

CAHIER DES CHARGES
CONTENANT LES CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES
RELATIVES AUX OUVERTURES DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE
consentis par les sociétés de crédit agréées

Article 1 - MODES ET CONDITIONS DE RÉALISATION DU CRÉDIT

§ 1. Modes de réalisation

Le crédit se réalisera sous forme d'avance à terme déterminé ou à durée déterminable.

Ces avances pourront être sollicitées tant auprès des sociétés de crédits, ci après dénommées les donneurs de crédit, pour autant que le montant total des engagements des crédits à l'égard des sociétés n'excède pas le montant de l'ouverture de crédit. Pourront, en outre, être imputés sur le crédit, les paiements effectués par les donneurs de crédit pour compte des crédits, les frais, intérêts et indemnités dus en exécution des présentes ainsi que toutes sommes dont les crédits seraient ou deviendraient redevables vis-à-vis de l'une des deux sociétés, pour quelque cause que ce soit. Ces imputations ne pourront en aucun cas opérer novation.

En raison du caractère renouvelable du crédit, les crédits pourront, pendant toute la durée de celui-ci, obtenir de nouvelles avances auprès des donneurs de crédit à concurrence de la différence entre d'une part, le montant du crédit et, d'autre part, le montant des engagements existant à l'égard des donneurs de crédit et représentés par le solde restant dû des avances en cours et autres sommes imputables sur le crédit et ce, pour autant que les conditions figurant au § 2 ci-après soient respectées.

§ 2. Conditions de réalisation

Les donneurs de crédit ne seront tenus d'accorder des avances que:

1. Lorsque les crédits et le cas échéant les cautions personnelles et les affectants hypothécaires auront justifié envers elles que les formalités pour rendre efficaces, tant entre parties qu'à l'égard des tiers, les garanties constituées ou à constituer pour sûreté du crédit ont été accomplies ou que l'inscription à prendre, le cas échéant, occupe le rang conforme à ce qui a été déclaré.
2. Si la solvabilité des crédits et la valeur des garanties réelles ou la solvabilité des cautions personnelles garantissant le recours des donneurs de crédit se sont maintenues telles qu'elle existaient respectivement, lors de la signature de l'acte d'ouverture de crédit ou lors de la signature de l'acte de cautionnement.
3. Pour autant que l'un des cas d'exigibilité avant terme prévus à l'article 4, § 2 ci-après, ne soit pas réalisé et que les crédits aient toujours respecté leurs engagements contractuels. Dans les cas où le recours des donneurs de crédit contre les crédits serait garanti par une caution personnelle, l'octroi de nouvelles avances pourrait être refusé si la caution n'acceptait plus de maintenir son cautionnement pour celles-ci, ou si en raison de son âge, de sa situation professionnelle ou d'autres circonstances, elle ne paraissait plus à même de remplir ses obligations.
4. Pour autant que l'avance soit destinée au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers et que cette destination soit conforme aux conditions générales arrêtées par les donneurs de crédit en matière d'ouverture de crédit hypothécaire et qui seront en vigueur au moment de l'introduction de la demande.
5. Pour autant que l'octroi de telles avances ne soit pas interdit par ou en vertu de la loi.
6. Pour autant que le solde de toutes les avances et prêts hypothécaires concernant la maison mise en hypothèque ne dépasse pas la valeur de vente estimée au moment de l'attribution de l'avance

Article 2. - MODALITÉS DES AVANCES

§ 1. Octroi - Remise des fonds

Les crédits ne pourront disposer du crédit que sur demande écrite adressée aux donneurs de crédit; celles-ci disposeront d'un délai d'au moins trente jours, à compter de l'introduction de la demande, pour octroyer l'avance.

Suite à une demande d'avance, l'octroi de celle-ci sera précédée d'une offre reprenant le taux d'intérêt, le montant, la durée, le mode de remboursement et toutes les autres conditions de celle-ci. En cas d'acceptation par les crédités, une convention d'avance sera établie.

