



Prospectus

En vigueur à partir du 1 octobre 2017

Crédit Hypothécaire avec destination immobilière

Crédit Logement Social

accordé par la

s.a. CREDIT POUR HABITATIONS SOCIALES

société de crédit social

agrée par le Gouvernement flamand

*Le présent prospectus est d'application au crédit hypothécaire qui relève du champ d'application du livre VII titre 4 chapitre 2 du Code de droit économique relatif au crédit hypothécaire; il s'agit d'un crédit hypothécaire destiné au financement de l'acquisition (achat ou construction) rénovation ou de la conservation de droits réels immobiliers attribués à une personne physique qui agit principalement dans un but réputé étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales

Conditions valables dans la Région flamande

Prospectus crédit hypothécaire

TABLE DES MATIÈRES

I.	ENTREPRISE HYPOTHÉCAIRE	3
II.	TYPE DE CRÉDIT	4
III.	CONDITIONS GÉNÉRALES	4
A.	BUT DE L'OUVERTURE DE CRÉDIT.	4
B.	QU'ENTEND-ON PAR HABITATION MODESTE ?	4
C.	COMBIEN POUVEZ-VOUS EMPRUNTER? QUOTITÉS EMPRUNTABLES.	6
D.	QUELLE DURÉE ? DURÉE.	7
E.	SÛRETÉS ? (GARANTIES)	7
IV.	TAUX D'INTÉRÊT ET REDUCTION	8
A.	FIXITÉ DU TAUX.....	8
B.	TAUX ACTUELS.	8
V.	LEVÉE DES FONDS DE L'OUVERTURE DE L'AVANCE	9
A.	PRINCIPES.	9
B.	MISE À DISPOSITION DES FONDS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION.	9
C.	CALCUL DES INTÉRÊTS LORS DE LA MISE EN GAGE D'UNE SOMME.	10
VI.	REMBOURSEMENT DE L'AVANCE	10
A.	MODE DE REMBOURSEMENT	10
B.	EXEMPLE DE CALCUL DE LA CHARGE GLOBALE A PAYER EN CAPITAL ET INTERETS.....	11
C.	MOMENT DU REMBOURSEMENT.....	11
D.	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS	12
E.	RETARD DE PAIEMENT.	12
F.	MODALITÉS PRATIQUES.	13
VII.	FRAIS ET INDEMNITÉS	13
A.	DANS LE CADRE DE LA CONCLUSION DU CONTRAT DE L'OUVERTURE DE CRÉDIT/L'AVANCE	13
B.	AU COURS DU CONTRAT DE L'OUVERTURE DE CRÉDIT OU DES AVANCES SOUS-SEING.....	14
VIII.	CONTRATS À ANNEXER	15
A.	ASSURANCE DU SOLDE RESTANT DÛ.....	15
B.	ASSURANCE-INCENDIE.....	15
C.	CONSÉQUENCES POUR L'EMPRUNTEUR.	15
IX.	RÉALISATION DE L'OUVERTURE DE CRÉDIT/ DE L'AVANCE SOUS SEING	16
A.	REMARQUES PRÉLIMINAIRES.....	16
B.	APERÇU DES DIFFÉRENTES ÉTAPES.....	16
X.	TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL : EXEMPLE REPRÉSENTATIF	17

I. ENTREPRISE HYPOTHÉCAIRE

Dénomination	CREDIT POUR HABITATIONS SOCIALES KREDIET VOOR SOCIALE WONINGEN
Forme juridique	société anonyme
Siège social	Jagersveld 4 – 1170 BRUXELLES
Siège administratif	Jagersveld 4 – 1170 BRUXELLES
Succursale	Vuurkruisenstraat 20 b 1 – 1500 HALLE
Registre de commerce	Registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme d'une S.A. N° 100 R.P.M. 0402.204.461
Téléphone	02/673.33.00 - 02/356.00.31
Téléfax	02/675.42.41
E-mail	wb@skynet.be www.wb.be
Directeur Chargé de la gestion journalière	Patrick Wilmet Symconsult gcv (repr. Petro Symons)

II. TYPE DE CRÉDIT

Notre société octroie exclusivement des ouvertures de crédit à intérêts garantis par une hypothèque avec destination immobilière.

