

HypoStart Bruxelles

Crédit Logement Social

Crédits hypothécaires avec but immobilier

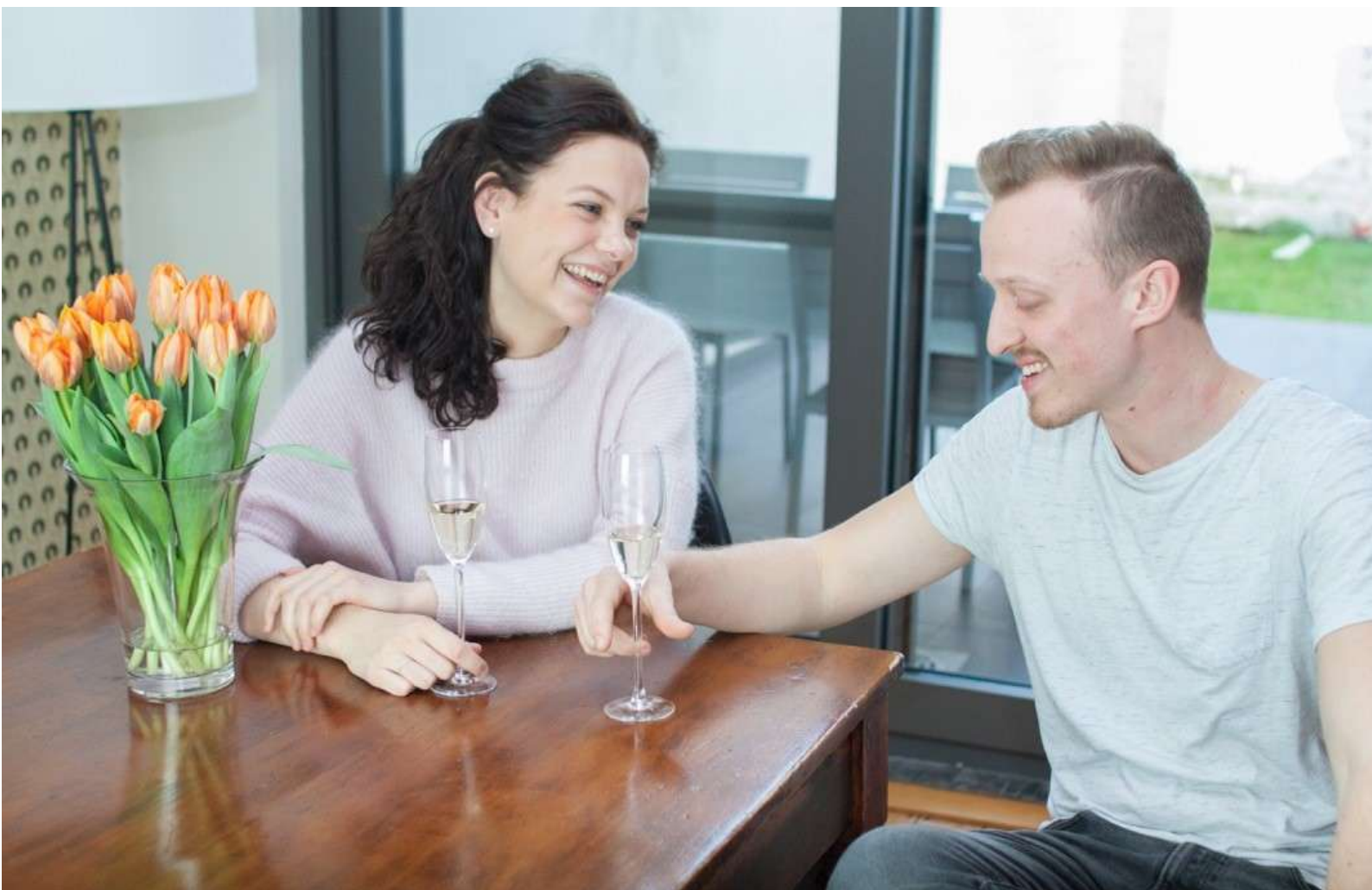


Table des matières

1.	Introduction.....	4
1.1.	Société.....	4
1.2.	Supervision.....	4
1.3.	Plaintes et procédures de recours extrajudiciaires.....	5
2.	Forme de crédit	5
3.	Conditions générales.....	5
3.1.	Finalité de l'ouverture de crédit	5
3.2.	Qu'est-ce qu'une habitation modeste ?	6
3.2.1.	Définition 'Habitation'	6
3.2.2.	Valeur de vente	7
3.2.3.	Situation de la Région de Bruxelles-Capitale.....	7
3.3.	Plafond de revenus pour la Région de Bruxelles-Capitale	8
3.4.	Combien pouvez-vous emprunter?	8
3.4.1.	Quotité d'emprunt	8
3.4.2.	Capacité de remboursement.....	9
3.5.	Durée.....	9
3.6.	Garanties obligatoires	9
3.6.1.	Hypothèque	9
3.6.2.	Contrats à associer	9
4.	Taux	10
4.1.	Caractère fixe du taux	10
4.2.	Tarifs actuels	10
4.2.1.	Réductions particulières.....	10
4.2.2.	Majorations particulières	10
5.	Frais et indemnités.....	11
5.1.	En vue de la conclusion de l'ouverture de crédit et/ou du contrat d'avance	11
5.1.1.	Frais d'expertise	11
5.1.2.	Frais de dossier	11
5.1.3.	Frais de notaire.....	11
5.2.	Au cours de la durée de l'ouverture de crédit et/ou du contrat	11
6.	Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG)	12
6.1.	De quoi se compose le TAEG ?.....	12
6.1.1.	Frais de notaire en cas d'inscription hypothécaire	12
7.	Prélèvement du montant de l'avance.....	12
7.1.	Principes.....	12
7.2.	Modalités de paiement en cas de nouvelle construction/transmutations	13
7.3.	Calcul des intérêts lors de la mise en gage de sommes.....	13
7.3.1.	Période de prélèvement.....	14
8.	Remboursement de l'avance	14