Les crédités devront notamment établir, le cas échéant, que les travaux sont exécutés conformément aux plans, devis et cahier des charges remis au donneurs de crédit pour l'instruction de la demande d'avance; de plus, le solde disponible de l'avance octroyée devra, à tout moment, être au moins égal au coût réel des travaux encore à effectuer.

Des avances peuvent toutefois partiellement être destinées au paiement de la prime unique de l'assurance en cas de décès, dont question à l'article 7 du présent cahier-type, qui serait éventuellement souscrite.

Par ailleurs, toute avance octroyée devra être prélevée et utilisée à la destination convenue avant l'expiration d'un délai de deux ans à partir de la convention d'avance. Passé ce délai, les crédités ne pourront disposer à nouveau du crédit que sur base d'une nouvelle demande adressée aux donneurs de crédit.

§ 2. Durée et montant

Les montants et durées des avances seront fixés suivant les conditions générales arrêtées par les donneurs de crédit en matière d'ouverture de crédit hypothécaire qui seront en vigueur au moment de l'introduction de la demande de chaque avance.

§ 3. Remboursement anticipé

Les crédités auront la faculté de se libérer avant terme de la totalité ou d'une partie des avances.

Si au cours d'une année civile, il y a déjà eu un remboursement partiel, les remboursements ultérieurs effectués au cours de cette même année atteindront en principal au moins 10 % du capital avancé.

A la suite d'un remboursement partiel :

- soit les mensualités sont recalculées en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée résiduelle, suivant la méthode et les bases techniques prévues dans le contrat
- soit le nombre d'amortissements restants sera diminué du nombre d'amortissements successifs qui seraient arrivés à échéance après le remboursement et dont la somme est égale au capital remboursé ; dans ce cas la durée prévue est donc écourtée.

Lorsque la compagnie d'assurances a effectué un remboursement partiel à la suite du décès d'un des assurés et en exécution du contrat annexé d'assurance de solde restant dû, les mensualités sont recalculées en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée résiduelle, suivant la méthode et les bases techniques prévues dans le contrat.

§ 4. Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, le crédité paiera au donneur de crédit, à titre d'indemnité de emploi, une somme égale à **trois mois d'intérêts** calculés au taux de l'avance sur le capital remboursé par anticipation.

Toutefois, cette indemnité ne sera pas exigible sur la partie de l'avance remboursé au moyen des sommes dues en cas de décès de l'un des assurés par la compagnie d'assurances en exécution du contrat d'assurance annexé à l'avance sous-seing.

§ 5. Retard de paiement

Sans préjudice de l'application des dispositions relatives à l'exigibilité avant terme, à défaut de paiement d'une mensualité dans les cinq jours suivant l'échéance, le taux d'intérêt sera majoré de **0,041 % par mois** à compter de cette échéance. En outre, un intérêt, calculé au taux majoré, sera dû sur la partie capital de cette mensualité, pour le laps de temps compris entre l'échéance et le remboursement effectif.

La majoration d'intérêt prévue au premier alinéa sera communiquée aux crédités par lettre recommandée dans les trois mois suivant l'échéance.

§ 6. Intérêts

Le taux d'intérêt de chaque avance sera fixé suivant les conditions de taux arrêtées au moment de l'offre d'avance dont question au § 1 al. 2 du présent article par le donneur de crédit.

Article 3 - EXIGIBILITÉ AVANT TERME

Le donneur de crédit pourra, dans les cas suivants, exiger le remboursement de l'ouverture de crédit et/ou des avances moyennant un délai de quinze jours après l'envoi au crédit d'un avertissement écrit lui rappelant sa situation ainsi que les conséquences qu'entraînerait la non régularisation de cette situation :