Le crédit est donné sous forme d'avances. Toutes les modalités en vigueur sur l'ouverture de crédit sont également valables pour les avances. Chaque avance peut être considérée comme étant un crédit avec destination immobilière.

Après la première avance, le preneur de crédit peut encore prendre des crédits supplémentaires. Ces avances sont plafonnées. Le preneur de crédit peut encore emprunter au maximum la différence entre le montant de l'ouverture de crédit et le solde de toutes les avances déjà accordées.

L'ouverture de crédit est idéale pour ceux qui souhaitent réaliser plus tard certains travaux dans leur maison.

Dans ce cas il n'y a plus de frais hypothécaire. Il convient seulement de tenir compte du fait qu'une inscription hypothécaire n'est valable que pour une durée de 30 ans.

Chaque avance est accordée pour un montant, une durée et un taux convenu par écrit dans le cadre d'une demande de crédit.

L'avance peut être refusée dans les conditions stipulées dans l'acte hypothécaire d'ouverture de crédit.

Une avance est possible à partir de 10.000,00 Euro, (mais ne peut jamais dépasser la différence entre le montant de l'ouverture de crédit et le solde de toutes les avances déjà accordées et limitée à la plus-values).

III. CONDITIONS GÉNÉRALES

A. But de l'ouverture de crédit.

Les ouvertures de crédits sont exclusivement réservées à la construction, l'achat, la transformation ou la conservation d'une habitation modeste.

B. Qu'entend-t-on par habitation modeste ?

Une habitation modeste est définie dans l'arrêté du gouvernement flamand du 29 juin 2007, portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la Région.

Une habitation modeste est :

- soit une habitation unifamiliale affectée par la « Société flamande du Logement social », par une société de logement social ou par le « Fonds flamand de Logement des Familles nombreuses » à la vente à des familles nécessiteuses de logement ou à des personnes seules
- soit une habitation dont la valeur vénale (prix du terrain compris), éventuellement après exécution de travaux, ne dépasse pas le montant maximal indexé de l' Arrêté Gouvernement flamand du 29.06.2007. Pour les communes de la zone « Vlabinvest », une majoration de 10 % est d'application ainsi qu'une majoration cumulative de 5 % pour :

a) chaque personne à charge;

b) chaque ascendant de l'emprunteur, vivant ensemble avec lui depuis au moins 6 mois précédent la demande de crédit. Le montant maximal est fixé suivant Arrêté du Gouvernement flamand du 29.06.2007.

1. Habitation

« Chaque bien immobilier, ou la partie de ce bien, destiné principalement au logement d'une famille ou d'une personne isolée »

Il doit s'agir de la seule et unique habitation du crédité. Le crédité doit occuper l'habitation modeste dans un délai de deux ans après l'octroi du prêt (l'avance) et l'habiter tant que la garantie de la Région est valable.

Il est dérogé à la condition visée au premier alinéa lorsque l'emprunteur habite cette habitation et lorsque celle-ci répond à une des conditions suivantes :

1° l'habitation est surpeuplée et l'emprunteur s'engage à céder tous ses droits immobiliers sur cette dernière dans les 2 ans après ouverture du crédit ou des avances. Le surpeuplement est fixé conformément à l'article 17 du Code flamand du Logement.

2° l'habitation est inadaptée ou inhabitable et l'emprunteur s'engage :

- à la faire démolir ;

- à ne plus la faire servir d'habitation dès qu'il occupe l'habitation pour laquelle il a contracté le prêt, ou, lorsqu'il occupait déjà cette dernière avant la passation de l'acte de vente, dès que le prêt est accordé.

L'habitation est considérée comme inadaptée ou inhabitable lorsqu'elle est déclarée étant comme telle au sens de l'article 15 et art. 16 du Code flamand du Logement.

Éventuellement une pièce peut être utilisée à des fins professionnelles, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une activité commerciale ou industrielle.

