d'acquisition. Les fonds ne sont remis toutefois que s'il est démontré que la Compagnie aura le premier rang d'inscription hypothécaire.

Mode de paiement des intérêts

Les intérêts sont payables par moitié semestriellement aux époques indiquées par l'acte de prêt.

Cependant, il y a lieu de remarquer que les intérêts ne sont dus à la Compagnie que sur les sommes que l'emprunteur a *effectivement reçues*, et depuis le jour où il les a reçues.

Remboursements anticipatifs

L'emprunteur a la faculté d'effectuer des remboursements anticipatifs.

D'autre part l'assuré a toujours le droit de réduire la durée de l'assurance mixte, par conséquent celle du prêt.

En cas de remboursement anticipatif total ou partiel, l'emprunteur peut continuer son assurance pour le montant fixé lors de la conclusion de l'emprunt.

Toute autre combinaison que le prêt avec assurance mixte entraîne la perte totale des primes d'assurance en cas de remboursement avant terme.

L'emprunteur peut aussi, s'il le désire, réduire le montant de l'assurance de la somme remboursée et il lui sera tenu compte de la valeur acquise par cette assurance, c'est-à-dire du *montant de l'amortissement* déjà effectué, correspondant à la somme remboursée.

Avantages

Il est à remarquer que, généralement, la charge annuelle relative à un prêt avec assurance mixte ne dépasse guère le loyer d'une maison prise en location et les frais d'entretien incombant au locataire.

Ce loyer, irrémédiablement perdu, absorbe tout ou partie de l'épargne qui eût créé, par l'assurance, un capital suffisant pour la construction de l'habitation.

L'emprunteur, étant propriétaire de sa maison, a le droit de disposer de sa propriété comme il l'entend. Il peut, par exemple, la vendre, et réaliser ainsi un bénéfice légitime, sous la seule condition de rembourser à la Compagnie le solde encore dû sur le prêt qui lui a été accordé. Il peut aussi, ce qui diminue dans une notable proportion les charges de l'emprunt, louer une partie de son immeuble.

Un autre avantage réside dans l'assurance en cas de décès.

En général, les prêts sur immeubles, conclus par des particuliers ou des institutions de crédit, sont consentis avec stipulation de remboursement par annuités, ou à terme fixe. L'emprunteur s'engage alors à payer annuellement, outre l'intérêt du capital emprunté, une certaine somme destinée à amortir ce capital en un nombre déterminé d'années, ou à rembourser le prêt en une seule fois, au terme fixé.

Un prêt remboursable par annuités entraîne une charge annuelle presque aussi élevée qu'un prêt avec combinaison d'assurance mixte; mais cette forme de prêt ne présente pas cet avantage considérable : libérer l'immeuble de toute charge en cas de décès de l'emprunteur.

Un père de famille qui aurait contracté un prêt remboursable par 20 annuités, sans assurance, laisserait à sa femme et à ses enfants, en cas de décès avant les 20 ans, la charge fort onéreuse du paiement des annuités jusqu'à l'expiration des 20 ans. S'il avait contracté un prêt à terme fixe, il leur laisserait la charge de payer les intérêts et de rembourser en une seule fois le capital prêté.

Dans la plupart des cas, cette charge est trop lourde, et faute de pouvoir payer les annuités ou les intérêts restant dus, il faut laisser procéder à la vente de l'immeuble. Le

plus souvent les économies que l'emprunteur avait pu réaliser se trouvent en grande partie absorbées.

En contractant un prêt avec assurance mixte, ce père de famille eût laissé à sa femme et à ses enfants un immeuble libre de toutes charges.

Le prêt avec assurance a donc ce grand avantage de constituer un patrimoine que l'emprunteur est certain de laisser intact à ses héritiers, en cas de décès prématuré.

De cette façon, il atteindra le but qu'il s'était proposé lorsqu'il s'est décidé à faire œuvre de prévoyance.

L'idée, du reste, a fait son chemin.