1. Dans les cas d'exigibilité avant terme prévus ou à prévoir par la loi.
2. Si l'inscription hypothécaire à prendre au profit du donneur de crédit n'occupe pas seule le rang déterminé dans le présent acte.
3. En cas de vente ou autre mutation de propriété, de saisie ou de destruction, de tout ou partie du bien hypothéqué.
4. Si les déclarations faites par le crédit dans l'ouverture de crédit et/ou avances, ou les renseignements fournis par lui soit pour l'instruction de sa demande du crédit, soit en cours de crédit et/ou avances, se révèlent inexacts ou incomplets alors que s'ils avaient été exacts ou complets, de crédit et/ou l'avance n'aurait pas été accordé.
5. Si les fonds avances ne reçoivent pas l'affectation pour laquelle ils ont été demandés.
6. Si un entrepreneur, un architecte, un maçon ou autre ouvrier fait dresser, relativement au bien hypothéqué, le procès-verbal dont question est à l'article 27, 5° de la loi du 16 décembre 1851.
7. Si les droits du crédit sur le bien hypothéqué viennent à disparaître, ou à être contestés, en tout ou en partie.
8. Si les crédits ne respectent pas les obligations prévues à l'article 5 de ce cahier des charges.
9. Si les sommes dues en vertu du crédit et/ou avances ne sont pas payées à la date de leur exigibilité.
10. Si l'immeuble hypothéqué était fortement endommagé et, en conséquence, diminuait de valeur.
11. Le cas échéant : si le contrat annexé d'assurance de solde restant dû, qui doit satisfaire aux conditions fixées à l'article 12 de présent cahier des charges, est, en tout ou en partie, résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit, sans annexion d'un nouveau contrat d'assurance de solde restant dû.
12. Si l'immeuble hypothéqué n'est pas ou ne reste pas assuré totalement, pendant toute la durée du crédit et/ou avances, par un contrat annexé d'assurance incendie comme prévu dans le présent cahier des charges.

Article 4 - SOLIDARITÉ, INDIVISIBILITÉ

Les crédits s'obligent solidairement et indivisiblement à l'exécution de toutes les clauses du crédit et/ou des avances sous-seing.

Le donneur de crédit pourra notamment exiger de chacun des crédits, en cas de pluralité, et de chacun des ayants droit universels du crédit décédé, le remboursement total de sa créance en principal, intérêts et accessoires.

Au cas où l'un des crédits ou de ses ayants droit serait déchargé de ses obligations par le donneur de crédit, les autres resteraient, par dérogation aux articles 1210 et 1285 du code civil, tenus pour le tout sans que le donneur de crédit doive réserver ses droits à leur égard.

Article 5 - OBLIGATIONS RELATIVES AU BIEN HYPOTHÉQUÉ

Les crédits s'engagent à destiner l'habitation hypothéquée principalement au logement d'une famille ou d'une personne seule et à l'occuper dans un délai de deux ans après l'octroi de l'ouverture de crédit et ce, aussi longtemps que la garantie de la Région est valable sur un ou plusieurs avances.

En aucun cas, le crédit ne pourra modifier le caractère d' "habitation modeste" ou la destination du bien hypothéqué, notamment en y incorporant tout ou partie d'un autre immeuble ou en l'affectant directement ou indirectement à l'établissement d'un commerce ou d'une industrie quelconque, sans l'autorisation écrite préalable du donneur de crédit.

Si l'avance est destinée à la construction ou à la transformation d'une habitation, les travaux seront entièrement exécutés dans les règles de l'art et au moyen de matériaux de qualité conformément aux plans, devis et cahiers des charges remis au donneur de crédit pour l'instruction de la demande de crédit et/ou avance.

Les crédits s'engagent à autoriser, à tout moment, les délégués du donneur de crédit à visiter l'immeuble, afin de leur permettre de s'assurer que les clauses de l'ouverture de crédit et/ou des avances sous-seing ont été respectées.

La personne contre laquelle l'hypothèque est inscrite ou le tiers détenteur du bien affecté en hypothèque peut résilier l'hypothèque constituée dans l'acte d'ouverture de crédit, moyennant un préavis de 6 mois adressé aux donneurs de crédit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de préavis prend cours à la date de l'accusé de réception.

Les effets de cette résiliation sont régis par l'article 51bis de la loi du 4 août 1992.