2. Valeur vénale

La valeur vénale est la valeur du bien immeuble (terrain compris) en cas de vente volontaire dans des circonstances normales ; cette valeur est estimée par l'expert désigné par notre société de crédit.

La valeur vénale ne peut excéder le maximum spécifié en annexe à ce prospectus ; ce maximum est fonction de la situation de l'habitation (dans une zone Vlabinvest ou non) et de la situation familiale de l'emprunteur.

La zone « Vlabinvest » comprend toutes les communes de l'arrondissement Hal-Vilvorde, ainsi que Bertem, Huldenberg, Kortenberg et Tervuren, situées dans l'arrondissement de Louvain.

Voici la liste complète de ces communes, par ordre alphabétique :

Affligem	Halle	Londerzeel	Steenokkerzeel
Asse	Herne	Machelen	Ternat
Beersel	Hoeilaart	Meise	Tervuren
Bertem	Huldenberg	Merchtem	Vilvoorde
Bever	Kampenhout	Opwijk	Wemmel
Dilbeek	Kapelle-op-den-Bos	Overijse	Wezembeek-Oppem
Drogenbos	Kortenberg	Pepingen	Zaventem
Galmaarden	Kraainem	Roosdaal	Zemst
Gooik	Liedekerke	Sint-Genesius-Rode	
Grimbergen	Linkebeek	Sint-Pieters-Leeuw	

C. Combien pouvez-vous emprunter? Quotités empruntables.

On entend par quotité emprutable le pourcentage de la valeur vénale du bien immeuble (terrain + habitation) que l'on peut emprunter ou le pourcentage du prix d'achat si celui-ci est moins élevé. Ces pourcentages sont fixés comme suit :

	avec assurance du solde restant dû	sans assurance du solde restant dû
sans garantie régionale	80 %	70 %
avec garantie régionale	100 %	90 %

Remarque : le montant total du crédit ne peut pas dépasser les 100% de la valeur estimée dans l'article 6 de l'AR du 29 juin 2007

Comme prévu dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 juin 2007, une contribution de 0,20 % sur les montants empruntés doit être retenue pour les prêts garantis par la Région flamande et versée au bénéfice du Fonds de Garantie des Emprunts sociaux.

Le remboursement mensuel peut représenter une grande partie de votre budget.

Afin de vous garantir un train de vie correct, il convient en tout état de cause de garder un montant disponible pour vivre hors charge mensuelle totale du crédit (capital, intérêts, primes d'assurance et autres financements) de minimum 900 EUR par mois pour un ménage et de 850 EUR par mois pour un isolé (**sans prendre en considération les allocations familiales**).

Le prêt, en vertu article 6 de l'arrêté du 29 juin 2007, sera en tous cas limité à 100 % de la valeur vénale.

L'expertise du bien immobilier fourni comme sûreté hypothécaire, doit être effectuée par un expert indépendant (Arrêté du 29 juin 2007)

La quotité est en rapport avec le montant prêté et la valeur du bien immobilier. Cela est important en vue de déterminer le taux d'intérêt (voir carte des tarifs)

D. Quelle durée ? Durée.

L'avance est remboursée dans un délai fixé d'un commun accord entre le crédit et notre société. Les facultés de remboursement et les considérations d'ordre fiscal peuvent, entre autres, intervenir dans le choix de ce délai.

La durée maximale est de 25 ans.

E. Garanties

1. Garantie hypothécaire

L'ouverture de crédit et par suite toutes les avances sous-seing accordées dans ce cadre doivent toujours être couvertes par une inscription hypothécaire en premier rang.

S'il s'agit d'une ouverture de crédit complémentaire auprès de notre société qui a déjà accordé l'ouverture de crédit en premier rang, ou d'un prêt complémentaire après un prêt social spécial, une hypothèque de rang inférieur est suffisante. Cette nouvelle hypothèque doit occuper le rang qui suit immédiatement celui de l'inscription précédente en faveur de notre société ou de la société qui a octroyé le prêt social spécial.