8.1.	Méthode de remboursement	14
8.2.	Moment du remboursement	14
8.3.	Remboursements anticipés	14
8.3.1.	Modalités générales	14
8.3.2.	Conséquences d'un remboursement anticipé partiel	14
8.3.3.	Indemnité de emploi	14
8.4.	Retard de paiement	15
8.5.	Modalités pratiques	15
9.	Réalisation d'une ouverture de crédit ou d'une avance	15
9.1.	Explications préalables	15
9.2.	Aperçu	15
10.	Annexe: Carte de tarif	16

1. Introduction

1.1. Société

Nom:	SRCL SA
Siège social:	Bld. Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles
Numéro d'entreprise:	RPM Bruxelles 0403.276.312
Superviseur:	Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Numéro de téléphone:	+32 2 649 99 90
Adresse e-mail:	brussel@hypostart.be
Site internet:	www.hypostart.be
Version prospectus:	Prospectus 9 - Valable à pd 01/01/2021



La SA Société Régionale du Crédit au Logement a été fondée à Bruxelles pour permettre le financement d'une habitation modeste pour les jeunes ménages ou les personnes isolées. Elle est agréée par les pouvoirs publics bruxellois pour fournir des prêts hypothécaires sociaux assortis d'une garantie de la Région. Elle est inscrite en qualité de prêteur social auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Son siège social est établi à 1040 Bruxelles et ses bureaux se trouvent au 33 Boulevard Bischoffsheim. Elle est inscrite au Registre des personnes morales de Bruxelles et à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0403.276.312 (ci-après «SRCL»).



La SRCL est le plus ancien établissement de crédit habitation social de Bruxelles et a été fondée le 19 novembre 1891.

La SRCL entend fournir des crédits pour l'acquisition d'une première habitation propre pour les jeunes ménages ou les personnes isolées jusqu'à 100% de la valeur d'acquisition. Dans certains cas, l'assurance solde restant dû peut également être intégrée au crédit.

Elle applique, dans ce cadre, des taux d'intérêt fixes et avantageux. La SRCL impute des frais de dossier et d'expertise limités. Grâce aux prêts hypothécaires sociaux, vous économisez également une partie considérable des frais de notaire.

Enfin, il n'y a pas d'obligations bancaires.

1.2. Supervision

Les activités de la SRCL, en sa qualité de fournisseur de crédits hypothécaires sociaux, sont régies par le Code de Droit économique, Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 «Crédit hypothécaire».

L'autorité de surveillance est le SPF Économie, Service PME, Classes moyennes et Énergie, Direction générale de l'Inspection économique, Services centraux, boulevard Roi Albert II 16 à 1000 Bruxelles.

Le présent prospectus est valable pour les crédits hypothécaires destinés à l'acquisition (l'achat ou la construction), la transformation ou la conservation de droits immobiliers et réels par une personne physique –le client. Conformément à l'article VII.125 du CDE, le prêteur doit mettre un prospectus à disposition des intéressés.

Le présent prospectus est disponible gratuitement au format électronique, et une copie peut être obtenue sur simple demande auprès de la SRCL ou de votre intermédiaire de crédit.

1.3. Plaintes et procédures de recours extrajudiciaires

En cas de réclamation concernant nos services, vous pouvez dans un premier temps vous adresser à nous.

Si vous êtes un consommateur et que vous n'êtes pas satisfait de notre réponse, vous pouvez introduire gratuitement votre plainte auprès du Service de médiation pour les services financiers (Ombudsfin), sans préjudice de votre droit d'engager une procédure judiciaire :

Ombudsfin

North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8, boîte 2

1000 Bruxelles

Si vous estimez que vos droits en tant que consommateur n'ont pas été correctement respectés, vous pouvez vous adresser au point de contact <https://meldpunt.belgie.be/meldpunt/fr>

Vous pouvez également consulter le site web du Service Public Fédéral Économie : <https://consumerconnect.be/fr>

2. Forme de crédit

Notre compagnie de crédit fournit exclusivement des **ouvertures de crédit avec intérêts garanties** par une **hypothèque à affectation immobilière**.

Le crédit peut être utilisé sous la forme d'avances. À chaque avance s'appliquent toutes les modalités en vigueur pour les ouvertures de crédit hypothécaire. À des fins pratiques, chaque avance peut être vue comme un crédit hypothécaire à affectation immobilière.

Après une première avance, l'emprunteur peut encore obtenir d'autres avances à concurrence d'un montant au maximum équivalent à la différence entre, d'une part, le montant maximal de l'ouverture de crédit et, d'autre part, le montant total du capital non encore remboursé des avances précédentes consenties dans le cadre de cette ouverture de crédit.

L'ouverture de crédit constitue une formule idéale si l'emprunteur compte encore effectuer des transformations à l'habitation achetée.

En effet, il n'y a, en principe, pas de nouveaux frais d'hypothèque dus, bien qu'il faille tenir compte de la durée de validité d'une inscription hypothécaire limitée à 30 ans.