Article 6 - EXÉCUTION FORCÉE

En cas d'inexécution d'une quelconque obligation prévue dans l'ouverture de crédit et/ou des avances sous-seing, le donneur de crédit pourra poursuivre, avant ou en même temps que la vente de l'immeuble hypothéqué, l'expropriation des autres immeubles du crédit sans devoir justifier de l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué.

Les parties déclarent ainsi vouloir déroger aux dispositions de l'article 1563 du code judiciaire.

Article 7 - ASSURANCE DE SOLDE RESTANT DÛ

Afin de garantir le remboursement du solde restant dû en capital et intérêts en cas de décès, le crédit s'engage à annexer une assurance au contrat de l'avance sous-seing et ce, jusqu'au complet remboursement de l'avance en capital, intérêts et accessoires. Les droits résultant de ce contrat d'assurance seront cédés pour la même durée au donneur de crédit.

Si le crédit ne respecte pas cette obligation, le remboursement de l'avance sous-seing et/ou l'ouverture de crédit pourra être exigé conformément aux dispositions de l'article 3 du présent cahier des charges.

Le donneur de crédit n'aura le droit de percevoir contre sa seule quittance le capital assuré qu'à concurrence des sommes qui lui resteront dues par le crédit en principal, intérêts et accessoires.

Elle n'aura le droit de demander la résiliation du ou des contrats d'assurance et de percevoir la valeur de rachat sans l'intervention de du crédit que dans les mêmes limites et si le bien hypothéqué est vendu en vente forcée à un prix qui ne couvre pas la totalité de la dette en principal, intérêts et accessoires.

Toutes sommes payées par l'Assureur au donneur de crédit seront portées en diminution de la dette du crédit.

Si lors du paiement, le capital assuré ne suffit pas pour rembourser l'avance, le crédit ou son ayant droit paiera la différence afin que l'avance/l'ouverture de crédit soit intégralement remboursé.

Article 8 - ASSURANCE-INCENDIE

Les crédits s'engagent à annexer à l'ouverture de crédit un contrat d'assurance afin d'assurer le bien hypothéqué contre l'incendie, la tempête, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions et ce, jusqu'au complet remboursement du prêt en principal, intérêts et accessoires.

Cette assurance sera conclue, pour la valeur à neuf du bien assuré, auprès d'une compagnie d'assurances établie en Belgique.

Les crédits produiront au donneur de crédit, dans les 15 jours suivant la passation de l'acte d'ouverture de crédit, un avenant (appelé communément "déclaration de créance hypothécaire") dans lequel la compagnie d'assurances déclare considérer que le bien hypothéqué est assuré par police spéciale et s'engage à ne modifier, à ne résilier, à ne faire invalider et, d'une manière générale, à ne mettre fin à l'assurance qu'après préavis de quinze jours adressé à la société, donneur de crédit par lettre recommandée.

Ils justifieront, à toute demande du donneur de crédit, du paiement régulier des primes de cette assurance.

Dans le cas où le crédit ne respecterait pas son obligation de souscrire une assurance, le remboursement de l'ouverture de crédit pourrait être exigé conformément aux dispositions de l'article 3 du présent cahier des charges.

Article 9 - AUTORISATIONS ACCORDÉES AU DONNEUR DE CRÉDIT

Au cas où il négligerait d'agir lui-même, les crédits autorisent dès à présent le donneur de crédit :

- a) à payer les primes échues des contrats d'assurance annexés ou à souscrire toute police relative à ces assurances,
- b) à agir, soit comme demanderesse, soit comme défenderesse, dans toute contestation relative à la propriété du bien hypothéqué, ainsi que dans toute saisie ou expropriation de celui-ci;
- c) à faire toutes les démarches et à remplir toutes les formalités nécessaires à l'obtention et au paiement d'indemnités concernant le bien hypothéqué, à percevoir ces indemnités et à en donner valablement quittance.