Au début, dans les sociétés d'habitations ouvrières, rares étaient les ouvriers qui empruntaient avec assurance sur la vie. On était peu familiarisé avec cette idée de l'assurance. Depuis, ce qui était l'exception est devenu la règle et la plupart des ouvriers possesseurs d'une habitation sont assurés sur la vie.

Le prêt avec assurance sur la vie, appliqué à la construction de maisons d'habitation, est, en définitive, une des formes les plus hautes et les plus pratiques de la prévoyance.

Aussi l'initiative prise en 1893 par la Compagnie Belge d'Assurances Générales sur la Vie, en créant un service de crédit pour les « Habitations à bon marché », a-t-elle reçu l'approbation des économistes et des pouvoirs publics.

M. le comte de Smet de Naeyer, chef du cabinet, a rendu hommage à cette initiative en la signalant à la Chambre :
« Nous ne pouvons qu'applaudir, a-t-il dit, à l'exemple
» de la Compagnie Belge d'Assurances Générales. Cette
» Compagnie est parfaitement outillée pour prêter son
» concours à des opérations du genre de celles prévues
» par la loi de 1889. Elle a songé à organiser un service
» de crédit pour la construction d'habitations à bon mar-

» ché, à l'usage spécialement d'une classe de personnes qui
» ne peuvent, en raison de leur situation ou de l'importance relative de l'habitation qu'elles veulent acquérir,
» contracter avec une société d'habitations ouvrières. »

M. Cheysson, l'éminent économiste français, engageait, lors d'un récent congrès, les Compagnies françaises à suivre dans leur pays l'exemple donné par la Compagnie Belge d'Assurances Générales.

Résultats acquis

D'ailleurs, les résultats obtenus jusqu'à ce jour démontrent que la Compagnie a été bien inspirée en créant un service d'habitations à bon marché.

De 1893 à 1908, elle a prêté pour l'achat ou la construction de maisons d'habitation plus de 50 millions de francs. Ces résultats se sont surtout affirmés dans les dernières années et ont dépassé les espérances que la Compagnie avait pu concevoir. Actuellement, elle prête chaque année, pour la construction de maisons d'habitation, plus de 6 millions de francs.

Exemples

Nous donnons à titre d'exemples quatre types de maisons construites avec l'intervention de la Compagnie. Nous reproduisons pour chacune d'elles les plans de façade et de distribution et nous indiquons, en regard du coût total de l'habitation, le montant du prêt consenti par la Compagnie et la charge annuelle supportée par l'emprunteur.

Ces exemples pourront servir de guide à ceux qui voudraient obtenir un prêt pour l'édification d'un immeuble, en leur indiquant quelle est l'importance de l'habitation que l'on peut acquérir pour un capital déterminé.

Prêts remboursables par annuités

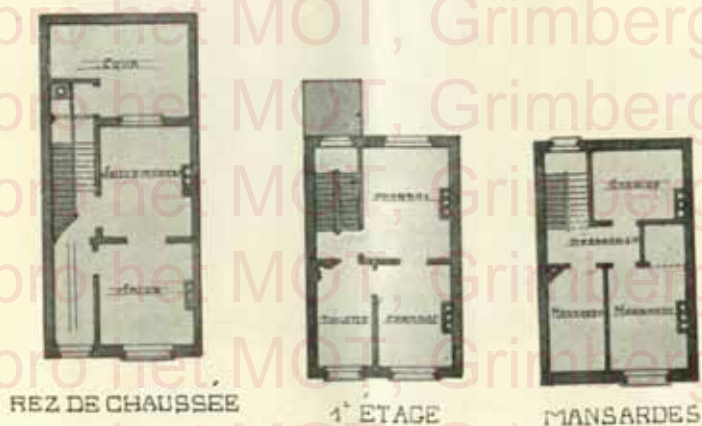
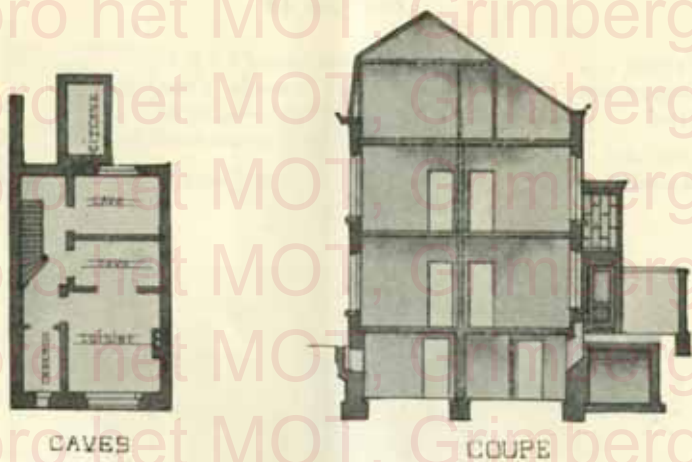
La Compagnie consent dans les mêmes conditions des prêts remboursables par annuités. Celles-ci sont calculées d'après le tarif suivant :