Chaque avance est autorisée pour un montant en capital, une durée et à un taux d'intérêt convenus par écrit suite à la demande de crédit de l'avance.

Une avance peut être refusée si les conditions de prélèvement des avances, telles que prévues dans l'acte constitutif, ne sont pas respectées.

Une reprise de crédit ou une avance supplémentaire sont possibles à partir de 25.000 EUR (et à concurrence de maximum la différence entre, d'une part, le montant maximal de l'ouverture de crédit et, d'autre part, le montant total du capital non encore remboursé des avances précédentes dans le cadre de cette ouverture de crédit et limité à la plus-value).

3. Conditions générales

3.1. Finalité de l'ouverture de crédit

Il s'agit exclusivement d'ouvertures de crédit pour la construction, l'achat, la transformation ou la conservation d'une habitation modeste.

3.2. Qu'est-ce qu'une habitation modeste ?

La définition d'habitation sociale ou modeste est reprise dans l'arrêté du gouvernement bruxellois du 24 avril 2014 (MB 28/12/2015) portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la Région.

“ Une habitation modeste est une habitation à construire, à vendre, à transformer ou à conserver dont la valeur vénale, éventuellement après exécution de travaux, n'excède pas le montant maximal indexé de l'AGB du 24/04/2014. Ce montant est augmenté de 5% pour chaque personne à charge. ”

3.2.1. Définition 'Habitation'

“ Tout immeuble ou partie d'immeuble qui est destiné principalement au logement d'un ménage ou d'une personne isolée. ”

Il doit s'agir de l'unique habitation de l'emprunteur, principalement destinée au logement de sa famille. L'emprunteur doit emménager dans l'habitation dans un délai de 2 ans après l'octroi de l'avance et continuer d'y habiter tant que la garantie de la Région s'applique à l'avance.

Il est possible de déroger à la condition imposant qu'il s'agisse de l'unique habitation de la famille de l'emprunteur si:

- l'emprunteur occupe une habitation précaire et non améliorable au moment de l'octroi de l'avance et qu'il s'engage soit:
 - à la démolir;
 - à ce qu'elle ne serve plus d'habitation dès qu'il emménage dans l'habitation pour laquelle l'ouverture de crédit a été conclue ou, s'il y a déjà emménagé avant la passation de l'acte de vente, dès que les avances ou l'ouverture de crédit sont octroyées.

Le caractère précaire et non améliorable de l'habitation est constaté par le bourgmestre conformément à l'art.135 §2 de la loi communale. Dans ces cas, la SRCL adressera une demande au ministre ou secrétaire d'État en charge du logement.

Une seule pièce peut éventuellement être utilisée à des fins professionnelles ou commerciales, tant que la surface utilisée n'excède pas un quart de la surface habitable, moyennant autorisation préalable de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

L'habitation doit, éventuellement après exécution de travaux, répondre aux normes en vigueur en matière d'installations électriques et aux critères pour la sécurité, la santé et l'équipement des habitations, tels que définis par le Code bruxellois du Logement.



3.2.2. Valeur de vente

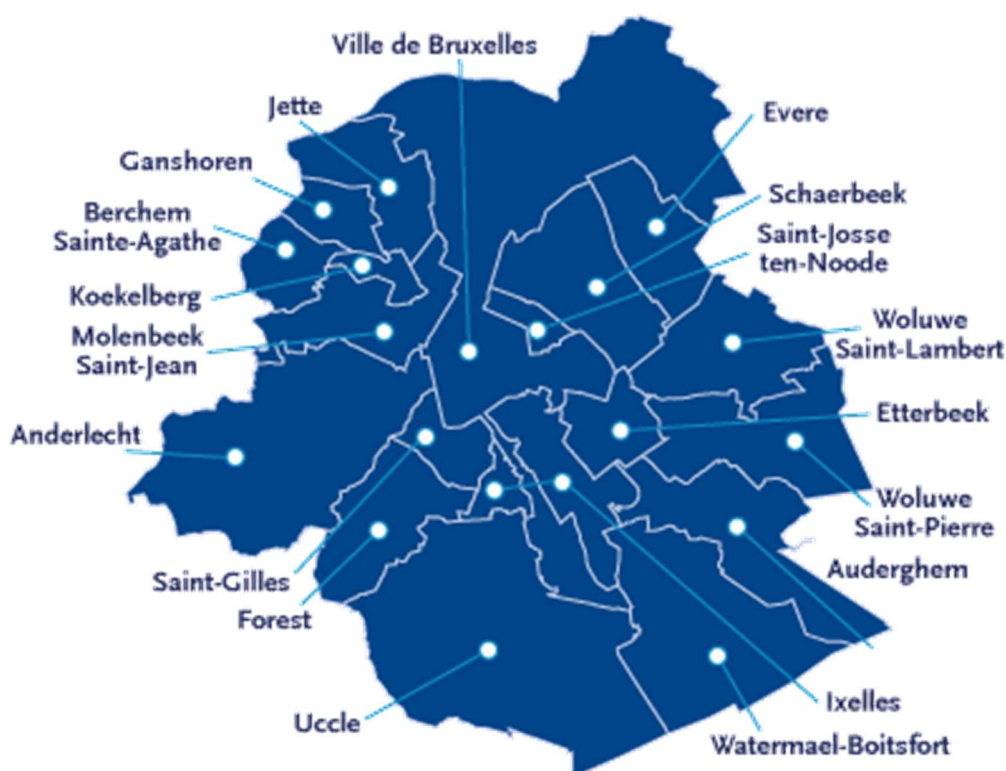
“ La valeur de vente est la valeur du bien immobilier (terrain compris) en vente publique volontaire et dans des conditions normales, telle qu'elle a été estimée par l'expert désigné par notre société de crédit. ”

La valeur de vente ne peut pas excéder le maximum repris dans l'annexe du présent prospectus. Ce maximum est influencé par la situation de l'habitation en Région de Bruxelles-Capitale et la situation familiale de l'emprunteur.