N.B. le rang de l'hypothèque détermine l'ordre entre créanciers privilégiés et hypothécaires lors de la répartition du produit de la vente du bien immeuble.

2. Assurance de solde restant dû (voir VIII A)

3. Assurance-incendie (voir VIII B)

A coté des trois garanties obligatoires précitées, la Région flamande accorde aussi - sous certaines conditions - les garanties supplémentaires suivantes :

4. Garantie de la Région

Moyennant une contribution unique limitée (0,20% du montant emprunté) au bénéfice du Fonds de Garantie des Emprunts sociaux, la Région flamande garantit la partie de l'avance dépassant 80% de la valeur vénale de l'habitation. En cas d'avances complémentaires pour des travaux de transformation, la Région garantit la différence entre le montant emprunté et 80% de l'accroissement de la valeur vénale de l'habitation.

La durée de la garantie de la Région est limitée aux dix premières années de l'avance.

5. Assurance gratuite contre la perte de revenus

Si l'emprunteur entre en ligne de compte pour cette assurance, et qu'il devient involontairement chômeur ou inapte au travail pendant les 10 premières années du prêt, cette assurance intervient temporairement dans le remboursement du prêt.

De plus, cette assurance est entièrement gratuite. La Région flamande a conclu un accord avec une compagnie d'assurance et paie la prime pour compte de l'emprunteur. Les formalités nécessaires doivent être réglées par l'emprunteur même.

IV. TAUX D'INTÉRÊT ET REDUCTION.

A. Fixité du taux

Tous les taux demeurent fixes tout au long de la durée convenue de l'avance.

B. Taux actuels.

Le tableau des taux d'intérêt mensuels (ainsi que les taux d'intérêt annuels correspondants) est joint à ce prospectus dans un document séparé.

Cette annexe est datée. Assurez-vous que vous êtes en possession de l'exemplaire le plus récent.

V. LEVÉE DES FONDS DE L'OUVERTURE DE L'AVANCE.

A. Principes.

Pour la réalisation du contrat de l'avance, la totalité du montant emprunté doit être remise à l'emprunteur lors de la passation de l'acte.

Si le prêt est alloué pour le financement des travaux encore à exécutés, le prêt ou la partie du prêt destinée à ces travaux sera libérée en tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux et en ce proportion que les tranches à payer ne sont pas supérieurs au coût accepté des travaux à exécuter, après l'apport de fonds propres selon le plan financier introduit par le prêteur.

L'état d'avancement des travaux peut être prouvé par tous les moyens, mais le prêteur réserve le droit après l'accord de l'emprunteur, de faire visiter le chantier par un délégué, sans frais supplémentaires pour l'emprunteur.

Les travaux doivent être réalisés dans le délai de deux ans suivant la date du présent acte.

S'il reste des non libérés après un délai de deux ans, ou en cas échéant un délai plus long qu'accordé par le prêteur, l'emprunteur déclare de renoncer à ces sommes sans que d'autres formalités ou autorisations sont requises.

La renonciation ne concerne pas les sommes qui devront servir pour effectuer des travaux imposés par le prêteur comme rénovations nécessaires à exécuter.

Si l'emprunteur n'effectue pas ces travaux en temps utile, le prêteur peut exiger le remboursement anticipé du prêt entier.

En cas de renonciation, l'emprunteur aura le choix entre : soit une diminution des nombres de remboursements restants avec ceux qui expirent successivement après le remboursement et dont la somme est égale au capital remboursé, réduisant ainsi la durée du prêt, soit dû à ce remboursement une diminution du montant de la mensualité en fonction du nouveau solde redevable, le taux d'intérêt et la durée résiduelle

En cas que l'emprunteur n'a pas confirmé son choix par lettre recommandée dans les 15 jours après le renoncement, il sera considéré qu'il opte pour une diminution de la durée du prêt, sur laquelle une indemnité de remploi sera appliquée selon l'article 2 § 4 du cahier de charge.

L'emprunteur autorise au prêteur à consulter tous les permis nécessaires d'urbanisme et autres.