DURÉE	TAUX POUR CENT
5	22.72
6	19.33
7	16.92
8	15.11
9	13.70
10	12.58
11	11.67
12	10.91
13	10.27
14	9.72
15	9.25
16	8.84
17	8.47
18	8.15
19	7.87
20	7.61
21	7.38
22	7.17
23	6.98
24	6.81
25	6.66
26	6.51
27	6.38
28	6.25
29	6.14
30	6.04

Exemple I

Terrain	4,000	Intérêt annuel à 4 p. c.	360.00
Construction	7,400	Prime annuelle d'assurance	
Frais	600	mixte d'une durée de 30 ans sur	
Coût total	12,000	la tête d'une personne de 30 ans	270.00
Montant du prêt	9,000	Charge annuelle.	630.00

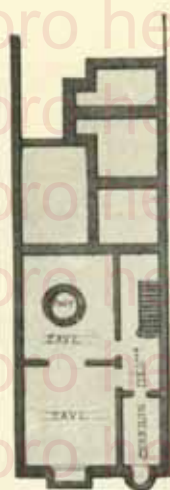




Exemple ■■

Terrain	5,700	Intérêt annuel à 4 p. c.	480.00
Construction	40,500	Prime annuelle d'une assurance	
Frais	700	mixte d'une durée de 26 ans sur	
		la tête d'une personne de 34 ans	423.60
Coût total	46,900		
Montant du prêt	12,000	Charge annuelle.	903.60





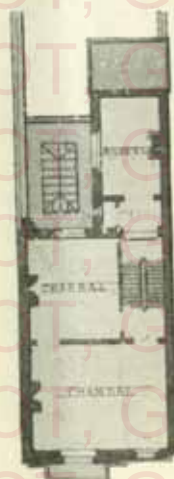
DAVES



COUPE



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE



COMBLE

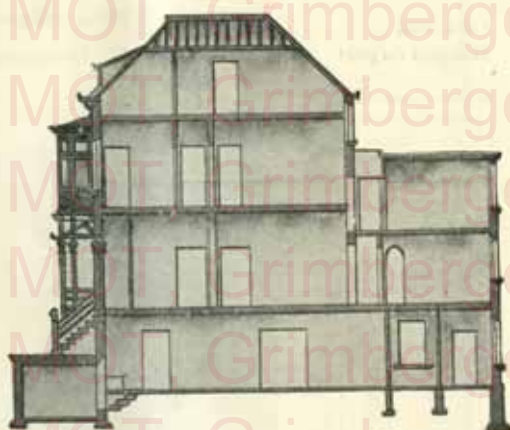
Exemple ■■■

Terrain	1,800	Intérêt annuel à 4 p. c.	500.00
Construction	14,000	Prime annuelle d'une assurance	
Frais	700	mixte d'une durée de 20 ans sur	
		la tête d'une personne de 39 ans	585.00
Coût total	16,500		
Montant du prêt	12,500	Charge annuelle	1,085.00