Article 10 - MODE ET LIEU DES PAIEMENTS

Tous les paiements à effectuer en exécution de l'ouverture de crédit, tant en principal qu'en intérêts et accessoires, seront effectués à la charge du crédit, en espèces ayant cours légal en Belgique, exempts de toutes charges ou retenues, taxes et impôts de toute nature levés ou à lever, et exclusivement par virement au compte du donneur de crédit désigné à cet effet, de préférence par ordre permanent de paiement ou par domiciliation.

Le donneur de crédit affectera chaque paiement partiel qu'elle accepterait au remboursement de la dette résultant de l'acte d'ouverture de crédit et/ou des avances sous-seing qu'elle a le plus d'intérêt à éteindre. Les crédits déclarent dès lors renoncer expressément au bénéfice des articles 1253 et suivants du code civil.

Le donneur de crédit se réserve le droit de refuser les paiements qui auraient pour conséquence de subroger un tiers dans ses droits.

Par dérogation à l'article 1908 du code civil, l'affectation par le donneur de crédit de paiements partiels au remboursement du capital ne fera pas présumer la libération quant aux intérêts.

Article 11 - IMPÔTS, FRAIS, HONORAIRES ET DÉBOURS

Les droits, frais et honoraires quelconques dus en raison de l'ouverture de crédit et/ou avances sous-seing et de son exécution, en ce compris les frais de signification, d'inscription hypothécaire ou de renouvellement de cette inscription, de quittance ou de mainlevée, d'encaissement ou de procédure seront supportés par les crédits, à l'exception des honoraires des avocats.

Les crédits s'engagent à rembourser au donneur de crédit, dans les quinze jours de sa demande, tous débours et avances faits par le donneur de crédit pour le compte des crédits. A défaut d'être remboursés dans la quinzaine, ces débours et avances produiront des intérêts au taux de l'avance à dater de leur décaissement par le donneur de crédit jusqu'à leur remboursement par les crédits.

Article 12 - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Les crédits déclarent que le bien hypothéqué n'est grevé d'aucun droit réel et qu'il est quitte et libre de tous privilèges ou hypothèques ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques, que ce soit en ce qui le concerne ou en ce qui concerne les propriétaires précédents.

A l'appui de cette déclaration, ils s'engagent à remettre à leur frais, au donneur de crédit, dans les trois mois de l'acte d'ouverture de crédit, des certificats justifiant de la situation hypothécaire du bien.

Article 13 - CESSIION DE SALAIRES ET DE CRÉANCES

1. Afin de garantir l'exécution des obligations stipulées dans le présent acte, les crédités déclarent céder irrévocablement au donneur de crédit, qui accepte, la quotité cessible de tous traitements, salaires, émoluments ou indemnités, au sens de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs, avec pouvoir de les toucher directement, à concurrence des montants exigibles, sur simple quittance et sans autres formalités, ni mise en demeure préalable des crédités.
2. A l'effet de la même garantie, les crédités déclarent donner en gage au donneur de crédit qui accepte :
 - (sans préjudice de l'application des articles traitant de l'exigibilité avant terme et des obligations relatives au bien hypothéqué) les loyers éventuels ou fermages à échoir de l'immeuble hypothéqué à son profit ;
 - les sommes ou indemnités autres que celles visées à l'aliéna précédent qui peuvent leur revenir du chef de leur activité professionnelle.

Le donneur de crédit est autorisée irrévocablement à encaisser le montant en capital et intérêts de ces créances et à conserver les sommes ainsi perçues en garantie de l'exécution des obligations résultant du présent acte, et ce sans préjudice aux dispositions de l'article 2081 du Code civil.

Le donneur de crédit se réserve en outre le droit d'invoquer le cas échéant la compensation entre les sommes conservées en vertu de cette autorisation et les sommes exigibles en vertu du présent acte.

3. A l'effet des dispositions contenues aux alinéas 1 et 2 ci-avant, les crédités s'engagent à fournir au donneur de crédit, à toute réquisition de celle-ci, toutes indications utiles au sujet de l'identité des occupants de l'immeuble hypothéqué ou au sujet de leur employeur.

