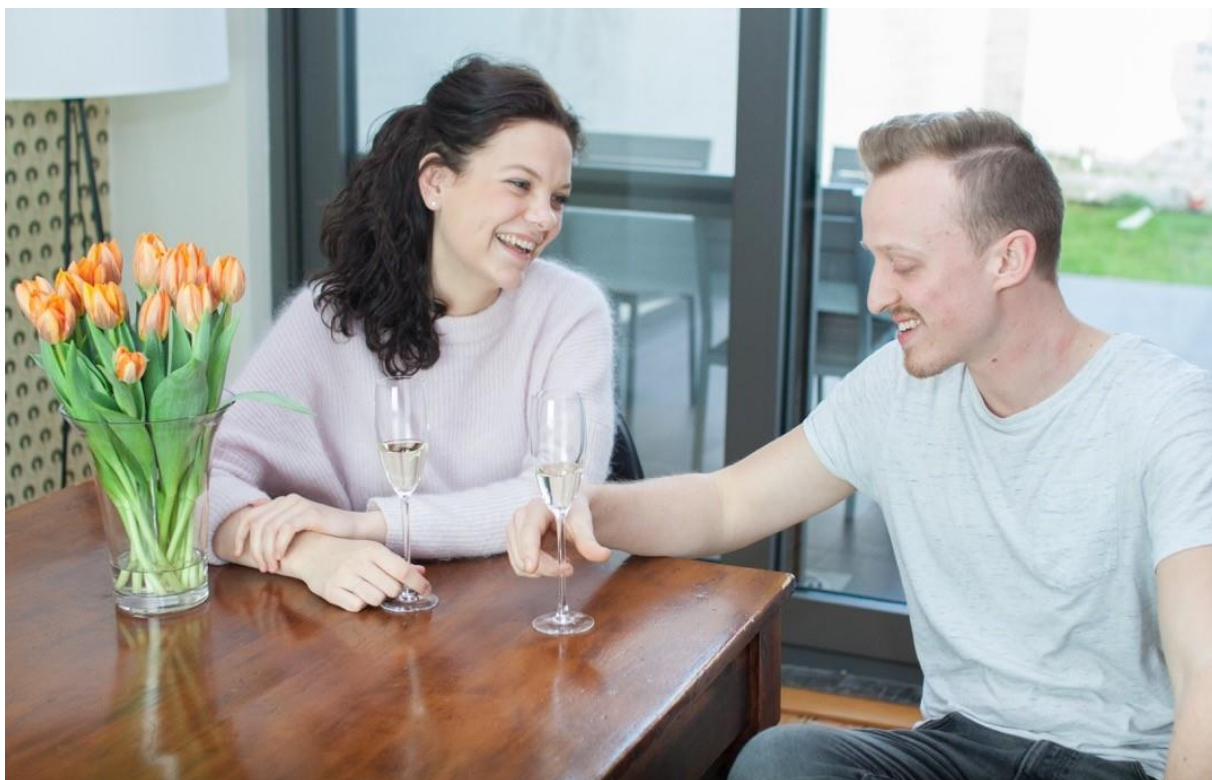




## Crédit habitation social

# PROSPECTUS

Crédits hypothécaires à affectation immobilière



## TABLE DES MATIERES

<b>1. Introduction .....</b>	<b>3</b>
1.1. Contrôle .....	3
<b>2. Forme de crédit .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Conditions générales .....</b>	<b>5</b>
3.1. Finalité de l'ouverture de crédit.....	5
3.2. Qu'est-ce qu'une habitation modeste ? .....	5
3.2.1 Habitation .....	5
3.3 Plafond de revenus pour la Région de Bruxelles-Capitale .....	7
3.4 Combien pouvez-vous emprunter? Quelles sont les quotités d'emprunt ? .....	8
3.4.1 Quotité d'emprunt.....	8
3.4.2 Capacité de remboursement .....	8
3.5 Quelle durée ? Durée .....	8
3.6 Sûretés ? (Garanties).....	9
3.6.1 Hypothèque .....	9
3.6.2 Contrats à associer.....	9
<b>4. TAUX.....</b>	<b>11</b>
4.1 Caractère fixe du taux .....	11
4.2 Tarifs actuels.....	11
4.2.1 Réductions particulières .....	11
<b>5. Frais et indemnités .....</b>	<b>12</b>
5.1 En vue de la conclusion de l'ouverture de crédit et/ou du contrat d'avance .....	12
5.1.1 Frais d'expertise.....	12
5.1.2 Frais de dossier .....	12
5.1.3 Frais de notaire .....	12
5.2 Au cours de la durée de l'ouverture de crédit et/ou du contrat .....	12
<b>6. Le taux annuel effectif global.....</b>	<b>13</b>
6.1 De quoi se compose le TAEG ? .....	13
6.1.1. Frais de notaire en cas d'inscription hypothécaire .....	13
6.2. Exemple de TAEG d'un crédit hypothécaire.....	14
<b>7. Prélèvement du montant de l'avance .....</b>	<b>16</b>
7.1. Principes.....	16
7.2 Schéma de paiement en cas de nouvelle construction/de transformations - Disponibilité des avoirs.....	16
7.3. Calcul des intérêts lors de la mise en gage de sommes .....	17
Période de prélèvement .....	17
<b>8. REMBOURSEMENT DE L'AVANCE .....</b>	<b>18</b>

<b>8.1. Méthode de remboursement</b> .....	<b>18</b>
<b>8.2. Moment du remboursement</b> .....	<b>18</b>
<b>8.3. Remboursements anticipés</b> .....	<b>18</b>
8.3.1. Quand ? Comment ? .....	18
8.3.2. Conséquences d'un remboursement anticipé partiel.....	18
8.3.3 Indemnité de emploi .....	19
<b>8.4. Retard de paiement</b> .....	<b>19</b>
<b>8.5. Modalités pratiques</b> .....	<b>19</b>
<b>9. Réalisation d'une ouverture de crédit ou d'une avance</b> .....	<b>19</b>
9.1. Explications préalables .....	19
9.2. Aperçu .....	20

## 1. INTRODUCTION

Le siège social de SOCODIX LE FOYER SCRL est établi à 1000 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 263 345 (ci-après « SOCODIX »).



*SOCODIX 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. SOCODIX 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.*

### 1.1. CONTROLE

Les activités de SOCODIX, 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 – Front Office NG III, 3<sup>e</sup> étage, boulevard Roi Albert II 16 à 1000 Bruxelles. Tél. 02/277 54 84.

[http://economie.fgov.be/fr/litiges/plaintes/Ou\\_comment\\_introduire\\_plainte/](http://economie.fgov.be/fr/litiges/plaintes/Ou_comment_introduire_plainte/)

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 SOCODIX ou de votre intermédiaire de crédit.

## 2. FORME DE CREDIT

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 25 000,00 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 GENERALES

#### 3.1. FINALITE DE L'OUVERTURE DE CREDIT

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 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, SOCODIX 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

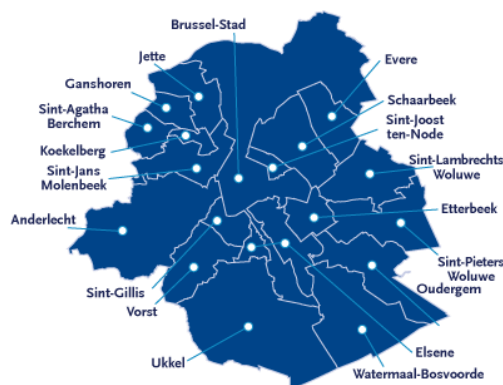
« La valeur de vente est la valeur du bien immobilier (terrain compris) en vente publique volontaire et dans des conditions normales, telle qu'elle a été estimée par l'expert désigné par notre société de crédit. »

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.

#### RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Le plafond dépend du nombre de personnes à charge.

Les plafonds de la Région de Bruxelles-Capitale sont publiées dans une annexe distincte sur notre carte des tarifs.



### 3.3 PLAFOND DE REVENUS POUR LA REGION 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? QUELLES SONT LES QUOTITES D'EMPRUNT ?

#### 3.4.1 QUOTITE D'EMPRUNT

« La quotité est le montant à emprunter par rapport à la valeur du bien. »

Par quotité d'emprunt, il faut comprendre le pourcentage que l'on peut emprunter de la **valeur de vente estimée** du bien immobilier (terrain + habitation) ou du prix d'achat si celui-ci est inférieur.

Elle est notamment utilisée pour la détermination du tarif (voir carte des tarifs).

Ces pourcentages sont définis comme suit :

Quotité d'emprunt maximale	Avec assurance solde restant dû	Sans assurance solde restant dû (après refus)
<b>Sans garantie de la Région</b>	70 %	70 %
<b>Avec garantie de la Région</b>	100 %	90 %

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

#### 3.4.2 CAPACITE 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 QUELLE DUREE ? DUREE

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 SURETES ? (GARANTIES)

### 3.6.1 HYPOTHEQUE

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 A 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.

Outre les trois garanties obligatoires susmentionnées, les pouvoirs publics flamands octroient également les sûretés supplémentaires suivantes à certaines conditions :

## 4. TAUX

---

### 4.1 CARACTERE FIXE DU TAUX

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

---

### 4.2 TARIFS ACTUELS

Le tarif des taux d'intérêt mensuels (ainsi que les taux annuels correspondants) est joint en tant qu'**annexe distincte** au présent prospectus.

Cette annexe est numérotée et datée. Assurez-vous de disposer de l'exemplaire le plus récent.

#### 4.2.1 REDUCTIONS PARTICULIERES

Des réductions peuvent être octroyées en négociation avec le client, si le client choisit de souscrire son assurance solde restant dû associée, qu'il peut toujours choisir librement, chez Patronale Life SA.

Ces réductions sont toujours soumises à des conditions, qui doivent toutes être remplies de manière ininterrompue tout au long de la durée du crédit, afin que le taux d'intérêt négocié reste applicable. Les réductions sont jointes dans l'annexe distincte (voir également point B Tarifs actuels) au présent prospectus.

## 5. FRAIS ET INDEMNITES

---

### 5.1 EN VUE DE LA CONCLUSION DE L'OUVERTURE DE CREDIT 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.

L'expertise est réalisée aux frais de l'emprunteur et son coût est repris sur notre carte des tarifs, jointe en tant qu'annexe distincte au présent prospectus.

Aucune avance des frais d'expertise n'est demandée. Le paiement ne survient qu'après l'expertise.

#### 5.1.2 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 sont imputés pour l'établissement de toute nouvelle offre. Ces frais sont retenus sur le montant mis à votre disposition le jour de la passation de l'acte.

Vous retrouverez un aperçu de ces frais dans l'annexe distincte au 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 **10 %** 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 DUREE DE L'OUVERTURE DE CREDIT 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

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 ?

- 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 HYPOTHECAIRE

Type de frais	Méthode de calcul
<b>Droits d'enregistrement</b>	1 % du montant de crédit garanti + accessoires
<b>Droits d'hypothèque</b>	0,3 % du montant de crédit garanti + accessoires
<b>Rétribution forfaitaire pour l'exécution des formalités hypothécaires par le conservateur des hypothèques</b>	210 EUR ou 900 EUR selon que le montant en principal et accessoires excède ou non 300 000 EUR
<b>Frais administratifs (y compris TVA)</b>	<u>Montant maximal forfaitaire de 1 370,50 EUR</u>
- Administration	- 1 210,00 EUR
- Droit fixe	- 100,00 EUR
- Droit d'écriture	- 60,50 EUR

## 6.2. EXEMPLE DE TAEG D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE

Pour un crédit de 265 000 euros, remboursable en 30 ans à un taux débiteur mensuel fixe de 0,2624 % (ou un taux débiteur annuel de 3,20 %), la charge mensuelle s'élève à 1 138,63 euros tout au long de la durée du crédit.

Le tableau ci-dessous donne un exemple représentatif de crédit hypothécaire à finalité immobilière, couvert par une inscription hypothécaire de 100 % avec 10 % d'accessoires et une quotité de 100 % (en tenant compte de la valeur en vente libre).

Élément	Infos complémentaires	
<b>Capital demandé</b>	265 000,00 EUR	
<b>Durée</b>	30 ans	
<b>Taux débiteur annuel</b>	3,20 %	
<b>Taux débiteur mensuel</b>	0,2624 %	
<b>Charge mensuelle</b>	1 138,63 EUR	
<b>Frais de notaire</b>	<b>5 197,75 EUR</b>	À payer au notaire
<b>Droits d'enregistrement</b>	2 782,50 EUR	1 % sur le principal + les accessoires
<b>Droits d'hypothèque</b>	834,75 EUR	0,3 % sur le principal + les accessoires
<b>Rétribution</b>	210,00 EUR	Droit fixe
<b>Frais administratifs (max)</b>	1 210,00 EUR	
<b>Droit d'écriture</b>	60,5 EUR	
<b>Annexes</b>	100,00 EUR	
<b>Frais de dossier</b>	125,00 EUR	Sont retenus à l'acte
<b>Frais d'expertise</b>	250,00 EUR	Directement à payer à l'expert
<b>Assurance incendie (*)</b>	350,00 EUR	Payable annuellement tout au long de la durée du crédit
<b>Assurance solde restant dû emprunteur 1 (**)</b>	622,83 EUR	Payable annuellement à 2/3 de la durée du crédit (13 paiements)
<b>Assurance solde restant dû emprunteur 2 (**)</b>	619,60 EUR	Payable annuellement à 2/3 de la durée du crédit (13 paiements)
<b>Taux annuel effectif global (TAEG)</b>	<b>3,81 %</b>	

Le coût total du crédit s'élève à 406 466,41 euros.

(\*) Prime indicative pour un bien immobilier standard de 3 façades et 8 pièces.

(\*\*) Prime indicative pour une couverture de 100 %, Select + chez Patronale Life, avec les données suivantes : 35 ans (1) et 34 ans (2), niveau de formation : bachelor, affiliés à un club sportif, non-fumeurs et IMC normal.



## 7. PRELEVEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE

### 7.1. PRINCIPES

Si l'avance ou les avances de l'ouverture de crédit sont allouées à l'achat d'une habitation modeste, le montant est remis à l'emprunteur à la passation de l'acte ou à la signature du contrat.

Lorsque des travaux de construction ou de transformation doivent encore être effectués à l'habitation hypothéquée [lorsque la garantie hypothécaire n'a donc pas encore atteint la valeur prévue (valeur après achèvement)], l'emprunteur restitue immédiatement une somme à notre 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 SCHEMA DE PAIEMENT EN CAS DE NOUVELLE CONSTRUCTION/DE TRANSFORMATIONS - DISPONIBILITE DES AVOIRS

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 paiement des tranches se fait sur la base des factures transmises à notre compagnie.

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

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

---

### 7.3. CALCUL DES INTERETS 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.

#### PERIODE DE PRELEVEMENT

La période de prélèvement est limitée à 2 ans. Cela signifie que tous les prélèvements doivent survenir dans les 2 ans 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. METHODE 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<sup>er</sup> paiement le 1<sup>er</sup> avril

### 8.2. MOMENT DU REMBOURSEMENT

1. **remboursement progressif**, par le paiement des mensualités, avec la dernière mensualité à l'échéance convenue
2. **remboursement anticipé**, sur base volontaire (voir point 8.3 ci-après)
3. **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 ANTICIPES

#### 8.3.1. QUAND ? COMMENT ?

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. CONSEQUENCES D'UN REMBOURSEMENT ANTICIPE 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 INDEMNITE DE REMPLOI

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. MODALITES PRATIQUES

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

## 9. REALISATION D'UNE OUVERTURE DE CREDIT OU D'UNE AVANCE

---

### 9.1. EXPLICATIONS PREALABLES

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 SOCODIX.

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



*HypoConnect commercialise les produits de SOCODIX LE FOYER SCRL en tant qu'« HypoStart ».*

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

**HypoConnect SA**

Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles

T : 02/649 99 90

E : [info@hypoconnect.be](mailto:info@hypoconnect.be)

S : [www.hypoconnect.be](http://www.hypoconnect.be)

RPM Bruxelles 0879 105 951



Votre courtier de crédit indépendant :