B. Plan de paiement pour une nouvelle construction/rénovation Mise à disposition des fonds

La remise des fonds s'effectue normalement selon le plan prévu ci-dessous. Le crédit et notre société peuvent éventuellement y déroger d'un commun accord.

La remise des fonds s'effectue sur base des factures.

Maximum	20 %	du montant de l'avance, après achèvement de la moitié du gros œuvre
	40 %	après achèvement du gros œuvre
	50 %	après mise sous toit
	60 %	après pose des canalisations et menuiseries extérieures
	70 %	après plafonnage
	80 %	après pose des revêtements de sol
	90 %	après installation des sanitaires
	100 %	après placement des menuiseries intérieures et réception des travaux dûment constatée par l'expert de notre société

Remarque : en cas de rénovations la remise des fonds se fait sur base des factures fournies.

c. Calcul des intérêts lors de la mise en gage d'une somme.

D'une part, le crédit paie des intérêts sur le montant total emprunté (diminué des amortissements déjà effectués), calculés au taux d'intérêt du crédit (cad de l'avance).

D'autre part, le crédit perçoit des intérêts sur les sommes mises en gage; ces intérêts sont également calculés au taux du crédit (cad de l'avance).

Concrètement, cela signifie que le crédit ne paie effectivement des intérêts que sur le montant qui a réellement été mis à sa disposition.

Délais de demande des tranches.

Cette période est limitée à deux ans. Cela signifie que toutes les demandes de tranches doivent s'effectuer dans un délai de deux ans qui débute à la signature de l'acte ou de l'avance.

Après cette période, les montants peuvent être considérés comme des paiements anticipés.

VI. REMBOURSEMENT DE L'AVANCE.

A. Mode de remboursement

Les avances sont toujours remboursables par **mensualités constantes**.

La partie de la mensualité qui est destinée à l'amortissement progressif du capital augmente de mois en mois tandis que la partie représentant les intérêts diminuent; la somme des deux reste constante.

Un tableau, joint à l'acte constitutif de l'avance, indique la composition de chaque mensualité ainsi que le solde restant dû après chaque paiement.

Les mensualités sont toujours payables et exigibles à terme échu, le **premier jour de chaque mois**.

Le premier paiement effectif doit avoir lieu le premier jour du mois qui suit la passation de l'acte ou de l'avance et comprend la première mensualité. Les intérêts sont calculés prorata temporis pour la première mensualité.

Exemple : crédit (= l'avance) dans le courant du mois de mars → 1^{er} paiement le 1^{er} avril

B. Exemple de calcul de la charge globale à payer en capital et intérêts.

Données : avance de 10.000,00 EUR ; durée : 20 ans ; taux d'intérêt : 0,432 % par mois

Charges : mensualité = 67,02 EUR calculée comme suit :

$$10.000,00 \times \frac{0,00432}{1 - \frac{1}{1,00432^{240}}}$$

Composition mensualités :

***1^{ère} mens.** capital : 23,82 EUR
intérêts : 43,20 EUR (10.000,00 x 0,432 %)
solde après paiement : 9.976,18 EUR

***2^{ième} mens.** capital : 23,92 EUR
intérêts: 43,10 EUR (9.976,18 x 0,432 %)
solde après paiement : 9.952,26 EUR

***3^{ième} mens.** capital : 24,03 EUR
intérêts: 42,99 EUR (9.952,26 x 0,432 %)

solde après paiement : 9.928,23 EUR

*.... et ainsi de suite

C. Moment du remboursement

1. remboursement progressif, par le paiement des mensualités, le dernier remboursement étant à effectuer à l'échéance finale convenue ;
2. remboursement anticipé, à l'initiative de l'emprunteur (voir D ci-après) ;
3. paiement par l'assureur du montant encore couvert par l'assurance de solde restant dû liée au prêt, en cas de décès de l'assuré avant l'échéance finale.

D. Remboursements anticipés

1. Quand ? Comment ?

Le crédit pourra effectuer à tout moment un remboursement anticipé total ou partiel.

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

2. Conséquences

Le montant des mensualités suivantes est recalculé en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée restant à courir.