Article 14 - ENREGISTREMENT DANS LA BANQUE CENTRALE DES DONNÉES

- § 1. Toute avance accordée dans le cadre de l'ouverture de crédit est sujette à enregistrement auprès de la Centrale des Crédits aux Particuliers, conformément à l'article 3 § 1, 1^o ou 2^o de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers.
- § 2. Objectifs du traitement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers: l'enregistrement, régi par l'article 3 de la loi du 10 août 2001, relatif à la Centrale des Crédits aux Particuliers a pour objet de lutter contre le surendettement des consommateurs en fournissant des informations aux donneurs de crédit concernant les crédits en cours et les éventuels arriérés.
- § 3. Nom de la Centrale tel que défini au § 2: Centrale des Crédits aux Particuliers.
- § 4. Les crédités ont le droit d'accéder aux données relatives aux contrats de crédit devant faire l'objet d'un enregistrement, de les corriger et de les supprimer, aux conditions définies dans la loi du 10 août 2001 et son arrêté d'exécution:
 - Les crédités auront accès, sans frais, aux données enregistrées à leur nom. Il joindra à sa demande de renseignements une photocopie lisible recto verso de sa carte d'identité.
 - Les crédités pourront librement et sans frais faire rectifier les données inexactes. Leur demande de rectification ou de suppression de certaines données sera accompagnée d'une photocopie lisible du contrat de prêt ou de tous les renseignements qui permettront de caractériser sans équivoque ce contrat et enfin de tout document justifiant sa demande. En outre, ils pourront y indiquer, lors de leur demande, le tiers intéressé à qui la Banque Nationale est tenue de communiquer la rectification.
 - Le droit d'accès aux données, de rectification ou de suppression sera exercé par les crédités.
- § 5. Les délais de conservation des données relatives aux contrats de crédit devant faire l'objet d'un enregistrement conformément à l'article 3 § 1, 1^o ou 2^o de la loi du 10 août enregistrées à la Centrale sont les suivants:
 - trois mois et 8 jours ouvrables après la fin du contrat de crédit;
 - si le contrat de crédit prend fin anticipativement ou lorsque le contrat d'ouverture de crédit est résilié, les données susmentionnées sont conservées jusqu'à la date à laquelle le donneur de crédit a informé la Centrale des Crédits aux Particuliers du remboursement du montant restant dû. Cette communication par le donneur de crédit à la Centrale doit être faite dans les deux jours ouvrables suivant le remboursement du montant dû.

À l'expiration de ces délais, ces données sont supprimées. Toutefois, l'enregistrement est prolongé lorsqu'il y a défaut de paiement au sens de la loi du 10 août 2001.

§ 6. Si l'un des montants dus n'a pas été payé dans les trois mois suivant son échéance ou dans le mois suivant la lettre recommandée avertissant les crédités des conséquences du défaut de paiement, le donneur de crédit communiquera ce défaut de paiement à la Banque Nationale de Belgique afin que cette donnée figure dans sa banque centrale de données.

Article 15 – LOI SUR LA PROTECTION DE LA VIE PRIVEE

La loi sur la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, invite à faire savoir au crédit qu' il est répertorié dans le fichier de la société prêteuse, uniquement dans le cadre de l'ouverture de crédit.

Si les crédités le souhaitent, ils peuvent accéder aux données qui les concernent et si elles sont éventuellement incomplètes, inexactes ou non pertinentes, faire connaître au donneur de crédit les rectifications à y apporter.

Article 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'accomplissement de leurs obligations envers les donneurs de crédit, les crédités se soumettent aux lois belges et font élection de domicile en leur demeure désignée dans l'acte d'ouverture de crédit, sans préjudice du droit des donneurs de crédit de ne considérer que le domicile réel des crédités, si celui-ci était différent du domicile élu.

Élection de domicile est faite par le donneur de crédit au lieu indiqué dans l'acte d'ouverture de crédit.