

PROSPECTUS

Crédits Hypothécaires

soumis au Livre VII, Titre 4, Chapitre 2
(art. VII. 123 jusqu'à VII. 147) du Code de droit économique

D'application à partir du 01.04.2017

CREDIMO SA
Weversstraat 6-10
1730 ASSE

Tél. : 02/454.10.10

1. Caractéristiques du crédit octroyé par CREDIMO

1.1. Prêt

Prêt hypothécaire.

1.2. Objet

1.2.1. Le financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers ainsi que les coûts et impôts y relatifs, consenti à un consommateur, ou le refinancement d'un crédit à telle destination.

1.2.2. Refinancement de dettes en cours, aux fins principalement immobilières.

1.3. Forme de la sûreté

Inscription hypothécaire sur un bien immobilier, en premier rang ou en rang complémentaire.

L'acte constitutif fait usage de « l'hypothèque pour toutes sommes ». Ceci implique que l'inscription hypothécaire peut éventuellement être utilisée pour de nouveaux crédits pour autant que CREDIMO les accorderait. La clause peut être renoncée à tout moment, moyennant préavis de six mois, par envoi recommandé avec accusé de réception.

1.4. Montant à emprunter

Dépend de la capacité de remboursement des consommateurs et de la valeur des garanties proposées.

1.4.1. Capacité de remboursement

La capacité de remboursement est déterminée sur base du rapport charges/revenus, exprimé dans la fraction suivante :

$$\frac{\text{Charges périodiques de toutes les obligations de crédit}}{\text{Revenu net total périodique}}$$

Pour la détermination du revenu net total périodique, il est tenu compte des revenus suivants :

- salaire mensuel net (à l'exclusion du pécule de vacances et du 13^{ème} mois) : à concurrence de 100%

- revenus de remplacement : Exclusivement en combinaison avec un salarié ayant des revenus d'une activité professionnelle temps plein.
 - o Jusqu'à max. €800 par mois pour 'Achat' et 'Refinancement'
- revenus de loyers: à concurrence de 80%
- revenus locatifs futurs : à concurrence de 80% (prouvés par expertise)

Le rapport charges/revenus ne peut excéder 50%.

1.4.2. Valeur des garanties proposées

Pour les crédits destinés au financement d'une acquisition, le montant empruntable maximum s'élève à 100% du prix d'achat et, pour un refinancement, à maximum 100% de la valeur de vente de gré à gré de la garantie hypothécaire.

Le rapport entre le montant sollicité et la valeur de référence de la garantie hypothécaire est défini sous le terme *quotité*.

Les crédits en dehors de ces normes sont considérés comme risques spéciaux.

1.5. Type de crédit

Crédit avec amortissement du capital.

1.6. Durée

5 à 30 ans.

Formule 3/3/3 et formule 5/5/5 : maximum 30 ans

Formule 10/5/5 : max. 25 ans

Formule 15/5/5 : max. 25 ans (uniquement à but visé par 1.2.1.)

1.7. Taux d'intérêt : taux variable

Tous les crédits proposés sont à taux variable.

Le taux d'intérêt est variable endéans certaines limites.

Le consommateur a le choix entre 4 formules de variabilité de taux.

1.7.a. Formule 3/3/3

- révision du taux d'intérêt tous les 3 ans
- liée à l'indice de référence C (obligations linéaires dont la durée résiduelle est égale à 3 ans);

1.7.b. Formule 5/5/5

- révision du taux d'intérêt tous les 5 ans
- liée à l'indice de référence E (obligations linéaires dont la durée résiduelle est égale à 5 ans);

1.7.c. Formule 10/5/5

- révision du taux d'intérêt pour la première fois après 10 ans, et ensuite tous les 5 ans
- liée à l'indice de référence E (obligations linéaires dont la durée résiduelle est égale à 5 ans).