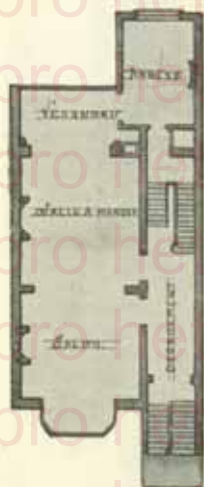




SOUS-SOLS



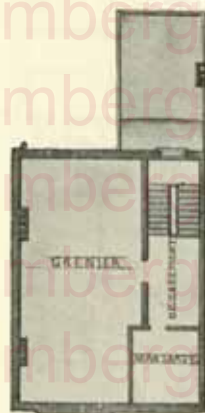
COUPÉ



REZ-DE-CHAUSSEE



ÉTAGE

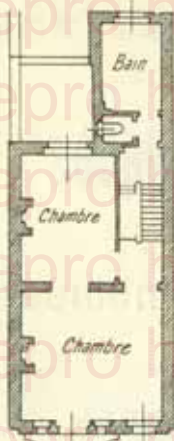


COMBLES

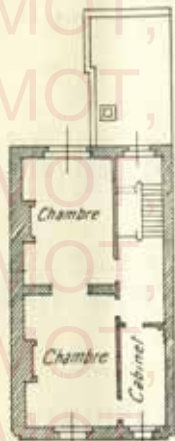
Exemple IV

Terrain	6,500	Intérêt annuel à 4 p. c.	840.00
Construction	20,000	Prime annuelle d'une assurance	
Frais	1,500	mixte d'une durée de 20 ans sur	
Coût total	28,000	la tête d'une personne de 25 ans	913.50
Montant du prêt	21,000	Charge annuelle	1,753.50

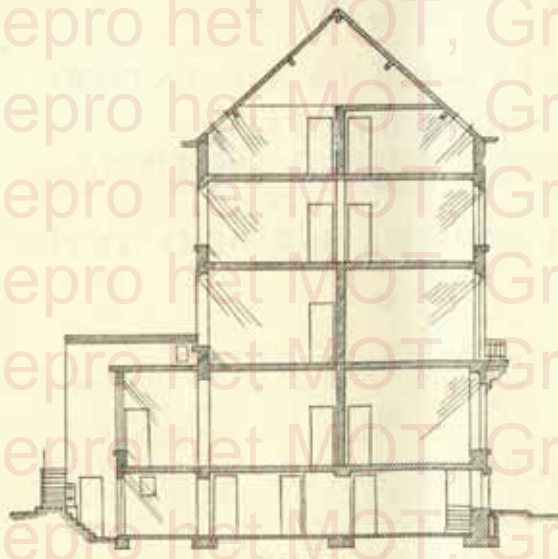




1^{er} ETAGE



2nd ETAGE



COUPE



REZ-DE-CHAUSSEE

AUTRES OPÉRATIONS

TRAITÉES PAR LA COMPAGNIE



Assurances en cas de décès

POUR LA VIE ENTIÈRE

Mixtes, à terme fixe, combinées



RENTES VIAGÈRES DIFFÉRÉES
OU PENSIONS DE VIEILLESSE



ASSURANCES POUR LA VIE ENTIÈRE
SUR DEUX TÊTES



ASSURANCES MIXTES SUR DEUX TÊTES



ASSURANCES DE SURVIE



ASSURANCES DE PETITS CAPITAUX

(JUSQU'À 5,000 FRANCS)

À PRIMES MENSUELLES

RENTES VIAGÈRES

SUR UNE OU PLUSIEURS TÊTES



**Achats de Nues Propriétés
et d'Usufruits**



Assurances individuelles

CONTRE LES ACCIDENTS DE TOUTE NATURE



Assurances collectives des ouvriers

CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL



Les agents de la Compagnie fournissent gratuitement des renseignements et des prospectus sur les diverses opérations d'assurance en cas de décès et de rentes viagères.