Après un remboursement partiel volontaire le crédit a le droit d'adapter le contrat annexé d'assurance du solde restant dû à la dette réduite (diminution du capital assuré).

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.

3. Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, le crédit doit payer à notre société une indemnité égale à trois mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt du prêt sur le capital amorti par anticipation.

Cette indemnité n'est pas due en cas de remboursement anticipé par suite de décès lorsque le remboursement est effectué au moyen du contrat annexé d'assurance de solde restant dû.

E. Retard de paiement.

Sans préjudice de l'application des dispositions relatives à l'exigibilité avant terme, prévues par la loi du 22/04/2016, à défaut de paiement d'une mensualité dans les 5 jours suivant l'échéance, le taux d'intérêt des avances est majoré de 0,5 % par an (0,0415 % par mois) (Art.147/23) 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 doit être communiquée à l'emprunteur par lettre recommandée dans les trois mois suivant l'échéance ; les frais de port y afférents sont à charge du crédit.

F. Modalités pratiques.

Tous les paiements effectués en exécution du crédit se font en euro, exclusivement par virement au **compte à vue** de notre société.

VII. FRAIS ET INDEMNITÉS

A. Dans le cadre de la conclusion du contrat de l'ouverture de crédit ou de l'avance

1. Frais d'expertise.

Notre société fait évaluer par son expert agréé le bien immobilier à hypothéquer qui fait l'objet de l'emprunt. Le candidat-emprunteur reçoit copie du rapport d'expertise dès que notre société en dispose.

Cette expertise se réalise aux frais du crédit. Son coût s'élève à 200,00 EUR

Aucune avance pour frais d'expertise n'est réclamée au candidat-crédité. Le paiement n'a lieu qu'après l'expertise.

2. Frais de dossier.

Des frais de dossier sont dus pour le traitement de la demande de crédit.

Après émission de la première offre, des frais forfaitaires seront réclamés pour la réalisation de toute nouvelle offre. Ces frais sont prélevés du montant mis à votre disposition le jour de l'acte. Pour le montant des frais, voir notre carte des tarifs.

3. Frais de notaire.

Les frais afférents à l'établissement de l'acte d'ouverture de crédit authentique (acte notarié), à la constitution et à l'inscription de l'hypothèque sont à charge du crédit qui est tenu de les payer directement au notaire.

Il est à noter que les honoraires du notaire sont réduits de moitié.

Les principales composantes des "frais de notaire" (honoraires, droits d'enregistrement, droits d'inscription) sont calculées sur le montant du prêt majoré des frais accessoires (lesquels font également l'objet de l'inscription, mais que le crédit ne doit pas payer !).

Le montant de ces 'frais' accessoires est, dans notre société, limité à 10 % du montant du crédit, avec un minimum de 1.250 EUR .

Pour connaître le total des frais légaux et notariés d'une acquisition ainsi que la possibilité d'une diminution éventuelle des droits d'enregistrement ou d'abattement, veuillez-vous référer au site web suivant : <http://www.notaire.be>

B. Au cours du contrat de l'ouverture de crédit ou des avances sous-seing

Il s'agit de frais causés par le crédit qui demande des modifications au contrat qui ne sont pas prévues et qui occasionnent des frais supplémentaires pour notre société ; de tels frais ne peuvent être considérés comme des frais de gestion normale et ne sont donc pas compris dans le produit des intérêts.

Pour déterminer ces frais on applique la tarification reprise dans le prospectus valable au moment que les frais sont causés.

Frais actuels :

 acte sous seing privé de prise en charge :	250 euro
 acte sous seing privé de reconnaissance de dette	250 euro
 acte sous seing privé de modification de la durée	250 euro
 acte sous seing privé de révision de taux en dehors du cadre contractuel éventuel de taux variables	250 euro
 Duplicata d'attestation fiscale	10 euro

Frais applicables :

Art. VII.145. Pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière, le consommateur peut demander au prêteur d'apporter des modifications aux conditions et/ou aux sûretés du contrat de crédit en cours. Le prêteur est libre d'accéder ou non à cette demande.