3.2.3. Situation de la Région de Bruxelles-Capitale

Les 19 communes qui composent la Région de Bruxelles-Capitale, par ordre alphabétique:

Anderlecht	Evere	Koekelberg	Uccle
Auderghem	Forest	Molenbeek-Saint-Jean	Watermael-Boitsfort
Berchem-Sainte-Agathe	Ganshoren	Saint-Gilles	Woluwe-Saint-Lambert
Ville de Bruxelles	Ixelles	Saint-Josse-ten-Noode	Woluwe-Saint-Pierre
Etterbeek	Jette	Schaerbeek	



Le plafond dépend du nombre de personnes à charge. Les plafonds de la Région de Bruxelles-Capitale sont publiés dans une annexe distincte sur notre carte des tarifs.

3.3. Plafond de revenus pour la Région de Bruxelles-Capitale

“ En Région de Bruxelles-Capitale, l’octroi du crédit dépend des revenus de votre ménage. ”

L’octroi du crédit est notamment défini par l’art.4 §1 de l’AGB du 24 avril 2014.

Conformément à l’art. 6 CIR 92 relatif au revenu imposable commun, les revenus du ménage sont plafonnés et ne peuvent excéder 50.670 EUR. Lorsque les deux emprunteurs ont moins de 35 ans le jour de la demande, ce montant est augmenté à 63.340 EUR.

Ces montants sont augmentés de 5.000 EUR par enfant à charge, avec un maximum de 4 augmentations.

Tous ces montants peuvent être indexés par le ministre ou secrétaire d’État en charge du logement. Ceux-ci sont publiés distinctement sur notre carte des tarifs.

Les revenus pris en compte sont ceux relatifs:

- à trois ans avant la date de référence si celle-ci tombe au cours des 6 premiers mois de l’année civile en cours;
- à deux ans avant la date de référence si celle-ci tombe au cours des 6 derniers mois de l’année civile en cours.

3.4. Combien pouvez-vous emprunter?

3.4.1. Quotité d’emprunt

“ La quotité est le montant à emprunter par rapport à la valeur du bien. ”

La quotité de prêt est définie comme le pourcentage de la **valeur de vente estimée** du bien immobilier (terrain + logement), ou du prix d’achat si celui-ci est inférieur, pouvant être emprunté.

La quotité de prêt est notamment importante pour déterminer le tarif (voir la carte tarifaire).

Ces pourcentages sont définis comme suit:

3.4.1.1. Garantie de la Région

Quotité d’emprunt max.	Avec assurance solde restant dû	Sans assurance solde restant dû (après refus)
Sans garantie de la Région	70 %	70 %
Avec garantie de la Région	100 %	90 %

La valeur du bien donné en garantie est estimée par un expert indépendant désigné à cette fin par la SRCL.

3.4.1.2. Valeur PEB

HypoStart attache une grande importance à la consommation énergétique des logements à acheter. Moins la maison consomme d’énergie, moins la facture mensuelle de gaz et d’électricité est élevée.

C'est pourquoi nous encourageons également les rénovations énergétiques. En effet, dans de nombreux cas, cela permet d'obtenir des primes, des subventions et des réductions des droits d'enregistrement.

Consommation d’énergie kWh/m²	≤ 100	≤ 200	≤ 300	≤ 400	≤ 500	≤ 750
Quotité	100 %					
Min E - Budget de rénovation					€ 20 000	€ 40 000

Les biens dont la consommation d'énergie est supérieure à 750 kWh/m² ne seront pas acceptés.

3.4.2. Capacité de remboursement

Le remboursement mensuel peut absorber une grande partie du **budget de votre ménage**.

Pour pouvoir vous garantir un niveau de vie confortable, il est préférable que vous limitiez les charges de crédit mensuelles totales (capital, intérêts, primes d'assurance) à **maximum 33% des revenus mensuels nets de votre ménage**. Selon vos revenus et votre situation familiale, ce pourcentage peut être revu à la hausse.

3.5. Durée

L'avance est remboursée au cours d'une période choisie par l'emprunteur en concertation avec notre compagnie de crédit. Les possibilités de remboursement et aspects fiscaux peuvent notamment jouer un rôle dans ce choix. La durée maximale est fixée à **30 ans**.

3.6. Garanties obligatoires

3.6.1. Hypothèque

L'ouverture de crédit et, par conséquent, toutes les avances prélevées dans cette ouverture de crédit sont couvertes par une inscription hypothécaire de **premier rang** sur l'habitation à laquelle se rapporte l'ouverture de crédit.

Toutefois, s'il s'agit d'une **ouverture de crédit complémentaire** auprès de notre compagnie qui a déjà octroyé un prêt ou une ouverture de crédit de premier rang, ou s'il s'agit d'une ouverture de crédit complémentaire après un prêt social particulier, le rang de l'hypothèque à prendre doit suivre immédiatement celui de la précédente inscription à l'avantage de notre compagnie ou de la compagnie qui a octroyé le crédit social particulier.