1.7.d. Formule 15/5/5

- révision du taux d'intérêt pour la première fois après 15 ans, et ensuite tous les 5 ans
- liée à l'indice de référence E (obligations linéaires dont la durée résiduelle est égale à 5 ans).

Les indices de référence sont publiés mensuellement au Moniteur Belge.

Mode de calcul de la révision du taux d'intérêt :

Taux d'intérêt initial + (Nouvel indice de référence** - Indice de référence de base *)

* indice de référence du mois civil précédant la date du tarif actuel (voir tarification jointe au présent prospectus)

** indice de référence du mois précédant la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt

La variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé en fonction de la formule choisie et du tarif.

Le taux d'intérêt ne sera effectivement adapté que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale de **0,0208%** par mois.

2. Tarif

Les tarifs des taux d'intérêt sont annexés à ce prospectus; ces tarifs sont datés. Les tarifs sont fixés en fonction de la fréquence de la variation du taux d'intérêt, et de la quotité (voir supra, point 1.4.2.).

En fonction de certaines circonstances des augmentations ou des réductions sont appliquées, en concordance avec le tarif joint au prospectus, entre autres en rapport avec la destination du crédit, les revenus, le revenu disponible après déduction des charges de crédit, le rapport charges revenus, le type de bien immobilier proposé en tant que garantie et les services accessoires.

3. Indice de référence

La variabilité du taux d'intérêt est liée aux variations de l'indice de référence, qui varie en fonctions de la périodicité des variations du taux d'intérêt. (voir 1.7.)

L'indice de référence de base est l'indice de référence du mois civil précédant la date du tarif actuel, repris à la tarification jointe à ce prospectus.

4. Modalités de remboursement

4.1. Remboursement par paiements mensuels fixes

Les prêts sont remboursables au moyen de versements mensuels obligatoires fixes (mensualités) qui réduisent immédiatement le capital à due concurrence.

Les intérêts sont calculés sur le solde restant dû.

Les mensualités fixes sont constituées d'une partie progressive d'amortissement, et d'une partie dégressive d'intérêts.

4.2. Formule accordéon: Crédit avec taux variable et mensualités fixes

La formule accordéon est une formule dans laquelle une modification du taux d'intérêt peut être compensée par une prolongation ou une diminution de la durée de l'emprunt de sorte que la mensualité demeure constante.

Le choix de la formule accordéon doit se faire lors de la demande de crédit en cochant l'espace prévu à cet effet. La formule accordéon sera alors gratuitement d'application pour la durée totale du crédit.

Si, lors d'une révision de taux, celui-ci augmente, la mensualité reste inchangée mais la durée du crédit peut augmenter jusqu'à un maximum de 30 ans (formule de taux 10/5/5 et 15/5/5 limitée à 25 ans) mais limitée (au moment de l'offre de crédit) jusqu'à l'année durant laquelle le consommateur le plus âgé atteint 75 ans, peu importe si lui ou elle atteint effectivement cet âge limite.

Si les variabilités maximales autorisées de la durée sont insuffisantes pour compenser les fluctuations de taux, la mensualité peut être modifiée et un nouveau plan de remboursement mensuel sera calculé. L'augmentation de la durée sera d'abord privilégiée.

En outre, il est aussi possible que le montant de la dernière mensualité, sur base du solde final à rembourser, sera différent de celui des autres mensualités ou que, par le fait d'achever la durée du crédit sur un nombre défini de mois, la future mensualité diffère légèrement de celle initialement prévue.

Lors d'une révision de taux et en cas de diminution de taux, la mensualité reste inchangée mais la durée sera proportionnellement réduite et ce sans limitations.

Les emprunteurs reçoivent un nouveau tableau d'amortissement à chaque modification de taux du crédit.

5. Exemples

5.1. Remboursement par paiements mensuels fixes

CREDIMO émet une offre pour un crédit de 100.000,00 EUR, remboursable en 20 ans suivant la formule 3/3/3.