Ces modifications ne peuvent porter que sur:

1° un nouveau taux périodique, la réduction ou la prolongation de la durée, le remplacement d'un mode de remboursement par un autre, la suspension temporaire du paiement des amortissements du capital ou des primes de reconstitution et, sans préjudice de l'application de l'article VII.143 et des restrictions y reprises, la variabilité du taux périodique;

2° la radiation totale ou partielle de l'inscription sur les biens immobiliers donnés en hypothèque, le remplacement d'une sûreté par une autre, l'établissement d'une sûreté complémentaire, le renouvellement d'une sûreté, la libération du consommateur de ses obligations de crédit ou l'ajout d'un nouveau consommateur.

Les modifications énumérées à l'alinéa 2 peuvent être complétées par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres.

Si le prêteur donne suite à cette demande, il fournit au consommateur une offre de crédit, dont le contenu est limité aux modifications relatives au contrat de crédit en cours.

L'article VII.133 s'applique par analogie.

Pour les modifications aux contrats de crédit en cours ou si le consommateur demande des duplicata de documents déjà délivrés, le prêteur peut, à cet effet, imputer des frais de dossier en vertu du tarif en vigueur au moment de la demande du consommateur, après que le consommateur a accepté l'offre de crédit. Le prêteur renvoie dans son offre de crédit au tarif en vigueur. Le Roi peut déterminer la méthode de fixation des frais de dossier maximaux et, le cas échéant, d'adaptation de ces maxima.

Le prêteur peut imputer des frais de dossier si le consommateur exerce des options contractuellement prévues à condition que le contrat de crédit prévoit l'imputation de ces frais. Le Roi peut déterminer la méthode de fixation des frais maximaux et, le cas échéant, d'adaptation de ces maxima.

VIII. CONTRATS À ANNEXER

A. Assurance du solde restant dû.

En vue de garantir le remboursement total de la dette, en capital et intérêts, en cas de décès du crédit (ou de l'un des crédits), il convient d'annexer à l'avance un contrat d'assurance de solde restant dû.

L'emprunteur doit soumettre, sur simple demande de la part de notre société, la preuve des paiements réguliers des primes d'assurances.

Les surprimes des assurances solde restant dû pour un crédit hypothécaire contracté en vue de l'acquisition ou de la transformation de l'habitation propre et unique peuvent dorénavant pour des personnes qui présentent un risque de santé accru, sous certaines conditions, faire l'objet d'un mécanisme de solidarité.

B. Assurance-Incendie.

Le crédit est tenu de faire assurer le bien immeuble hypothéqué contre l'incendie, la tempête, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, et ce jusqu'à ce que l'ouverture de crédit et/ou les avances soit intégralement remboursé.

Cette assurance doit être conclue auprès d'une compagnie d'assurances établie en Belgique.

A la demande du crédit, la compagnie d'assurances enverra à notre société un avenant à la police (généralement appelé déclaration de créance hypothécaire), par laquelle elle s'engage à ne modifier ou à ne résilier l'assurance qu'après en avoir averti notre société par lettre recommandée, moyennant préavis de 15 jours.

Chaque fois que notre société le lui demandera, l'emprunteur devra fournir la preuve qu'il paie régulièrement les primes d'assurance.

C. Conséquences pour l'emprunteur.

1. Liberté d'assurance

Le crédit a le libre choix de la société auprès de laquelle il s'assure, tant pour l'assurance de solde restant dû que pour l'assurance-incendie.

2. Exigibilité

Si l'emprunteur omet d'annexer les contrats précités ou si l'assurance de solde restant dû et/ou l'assurance-incendie cessent d'être annexées, les dispositions de l'art. 146 rentrent en vigueur en tenant compte des dispositions de l'art. 147 de la loi du 22/04/2016

IX. RéALISATION DE L'OUVERTURE DE CRÉDIT / DE L'AVANCE SOUS SEING

A. Remarques préliminaires.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu (schématique) des étapes successives qui contribuent à la réalisation du contrat de l'ouverture de crédit et/ou de l'avance.