N.B.: le rang d'une hypothèque détermine l'ordre de priorité entre les créanciers privilégiés et hypothécaires dans le cadre de la répartition du prix de vente du bien immobilier.

3.6.2. Contrats à associer

3.6.2.1. Assurance solde restant dû

Afin de garantir le remboursement intégral de la dette, en capital et intérêts, en cas de décès de l'emprunteur (ou de l'un des emprunteurs), nous recommandons d'associer une assurance solde restant dû à l'ouverture de crédit et/ou au contrat d'avance.

Pour les ouvertures de crédit dont le capital emprunté excède 70% de la valeur de vente libre (valeur vénale), une couverture de minimum 100% est obligatoire.

À toute demande de notre compagnie, l'emprunteur devra pouvoir présenter la preuve de paiement régulier des primes d'assurance. Les surprimes de l'assurance solde restant dû pour un crédit hypothécaire conclu pour la transformation ou l'acquisition d'une habitation familiale propre et unique peuvent, à certaines conditions, faire l'objet d'un mécanisme de solidarité pour les personnes qui présentent un risque de problème de santé plus important.

3.6.2.2. Assurance incendie

L'emprunteur doit faire assurer le bien immobilier hypothéqué contre l'incendie, la tempête, les dégâts des eaux, la foudre, les explosions et les catastrophes naturelles, tant que l'ouverture de crédit n'a pas été entièrement remboursée.

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

La compagnie d'assurances devra fournir à notre compagnie (à la demande de l'emprunteur) un avenant à la police (appelé déclaration ordinaire de créance hypothécaire), dans lequel elle s'engage à ne modifier ou résilier l'assurance qu'après résiliation par courrier recommandé à notre compagnie, avec respect d'un délai de 15 jours.

À toute demande de notre compagnie, l'emprunteur devra pouvoir présenter la preuve de paiement régulier des primes d'assurance.

3.6.2.3. Conséquences pour l'emprunteur

Liberté d'assurance

L'emprunteur a le libre choix de la compagnie auprès de laquelle il s'assure, tant pour l'assurance solde restant dû que pour l'assurance incendie.

Exigibilité

Lorsque l'emprunteur n'associe pas les assurances précitées ou lorsque l'assurance solde restant dû et/ou l'assurance incendie ne restent pas associées, les dispositions de l'art.146 s'appliquent en tenant compte des dispositions de l'art.147 de la loi du 22/04/2016.

4. Taux

4.1. Caractère fixe du taux

Tous les taux restent fixes et inchangés pour toute la durée convenue de l'avance.

4.2. Tarifs actuels

Le taux d'intérêt mensuel (ainsi que le taux d'intérêt annuel correspondant) est joint au présent prospectus **dans une annexe séparée**.

Cette annexe est numérotée et datée. Assurez-vous d'avoir en votre possession l'exemplaire le plus récent.

4.2.1. Réductions particulières

Des réductions peuvent être accordées dans le cadre d'une négociation avec l'emprunteur, qui choisit de placer son assurance solde restant dû, qu'il peut souscrire à tout moment auprès de l'assureur de son choix, auprès de Patronale Life NV.

Ces réductions sont toujours conditionnelles. Pour conserver le taux réduit (après application de la réduction), l'emprunteur est tenu de maintenir l'assurance solde restant dû pendant au moins le premier tiers de la durée du crédit spécifique auprès de Patronale Life NV.

Pendant la durée du contrat de crédit, l'emprunteur a le droit de demander au prêteur de communiquer la date exacte du premier tiers de la durée du contrat de crédit.

Le taux réduit est également maintenu si :

- l'emprunteur fait usage de son droit de passer, après le premier tiers de la durée totale du contrat de crédit, à un prestataire de services de son choix, à condition qu'une couverture adéquate du solde restant dû reste disponible ;
- au cours du premier tiers de la durée totale du contrat de crédit hypothécaire, l'assureur-vie applique une majoration tarifaire.

Si la réduction n'est plus applicable, l'emprunteur reçoit un nouveau tableau d'amortissement basé sur le taux d'intérêt corrigé. Ce taux d'intérêt corrigé entre en vigueur à compter de l'échéance précédant la cessation de la remise conditionnelle et la première fraction mensuelle corrigée devra être acquittée un mois après l'entrée en vigueur du taux d'intérêt corrigé.

Les réductions applicables sont incluses dans l'annexe séparée (voir également la section 4.2 Taux actuels) du présent prospectus.

4.2.2. Majorations particulières

Dans certains cas spécifiques, des majorations peuvent être appliquées en plus du tarif de base mentionné dans la grille tarifaire en vigueur. Une combinaison de plusieurs majorations est également possible, mais l'augmentation du tarif de base est limitée à une augmentation maximale de 0,50 % par an (0,0415 % par mois). Les tarifs des différentes majorations figurent dans la grille tarifaire qui fait partie intégrante du présent prospectus.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de toutes les majorations susceptibles d'être appliquées :

4.2.2.2. Crédit récent (< 6 mois)

Si, au cours des six mois précédant la demande de crédit ou l'acte de crédit, l'emprunteur a contracté un ou plusieurs prêts à tempérament, une majoration sera appliquée. Les crédits à la consommation utilisés pour l'achat de véhicules (voiture, moto, cyclomoteur, vélo, etc.) ou les ouvertures de crédit jusqu'à 2 500 € ne sont pas pris en

compte. En aucun cas, l'objet du prêt hypothécaire à but mobilier ne peut servir à financer des frais de notaire. Dans ce cas, le crédit hypothécaire est refusé.