Le taux d'intérêt mensuel est de 0,1406% (taux d'intérêt annuel réel de 1,70%).

Le taux d'intérêt est révisable tous les trois ans et lié à l'indice C (obligations linéaires d'une durée de 3 ans).

La mensualité s'élève à €491,20 pendant les cinq premières années.

Dans l'hypothèse que le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée, le montant total à rembourser est de 117.888,00 EUR.

Tenant compte des coûts liés à l'acte de crédit et à l'inscription hypothécaire, et dans l'hypothèse de conclusion d'une assurance solde restant du moyenne avec une prime unique pour une personne de 30 ans non-fumeur auprès d'une compagnie d'assurance lambda et d'une assurance incendie moyenne pour une habitation au capital assuré de 220.000 EUR auprès d'une compagnie d'assurance belge lambda, le taux annuel effectif global ou TAEG est de 2,81%,

L'indice de référence de base est l'indice mentionné pour cette formule de crédit dans la tarification jointe au prospectus (la valeur est celle du mois civil précédant la date de ce tarif). Dans notre exemple, l'indice de référence initial (C) s'élève lors de la conclusion du crédit à: -0,0439 par mois.

La valeur de l'indice de référence C après 3 ans s'élève à: 0,0432.

Nouveau taux d'intérêt après 3 ans:

Indice C dans le contrat de prêt = - 0,0439

Indice C après 3 ans = 0,0432

Le nouveau taux d'intérêt mensuel passe donc après 3 ans à:

$0,1406\% + (0,0432 - (-0,0439)) = 0,2277\%$ (soit un taux d'intérêt annuel réel de 2,77%).

Le solde en capital du prêt s'élève après 3 ans à €87 062,74, montant remboursable en 204 mois à un taux d'intérêt mensuel de 0,2277%, de sorte que la nouvelle mensualité sera de €534,02.

Un nouveau plan d'amortissement est dès lors établi.

Ecarts minima et maxima:

L'écart maximal, tant à la hausse qu'à la baisse, est fixé contractuellement à 0,2466% par mois.

Ce qui a pour conséquence que le taux d'intérêt peut s'élever à maximum 0,2812% par mois et à minimum 0,0000% par mois.

La modification, positive ou négative, n'intervient que si l'écart du taux d'intérêt mensuel réel s'élève au moins à 0,0208%.

Dans l'exemple ci-dessus, le taux d'intérêt est effectivement adapté.

5.2. Formule Accordéon

Avec la formule accordéon, l'augmentation de taux est compensée par une augmentation (ou, le cas échéant, une réduction) de la durée du crédit et la mensualité reste inchangée. Dans ce cas, la durée du crédit est prolongée de 23 mois ce qui porte la durée totale du crédit à 263 mois.

6. Tarif des frais et indemnités à l'introduction du dossier

6.1. Frais d'expertise

CREDIMO est autorisée à faire effectuer une expertise, par un expert agréé par elle à cet effet, des immeubles proposés en garantie, frais à charge du consommateur.

Les tarifs des frais d'expertise et des vérification des travaux sont annexés à ce prospectus; ces tarifs sont datés. Les frais d'expertise sont payables à l'avance.

Ces frais seront remboursés au consommateur si, pour quelles raisons que ce soit, l'expertise n'a pas eu lieu.

Une copie du rapport d'expertise sera remise au consommateur dès réception par CREDIMO.

Après signature de l'acte de prêt, au cas où le prêt est destiné entièrement ou partiellement à des travaux de transformation, et que les fonds sont bloqués intégralement ou partiellement, CREDIMO est autorisée à faire effectuer une vérification des travaux par un expert agréé par elle à cet effet, frais à charge du consommateur, à chaque reprise où l'emprunteur sollicite le dégrèvement d'une partie des fonds bloqués.