Cette liste n'est pas exhaustive. D'autres formalités peuvent s'avérer nécessaires à la réalisation de l'ouverture de crédit et/ou de l'avance.

L'évaluation de votre demande de crédit nécessite l'établissement d'un dossier complet de demande d'ouverture de crédit y compris le rapport d'expertise. (Arrêté du 29/6/2007)

En cas de transmission d'informations incorrectes ou de refus d'en donner le crédit pourra ne pas être accordé.

B. Aperçu des différentes étapes.

1. Premier entretien d'information entre le candidat-crédité et notre société :
 - Complétude du questionnaire obligatoire
 - Complétude du formulaire ESIS (personnalisé suivant critères connus)
 - Remise du prospectus avec carte des tarifs (+annexes)
 - Eventuellement établissement d'une offre et/ou formulaire de demande
2. Examen par notre société de la demande (solvabilité du demandeur, conditions remplies pour prétendre à un prêt social, ...)
3. Expertise du bien immobilier à hypothéquer : examen du rapport
Remarque: chaque demande d'avance doit être précédée d'une expertise.
4. Formulaire ESIS personnalisé (si celui est différent par rapport au formulaire voir point 1)
5. Si le crédit vous est accordé nous faisons parvenir une offre ferme et écrite de notre société au candidat-crédité, avec une durée de validité déterminée, délai au cours duquel la passation de l'acte de l'ouverture de crédit et la signature de l'acte de l'avance doit avoir lieu, ainsi que toutes les modalités du crédit y compris le projet de l'acte et le tableau d'amortissement. Si vous acceptez les conditions, il vous suffit de renvoyer l'offre dûment datée et signée pour accord.
6. Réception des preuves relatives aux contrats d'assurance à annexer.
7. Signature de l'acte de l'ouverture de crédit par le candidat-emprunteur devant un notaire choisi par ce dernier (ou de l'avance sous-seing) et délivrance des fonds de crédit.

Si des travaux doivent encore être effectués à l'immeuble hypothéqué, le montant de l'avance sera (en partie) donné en gage à notre société

8. Achèvement de l'habitation et occupation par le crédit dans les deux ans qui suivent la passation de l'acte d'ouverture de crédit.

X. Taux annuel effectif global : exemple représentatif

Exemple d'une ouverture de crédit de 170.000 euro à taux fixe avec des mensualités constantes pour une durée de 20 ans.

Le taux annuel effectif global (TAEG) prend en considération non seulement les intérêts mais également tous les frais se rapportant à votre crédit. Grâce au TAEG, vous pourrez comparer plus facilement divers crédits.

Exemple d'un remboursement par mensualités égales :

Dans l'exemple qui suit, nous avons calculé le montant total dû de 230.784,51 EUR et le TAEG de la manière suivante :

- Un taux annuel de 2,44% (soit 0,201% mensuel)
- Les intérêts : 44.455,53 EUR (sur base d'un prélèvement immédiat de la totalité du montant du crédit)
- La garantie régionale: 340 EUR
- Les frais d'expertise : 160 EUR (expert agréé)
- Les frais de dossier forfaitaire s: 0 EUR
- Les frais de notaire, y compris les droits d'enregistrement du crédit 1.870 EUR et de l'inscription hypothécaire (rétribution incluse) 771 EUR, ainsi que les divers frais d'acte 1370,50 EUR, calculés sur base du montant de la garantie constituée pour le montant emprunté.

L'outil de calcul des frais de notaire : voir (<http://www.notaris.be>)

- La prime annuelle de l'assurance incendie de 319,34 EUR pour une habitation de 4 chambres dans un environnement normal sans risque particulier de catastrophe naturelle (couverture exigée du bâtiment pendant la durée du crédit). Le choix de l'assureur est libre.
- L'assurance-vie solde restant dû suivant le profil du client : total 5.490 EUR (13 primes annuelles). Le choix de l'assureur est libre.
- La mensualité s'élève à 893,56 EUR, à payer 240 fois.
- Le coût total du crédit est d : 16.328,98 EUR.
- TAEG: 3,389%