4.2.2.3. Déclaration zérotée ou régularisée

Une notification zérotée fait référence à une situation dans laquelle une notification négative relative à un crédit dans la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) de la Banque nationale de Belgique est remise à zéro. Une notification régularisée fait référence à une situation dans laquelle une notification négative dans la CCP a été entièrement remboursée et clôturée.

Concrètement, cela signifie que :

- Le retard de paiement ou le défaut de paiement ayant donné lieu à une notification négative a été entièrement remboursé.
- Le dossier de crédit a été formellement clôturé par le prêteur.

Dans de telles situations, une majoration s'applique.

4.2.2.4. Âge à la fin du terme > 70 ans

Si l'âge de l'un des emprunteurs à l'échéance finale du crédit hypothécaire est supérieur à 70 ans, une majoration sera appliquée.

4.2.2.6. Risques spéciaux

Dans le cadre de l'évaluation de votre demande de crédit, une majoration peut exceptionnellement être ajoutée au taux de base. Cette majoration peut résulter de certains facteurs de risque imposés par le comité de crédit.

5. Frais et indemnités

5.1. En vue de la conclusion de l'ouverture de crédit et/ou du contrat d'avance

5.1.1. Frais d'expertise

Notre compagnie fait estimer l'habitation à hypothéquer par un expert qu'elle désigne. Une copie du rapport d'expertise est transmise au candidat emprunteur dès que notre compagnie le reçoit.

5.1.2. Frais de dossier

Des frais de dossier sont dus pour le traitement de l'offre de crédit.

Des frais fixes seront facturés lors de la signature de l'offre. Ces frais seront déduits du montant mis à votre disposition le jour de la signature de l'acte. Si l'acte ne peut avoir lieu dans les 4 mois suivant l'offre, une lettre sera envoyée pour payer les frais de dossier.

Un aperçu de ces frais est disponible dans l'annexe séparée du présent prospectus

5.1.3. Frais de notaire

Les frais liés à l'établissement de l'acte de crédit notarié, ainsi qu'à l'établissement et l'inscription de l'hypothèque sont à charge de l'emprunteur, qui doit les régler directement au notaire.

Il est intéressant de savoir que les honoraires du notaire ne s'élèvent toujours qu'à la moitié de ses honoraires normaux.

La majorité des composantes des «frais de notaire» (honoraires, droits d'enregistrement, droits d'inscription...) sont calculées sur le montant de l'ouverture de crédit **augmenté du montant des accessoires** (pour lequel une inscription est également prise). Ces accessoires sont limités, auprès de notre compagnie, à **5 %** du montant de l'ouverture de crédit, avec un minimum de 1.250 €.

Pour savoir à combien s'élèvent les frais légaux et de notaire dans le cadre d'un achat et si vous avez droit à une réduction des droits d'enregistrement ou à un abattement, veuillez consulter <http://www.notaris.be>

5.2. Au cours de la durée de l'ouverture de crédit et/ou du contrat

Il s'agit des frais encourus par l'emprunteur qui demande d'apporter des adaptations non prévues à l'ouverture de crédit impliquant des frais supplémentaires pour notre compagnie. De tels frais ne peuvent pas être calculés dans les

frais de gestion normaux liés à l'ouverture de crédit et/ou au contrat d'avance et ne sont donc pas inclus dans les revenus générés par les intérêts.

Pour ces frais, les tarifs qui s'appliquent sont ceux repris dans une annexe distincte au présent prospectus (Carte des tarifs).

6. Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG)

Pour exprimer le coût total du crédit pour le client, on utilise le taux annuel effectif global ou TAEG. Le TAEG tient non seulement compte du taux débiteur annuel, mais également de tous les frais additionnels liés au crédit. Le TAEG permet au client de facilement comparer plusieurs crédits.

6.1. De quoi se compose le TAEG ?

Le taux annuel effectif global est composé des éléments suivants :

- Taux débiteur annuel;
- Frais d'expertise;
- Frais de dossier;
- Frais d'assurance, uniquement si:
 - la conclusion de l'assurance constituait une condition à l'octroi du crédit
 - la conclusion de l'assurance a entraîné une réduction du taux;
- Frais de notaire (à l'exception des honoraires du notaire et du conservateur des hypothèques), constitués des composantes expliquées dans le cadre ci-dessous

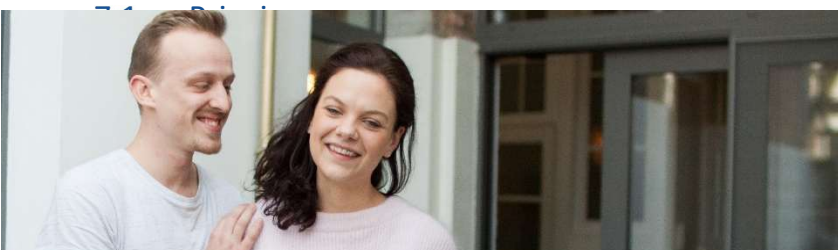
6.1.1. Frais de notaire en cas d'inscription hypothécaire

Les frais de notaire sont subdivisés en plusieurs types de frais, par exemple:

- **Droits d'enregistrement:** La taxe à payer lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit.
- **Droits d'hypothèque:** L'hypothèque doit être inscrite dans les registres du dépositaire d'hypothèques. Cette inscription ne peut se faire qu'au moyen d'un acte notarié. La taxe d'enregistrement doit être payée sur cet acte. C'est le droit de contracter une hypothèque.
- **Rétribution:** es frais du dépositaire hypothécaire.
- **Frais administratifs:**
 - Administration
 - Droit Fixe
 - Droits sur les écrits

Pour un exemple du TAEG d'un prêt hypothécaire, veuillez vous référer à l'annexe séparée «Carte de tarif».