Si au cours du crédit une nouvelle expertise s'impose en raison d'un changement intervenu au niveau des garanties (substitution de gage) la SA Credimo est autorisée à faire effectuer l'expertise du bien immobilier proposé en tant que garantie alternative, frais à charges du consommateur, au tarif qui sera à ce moment d'application.

6.2. Frais de dossier

6.2.1. frais de dossier au moment de la demande :

Les tarifs des frais de dossier sont annexés à ce prospectus; ces tarifs sont datés.

Ces frais ne sont dus qu'après acceptation de l'offre par le consommateur.

6.2.2. Frais de dossier en cours du crédit :

Des frais sont dûs, suivant le tarif d'application au moment où la situation se présente, dans les cas suivants :

- lors de chaque prélèvement de fonds destinés à l'exécution de travaux ;
- lors de la modification, du remplacement ou de la libération d'une sûreté (par ex. mainlevée partielle, transfert d'hypothèque, désolidarisation d'un consommateur ou d'un aval, etc ...) ;
- lors de la demande d'un duplicata de l'attestation fiscale.

6.3. Frais de notaire

Tous les frais légaux inhérents à l'acte notarié et à l'hypothèque sont à charge des consommateurs.

6.4. Rénumération - Indemnité

Aucune indemnité autre que celle prévue contractuellement en cas de remboursement anticipatif intégral ou partiel, ainsi qu'aucune rénumération de négociation quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire, ne peuvent être mises à charge du consommateur.

6.5. Indemnités

En cas de remboursement anticipatif intégral ou partiel, le consommateur devra payer une indemnité de réemploi, s'élevant à trois mois d'intérêts sur le solde restant dû.

Aucune indemnité de réemploi n'est due dans le cas d'un remboursement consécutif au décès, en exécution d'un contrat annexé.

Aucune autre indemnité n'est mise à charge du consommateur.

7. Contrats à annexer

Contrats dont CREDIMO exige l'annexion

- 7.1. **Assurance du solde restant dû** couvrant le risque de décès, destinée conventionnellement à garantir le remboursement du crédit;
- 7.2. **Assurance incendie**, couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie;

Le consommateur possède le libre choix de la société d'assurances.

Si le consommateur omet à annexer un contrat couvrant les risques décrits dans la convention de crédit ou si le contrat n'est plus annexé, le juge peut ordonner la résolution du contrat aux torts du consommateur.

8. Traitement d'une demande de prêt

- CREDIMO doit recevoir un formulaire de demande entièrement rempli et signé; ces formulaires sont à disposition au siège social et auprès des intermédiaires de crédit agréés;
- Doivent également être présentés : preuves de revenus récents; documents éclaircissant la transaction à financer;

- Une expertise des immeubles proposés en garantie est effectué;
- Dans le cadre de l'évaluation de la solvabilité, les bases de données suivantes sont consultées:
 - le fichier de la Centrale des Crédits aux Particuliers, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles ;
 - le fichier des enregistrements non-régis (ENR), boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles ;
- le fichier de Credimo SA, Weversstraat 6-10, 1730 Asse;
- En cas d'acceptation de la demande, CREDIMO émettra une offre avec un délai de validité de 1 mois;
- Le contrat de crédit est conclu par la signature de l'offre par le consommateur et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté;
- Conclusion par notaire (libre choix du consommateur), de l'acte authentique aux fins de confirmation du contrat de crédit et prise d'hypothèque.

9. Code européen des entreprises hypothécaires

CREDIMO a décidé d'adhérer à l'accord européen sur le Code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement

Un exemplaire de ce Code est à votre disposition en nos bureaux.

10. Avertissement

Emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent.

Vous devez tenir compte du fait que votre budget doit vous permettre de faire face à vos obligations financières, non seulement au moment de la demande mais durant toute la durée du crédit.

Le défaut de paiement a des conséquences financières et juridiques. Un défaut de paiement persistant peut engendrer des mesures d'exécution sur le patrimoine mobilier et immobilier du consommateur. En dernier ressort, le logement peut être saisi.

11. Information générale en matière d'aides au logement

LES AIDES RÉGIONALES

11.1 Région wallonne

Toute information relative à la matière du logement ainsi que les formulaires destinés à l'introduction des diverses demandes peuvent être obtenus auprès des permanences "Info-conseils logement" (voir ci-après).

Les aides régionales concernent :

- l'acquisition ;
- la construction ;
- la démolition ;
- la réhabilitation ;
- la restructuration ;
- la rénovation et l'embellissement ;
- le logement conventionné ;
- l'assurance gratuite contre la perte de revenus ;
- le prêt « jeunes ».

Le numéro vert gratuit **0800-11901** fournit les premiers renseignements à propos des aides.

Les services de la Division du Logement (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes) sont accessibles au **081/33.21.11**, tous les matins, pour délivrer toutes les informations et formulaires utiles en ce domaine.

Le site internet www.wallonie.be/dgatlp/dgatlp donne un aperçu des aides octroyées et tous les formulaires de demande peuvent être téléchargés.

Permanences info-conseils logement

BRABANT WALLON

NIVELLES	Espace Wallonie Rue de Namur 67	1^{er} et 3^{ème} mardi du mois de 8h30 à 12h
WAVRE	Espace Wallonie Rue de Bruxelles 48 – 50	tél. : 010/68.73.53 2^{ème} et 4^{ème} vendredi du mois, de 9h à 12h

HAINAUT

CHARLEROI	Espace Wallonie Rue de France 3	tél.: 071/20.60.90 mercredi de 9h30 à 12h et de 13h à 15h vendredi de 9h30 à 12h30
LA LOUVIERE	Rue de Bouvy 7	mardi de 9h30 à 12h30 mercredi de 9h30 à 12h30

MONS	Espace Wallonie Rue de la Seuve 18 - 19	tél.: 065/22.06.84 mardi de 9h30 à 12h de 13h à 15h
TOURNAI	Espace Wallonie Rue de Wallonie 19 - 21	tél.: 069/53.26.74 jeudi de 9h30 à 12h et de 13h à 15h
LIEGE		
EUPEN	Espace Wallonie Rue Gospert 2	tél. 087/59.65.20 Sur rendez-vous, vendredi de 9h30 à 13h
LIEGE	Espace Wallonie Place Saint Michel 86	tél.: 04/250.93.40 mercredi et vendredi de 9h à 13h (sur rendez-vous uniquement)
VERVIERS	Espace Wallonie Rue Xhavée 86	mercredi de 9h à 12h
LUXEMBOURG		
ARLON	Espace Wallonie Place Didier 42	tél.: 063/43.00.34 2ème et 4ème mardi du mois de 9h30 à 13h à 15h
NAMUR		
NAMUR	Espace Wallonie Rue de Bruxelles 18-20	tél.: 081/24.00.64 mercredi de 9h à 12h jeudi de 13h à 16h

11.2 Région de Bruxelles-Capitale

L'information relative aux aides préalablement à l'introduction d'un dossier peut être obtenue soit au numéro de téléphone 02/204.14.02 du lundi au vendredi, entre 9 h et 11 h 45, soit aux adresses suivantes :

- Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Service "Information-Logement"
C.C.N. - Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 Bte 1
1030 Bruxelles
- Le Centre Urbain ASBL
Place Saint Géry 1
1000 Bruxelles
tél. 02/512.86.19 (du mardi au vendredi de 10h00 à 17h00 et le samedi de 14h00 à 17h00)

A ces adresses et sur ces numéros de téléphone, l'on peut également obtenir les formulaires de demande des primes.

Les primes concernent :

- la construction ou l'acquisition d'un logement:
les informations relatives à un dossier introduit peuvent être obtenues au numéro **02/204.23.82**, durant les jours et heures cités ci-dessus.
- L'embellissement des façades :
L'on pourra également consulter le site www.prime-renovation.irisnet.be .
les informations relatives à un dossier introduit peuvent être obtenues au numéro **02/204.24.04**, durant les jours et heures cités ci-dessus.
- la rénovation de l'habitat :
les informations relatives à un dossier introduit peuvent être obtenues au numéro **02/204.14.00**, durant les jours et heures cités ci-dessus.

11.3 Région flamande

L'information relative aux aides se trouve sur le site web www.bouwenenwonen.be.

Ces aides concernent :

- la "verbeterings- en aanpassingspremie"

http://www.bouwenenwonen.be/bouwenenwonen/wegwijs_in_bouwen_en_wonen_voor-particulieren-woning_verbouwen_steenmaatregelen_voor_wie_een_woning_wil_bouwen_of_verbouwen-verbeteringspremie.html

- la "renovatiepremie"

http://www.bouwenenwonen.be/bouwenenwonen/wegwijs_in_bouwen_en_wonen_voor-particulieren-woning_verbouwen-steenmaatregelen_voor_wie_een_woning_wil_bouwen_of_verbouwen-renovatiepremie.html

Les adresses, les numéros de téléphone et les heures de visite des services centraux sont repris sur les formulaires de demande des différentes provinces.

Coordonnées du Département central :
Wonen-Vlaanderen - Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert-II-laan 20 bus 7
1000 Brussel – Tél. 02 553 82 98

Adresse	Telephone	Jour de visite
Afdeling ROHM Antwerpen Huisvesting Copernicuslaan 1 bus 4 2018 Antwerpen	03-224 61 16 lundi matin et jeudi	jeudi
Afdeling ROHM Vlaams-Brabant Huisvesting Blijde Inkomststraat 103-105 3000 Leuven	016-24 97 77 chaque matin	chaque jour ouvrable
Afdeling ROHM Limburg	011-74 22 00	chaque jour

Huisvesting Gouverneur Roppesingel 25 3500 Hasselt	chaque jour ouvrable	ouvrable
Afdeling ROHM Oost-Vlaanderen Huisvesting Gebroeders Van Eyckstraat 4-6 9000 Gent	09-265 46 50 chaque matin	lundi après-midi de 14 h à 18 h 30
Afdeling ROHM West-Vlaanderen Huisvesting Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	050-44 29 02 chaque jour ouvrable	chaque jour ouvrable

Assurance Logement garanti

L'assurance Logement garanti court sur une période de dix ans.

Lorsqu'au cours de cette période d'assurance, l'on tombe en chômage ou en incapacité de travail, on peut obtenir, après un délai d'attente de trois mois et pendant trois ans au maximum, une subvention dans l'amortissement de son crédit hypothécaire.

La subvention que l'assureur versera mensuellement au prêteur dépend de la perte de revenus réellement subie, de l'amortissement mensuel et de la durée de la période pendant laquelle on a dû faire appel à l'intervention de l'assureur.

La région flamande paie les frais de l'assurance. Le demandeur ne doit donc pas payer de prime.

Conditions

Crédit s'élevant au moins à 50.000 euros, destiné à construire, à acheter ou à acheter et rénover un logement. Les crédits destinés exclusivement à des travaux de rénovation n'entrent en considération qu'à partir d'un montant de 25.000 euros.

D'autres conditions concernent entre autres l'aptitude au travail au moment de la demande de l'assurance, le plafond de la valeur de vente estimée du logement, les plafonds de revenus, l'économie d'énergie, ...

Demande de l'assurance Logement garanti :

Le formulaire de demande de l'assurance et le commentaire y relatif peuvent être téléchargés sur le site web mentionné plus haut. Ces documents peuvent également être obtenus par écrit auprès de :

Wonen-Vlaanderen

Koning Albert II-laan 20 bus 7 – 1000 Brussel

ou par e-mail : wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be.