7. Prélèvement du montant de l'avance



À l'achat d'une habitation modeste, le montant est du contrat.

ent encore être effectués à l'habitation hypothéquée la valeur prévue (valeur après achèvement)],
compagnie en guise de gage.

La somme donnée en gage équivaut au minimum au coût des travaux encore à effectuer. Elle est mise à disposition de l'emprunteur par tranches selon l'avancement des travaux.

7.2. Modalités de paiement en cas de nouvelle construction/transformations

Il s'agit du schéma d'amortissement normal en cas de nouvelle construction, auquel il peut éventuellement être dérogé en concertation entre l'emprunteur et notre compagnie.

Le montant du financement en cas de construction neuve ou en cas de transformations ou de rénovations concerne les travaux qui seront encore réalisés suite à la signature de la convention de crédit spécifique. Après remise des factures, ce montant sera payé par tranches d'au moins 2500 EUR en fonction de l'avancement des travaux, de sorte qu'à tout moment le montant des sommes restant à tirer par l'emprunteur corresponde au moins au coût réel de les travaux à réaliser.

Le prêteur ne financera que les travaux de rénovation inclus dans le contrat de crédit spécifique. Après l'acte, l'emprunteur recevra un document de demande d'acompte personnalisé dans lequel les travaux et les budgets sont enregistrés. Pour chaque demande de retrait de disque, l'emprunteur soumet un document de demande de disque. Le montant demandé est justifié sur la base de factures appropriées à accepter par le prêteur.

Les paiements sont effectués sur le numéro de compte spécifié par l'emprunteur lors de la demande de crédit. Ce numéro de compte ne peut être modifié qu'avec le consentement écrit de chaque emprunteur.

Pour le paiement facultatif à un tiers, un document de retrait en tranches avec les factures d'accompagnement, signé par tous les emprunteurs, doit être présenté. L'emprunteur est entièrement responsable de l'exactitude de ces instructions de paiement. Après avoir payé chaque tranche, l'emprunteur recevra toujours un nouveau document mis à jour.

Les factures sont toujours payées aux entrepreneurs / créanciers; si les emprunteurs veulent prouver qu'ils ont déjà payé la facture, ils doivent le prouver avec un reçu de virement bancaire.

Avec la première demande de versement, les emprunteurs peuvent obtenir une avance pouvant aller jusqu'à 10% du montant total destiné aux travaux et ceci à titre d'acompte pour les futures factures aux entrepreneurs / créanciers. Après paiement de ce montant, l'avancement des travaux doit toujours être démontré sur la base de photos. Lors de la dernière demande de disque, une expertise d'inspection sera toujours demandée. Le prêteur est libre de demander plusieurs évaluations d'inspection pour des travaux de rénovation complexes pendant la durée des travaux. Les évaluations d'audit sont toujours aux frais du prêteur.

Max.	20% du montant du crédit	après l'achèvement de la moitié du gros œuvre
	40% du montant du crédit	après l'achèvement du gros œuvre
	50% du montant du crédit	après le placement du toit
	60% du montant du crédit	après le placement des conduites et de la menuiserie extérieure
	70% du montant du crédit	après le plafonnage
	80% du montant du crédit	après la pose du sol
	90% du montant du crédit	après le placement des installations sanitaires
	100% du montant du crédit	après le placement de la menuiserie intérieure et la réception, dûment constatée par l'expert de notre compagnie

 En cas de transformations, le paiement des tranches doit se faire sur la base des factures transmises à notre compagnie.

7.3. Calcul des intérêts lors de la mise en gage de sommes

D'une part, l'emprunteur paie des intérêts sur le montant total du crédit (dans la mesure où il n'a pas encore été remboursé), calculés au taux de l'avance.

D'autre part, l'emprunteur reçoit des intérêts sur les montants mis en gage. Ces intérêts sont également calculés au taux de l'avance.

Concrètement, cela signifie que l'emprunteur n'est redevable, dans les faits, que des intérêts sur les montants qu'il a réellement reçus à sa disposition.

7.3.1. Période de prélèvement

La période de prélèvement est limitée à 2ans. Cela signifie que tous les prélèvements doivent survenir dans les 2ans à compter de la passation de l'acte avec la première avance ou de la signature du contrat d'avance.

Si ce délai n'est pas respecté, le montant non prélevé peut être considéré comme un remboursement partiel anticipé de l'avance concernée.

8. Remboursement de l'avance

8.1. Méthode de remboursement

Les avances sont toujours remboursables par le biais de **mensualités fixes**.

La partie de la mensualité destinée au remboursement progressif du capital augmente chaque mois, tandis que la partie des intérêts diminue chaque mois. La somme des 2 parties reste constante.

Un **tableau d'amortissement** est joint au contrat de l'avance. Celui-ci contient la composition de chaque mensualité et le solde restant dû après chaque paiement.

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

Le premier paiement effectif doit survenir le premier du mois suivant la signature du contrat d'avance et contient la première mensualité, pour laquelle les intérêts sont calculés pro rata temporis.

Exemple: acte passé dans le courant du mois de mars → 1^{er} paiement le 1^{er} avril

8.2. Moment du remboursement

- **remboursement progressif**, par le paiement des mensualités, avec la dernière mensualité à l'échéance convenue ;
- **remboursement anticipé**, sur base volontaire (voir point 8.3 ci-après) ;
- **en cas de décès** de l'assuré avant l'échéance, par le biais du paiement (par l'assureur) du montant encore assuré par l'assurance solde restant dû associée.

8.3. Remboursements anticipés

8.3.1. Modalités générales

L'emprunteur pourra effectuer des remboursements anticipés à concurrence de l'entièreté de l'avance ou d'une partie de celle-ci. Si un remboursement anticipé partiel a déjà eu lieu au cours d'une année calendrier, les remboursements anticipés suivants en principal survenant au cours de la même année calendrier doivent s'élever à au moins 10% du capital avancé.

8.3.2. Conséquences d'un remboursement anticipé partiel

Le montant des mensualités futures est recalculé en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée résiduelle.

Après un remboursement anticipé partiel **volontaire**, l'emprunteur a le droit d'adapter l'assurance solde restant dû associée au solde diminué (réduction du capital assuré).

Après un remboursement anticipé partiel volontaire:

- soit les mensualités sont recalculées en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée résiduelle selon les bases techniques et la méthode définies dans ce contrat ;
- soit le nombre de mensualités restantes est diminué de celles qui échoient successivement après le remboursement et dont la somme équivaut au capital remboursé. Dans ce cas, la durée négociée est donc raccourcie.

8.3.3. Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé, volontaire ou forcé, intégral ou partiel, l'emprunteur doit payer une indemnité équivalant à **3 mois d'intérêts** calculés au taux de l'avance sur le capital remboursé anticipativement.

Cette indemnité n'est pas due en cas de remboursement anticipé après un décès, par le biais d'un contrat d'assurance solde restant dû associée.

8.4. Retard de paiement

Sans préjudice de l'application des dispositions en matière d'exigibilité anticipée, prévues par la loi du 22/04/2016, le non-paiement d'une mensualité dans les 5 jours après l'échéance entraînera l'augmentation du taux d'intérêt sur les avances de 0,5% par an (0,0415% par mois) pour cette échéance (art.147/23). De plus, un intérêt sera dû sur la composante de remboursement de cette mensualité. Cet intérêt sera calculé au taux d'intérêt majoré pour la durée entre l'échéance et le paiement effectif.

L'augmentation de taux prévue au premier alinéa du présent paragraphe doit être communiquée par le prêteur à l'emprunteur, par courrier recommandé, dans les 3 mois suivant l'échéance.

8.5. Modalités pratiques

Tous les paiements en l'exécution du contrat d'avance sont effectués en euros, exclusivement sur le **compte à vue** de notre société de crédit.

9. Réalisation d'une ouverture de crédit ou d'une avance

9.1. Explications préalables

Vous trouverez ci-après un aperçu schématique des activités successives pour la concrétisation de l'acte d'ouverture de crédit et du contrat d'avance.

Cet aperçu n'est pas restrictif. D'autres formalités peuvent s'avérer nécessaires pour concrétiser l'ouverture de crédit et l'avance.

Un dossier de demande complet avec rapport d'expertise est nécessaire pour pouvoir évaluer correctement votre demande de crédit.

La fourniture d'informations incorrectes ou le refus de fournir des informations peut entraîner le refus du crédit.

9.2. Aperçu

1. Premier entretien informatif entre le client (candidat emprunteur) et l'intermédiaire de crédit (inscrit auprès de la FSMA).
2. Les documents d'information obligatoires de l'intermédiaire de crédit et le prospectus remis avec la feuille des tarifs (+ l'annexe) sont toujours disponibles à votre demande.
3. Discussion de l'offre et/ou remplissage ensemble du formulaire de demande.
4. Examen de la demande et de la solvabilité du demandeur au moyen de la demande de crédit.
5. Expertise du bien immobilier à hypothéquer et examen du rapport.
6. Remarque: une expertise doit être réalisée pour toute demande d'avance!
7. Si le crédit peut être autorisé, vous recevez:
 - a. un formulaire ESIS personnalisé définitif qui expose toutes les conditions du crédit;
 - b. une offre de crédit écrite et contraignante émise par notre compagnie à l'attention du client (candidat emprunteur), ayant une durée de validité limitée, avec le délai dans lequel l'acte d'ouverture de crédit doit être passé et/ou le contrat d'avance doit être signé.
8. Si vous acceptez les conditions de crédit proposées, il vous suffit de nous renvoyer l'offre dûment datée et signée pour accord.
9. Réception des preuves relatives aux contrats d'assurance à associer.
10. Lorsque toutes les modalités du crédit ont été accomplies, nous prévoyons le projet d'acte et le tableau d'amortissement.
11. Signature de l'acte d'ouverture de crédit (devant le notaire choisi par le client) ou du contrat d'avance, et libération des fonds empruntés. Si des travaux doivent encore être effectués au bien immobilier hypothéqué, le montant du crédit (ou une partie de celui-ci) est donné en gage à la SRCL.

10. Annexe: Carte de tarif

Voir la carte de tarif en annexe.

Nos produits sont distribués via un réseau de courtiers de crédit indépendants.



HypoConnect commercialise les produits de la SRCL SA en tant qu'«HypoStart».

HypoConnect collabore avec des courtiers de crédit indépendants en co-intermédiation.

HypoConnect NV

Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles

T : 02/649 99 90

E : info@hypoconnect.be

S : www.hypoconnect.be

RPM Bruxelles 0879.105.951



Votre courtier de crédit indépendant:

