

# **PROSPECTUS**

## **Crédits Hypothécaires**

(soumis à la loi du 4 août 1992 )

D'application à partir du 01.12.2008

**CREDIMO S.A.**  
**Weversstraat 6-10**  
**1730 ASSE**

**Tél. : 02/454.10.10**

# 1. Caractéristiques du crédit octroyé par CREDIMO

## 1.1. Prêt

Prêt hypothécaire, payable par mensualités égales.

## 1.2. Objet

Le financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers, consenti à une personne physique qui agit exclusivement dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales et qui, au moment de la conclusion du contrat, a sa résidence habituelle en Belgique (art. 1 de la Loi du 04/08/1992 relative au crédit hypothécaire, extrait), ainsi que la centralisation de dettes aux fins principalement immobilières.

## 1.3. Forme de la sûreté

Inscription hypothécaire en premier rang ou en rang complémentaire.  
L'acte de crédit 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 emprunteurs 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 :

Charges périodiques de toutes les obligations de crédit

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 de la pécule de vacances et du 13<sup>ème</sup> mois) : à concurrence de 100%

- revenus de remplacement : à concurrence de 100%

- revenus de loyers existants : à concurrence de 80%

- revenus de loyers futurs : à concurrence de 50%

Le rapport charges/revenus ne peut excéder 50%.

#### 1.4.2. Valeur des garanties proposées

Pour des crédits destinés au financement d'une acquisition, le montant à emprunter peut s'élever jusqu'à 100% de la vente forcée ; pour des crédits à autres destinations, le montant à emprunter peut s'élever à 100% de la valeur en vente forcée.

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 ainsi que les centralisations de dettes sont considérés comme risques spéciaux.

### 1.5. **Durée**

5 à 30 ans.

Formule 3/3/3 & Formule 5/5/5 : maximum 30 ans

Formule 10/5/5 : maximum 25 ans

### 1.6. **Taux d'intérêt : taux variable**

Le taux d'intérêt est variable endéans certaines limites.

L'emprunteur a le choix entre 3 formules de variabilité de taux

#### 1.6.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);

#### 1.6.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);

#### 1.6.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).

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 **0.04 %** par mois.

## 2. Tarif

Les tarifs des taux d'intérêt sont annexés à ce prospectus; ces tarifs sont datés. Les tarifs sont fixés d'abord en fonction de la destination du crédit, et ensuite en fonction de la fréquence de la variation du taux d'intérêt.

## 3. Indice de référence

La variabilité du taux d'intérêt est liée aux variations de l'indice de référence, qui varie en fonction de la périodicité des variations du taux d'intérêt. (voir 1.6.)

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

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.

## 5. Exemples

En date du 20/11/2001, CREDIMO émet une offre de crédit de 25.000 EUR, remboursable en 20 ans, suivant la formule 5+5+5.

La signature de l'acte a lieu le 17/12/2001. Le taux d'intérêt mensuel s'élève à 0,6240 % (taux d'intérêt annuel réel de 7,75 %).

Le taux d'intérêt est révisable tous les 5 ans, et lié à l'indice E (obligations linéaires d'une durée de 5 ans).

Les cinq premières années, la mensualité s'élève à 201,21 EUR.

L'indice de référence de base est celui repris pour ce type de crédit à la tarification jointe au prospectus (la valeur est celle du mois civil précédant la date du tarif, donc celle du mois d'octobre 2001 : 0,3548 par mois).

Le 20/11/2006, la valeur de l'indice de référence E est recherché au Moniteur Belge.

### Exemple :

indice E dans le contrat = 0,3548 par mois

indice E le 20/10/2006 = 0,3948 par mois

Par conséquent, le nouveau taux d'intérêt mensuel à partir du 17/12/2006 se calcule comme suit :

$$0,6240 \% + (0,3948 - 0,3548) = 0,6640 \% \text{ (soit un taux d'intérêt annuel réel de } 8,2655 \% \text{)}$$

Le solde restant dû du prêt s'élève en date du 17/12/2006 à 21.721,72 EUR, remboursable en 180 mois au taux d'intérêt mensuel de 0,6640 %, de sorte que la nouvelle mensualité s'élève à 207,18 EUR.

Un nouveau tableau de remboursement sera alors établi.

### Variations minimales et maximales :

Dans le cas susmentionné, la variation maximale, tant à la hausse qu'à la baisse, est fixée conventionnellement à 0,4074 % par mois.

Ceci implique que le taux d'intérêt maximum peut s'élever à 1,0314 % par mois, le

taux minimum à 0,2166 % par mois.

La variation, à la hausse ou à la baisse, ne sera appliquée effectivement qu'à condition que la déviance par rapport au taux d'intérêt mensuel réel de la période précédente soit au moins 0,04%.

Dans l'exemple précité, le taux d'intérêt est effectivement adapté.

## **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 demandeur.

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 demandeur si, pour quelles raisons que ce soit, l'expertise n'a pas eu lieu.

Une copie du rapport d'expertise sera remise au demandeur 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 de l'emprunteur, 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 des emprunteurs, 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 qu'une offre écrite a été émise.

Une avance pour frais de dossier peut être demandée.

Cette avance sera remboursée au demandeur si, pour quelles raisons que ce soit, la demande n'est pas suivie d'une offre écrite de la part de la société.

Lorsqu'il doit être procédé à une modification de l'offre et s'il en résulte une nouvelle offre des frais de dossier seront mis en compte au tarif en vigueur à ce moment (cfr. carte de tarif en cours à ce moment).

### **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 crédit ou d'un aval, etc ...)
- lors de la demande d'un duplicata de l'attestation fiscale.

Un avance peut être demandée pour frais en cours du crédit.

## **6.3. Frais de notaire**

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

## **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 demandeur de crédit.

## 6.5. Indemnités

En cas de remboursement anticipatif intégral ou partiel, l'emprunteur 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 de l'emprunteur.

## 7. Contrats à annexer

### 7.1. Contrats dont CREDIMO exige l'annexion

7.1.1. **Assurance du solde restant dû** couvrant le risque de décès, destinée conventionnellement à garantir le remboursement du crédit;

7.1.2. **Assurance incendie**, couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie;

L'emprunteur possède le libre choix de la société d'assurances.

Si l'emprunteur omet à annexer un contrat couvrant les risques décrits dans la convention de crédit ou si le contrat n'est plus annexé, le crédit devient exigible.

7.2. Pour des crédits à quotité (notion : voir ci-dessus 1.4.2) supérieure à 100%, CREDIMO peut également exiger l'annexion d'une assurance-caution, à charge du preneur de crédit, à souscrire auprès d'une compagnie d'assurances agréée à cet effet.

Ce type d'assurance garantit l'éventuelle insolvabilité du preneur de crédit, mais ne décharge pas le preneur de crédit de son obligation de payer : au cas où la compagnie d'assurances serait tenue au moindre paiement du chef de son cautionnement, celle-ci sera subrogée dans les droits de CREDIMO à concurrence du solde restant dû du crédit.

CREDIMO se réserve le droit de refuser une assurance-caution proposée, si elle estime que les conditions et les modalités de la police ne sont pas satisfaisantes, en particulier sur le plan de la garantie à fournir.

## 8. Condition particulière

CREDIMO peut poser comme condition particulière à l'octroi d'un crédit, l'émission par elle d'une ou plusieurs lettres de change. La ou les lettres de change sont à ordre de la société et doivent être acceptées par les emprunteurs. Le montant total porté par la ou les lettres de change correspondra au montant du capital emprunté.

## 9. 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 courtiers agréés;
- Doivent également être présentés : preuves de revenus récents; documents éclaircissant la transaction à financer;
- Une expertise des immeubles proposés en garantie est effectué;
- En cas d'acceptation de la demande, CREDIMO émettra une offre avec un délai de validité de 2 mois;
- Conclusion par notaire (libre choix du demandeur).

## 10. 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.

## 11. Information générale en matière d'aides au logement

### LES AIDES FISCALES

Les avantages fiscaux concernent tant les intérêts payés de crédits hypothécaires que le capital amorti et les primes d'assurance-vie mixte et/ou d'assurance du solde restant dû.

Le Ministère des Finances, Service Formation et Information (Arts Center, Avenue des Arts 19 H, bte 2, 1000 Bruxelles – tél. 02/233.86.46 ou 87.00) envoie aux intéressés une brochure utile et facilement accessible relative aux avantages fiscaux, le « *Guide fiscal de votre habitation* ».

## LES AIDES RÉGIONALES

### Région flamande

Les aides concernent :

- une prime à l'amélioration et/ou à la rénovation ;
- la construction ou l'achat d'un nouveau logement ;
- l'exécution de travaux à un logement situé à Alost, Anvers, Bruges, Genk, Gand, Hasselt, Courtrai, Louvain, Malines, Ostende, Roulers, St.-Niklaas ou Turnhout

Pour toute information ainsi que pour l'obtention des formulaires de demande, l'on s'adressera à :

- sa propre commune ;
- la cellule logement dans sa propre capitale provinciale (voir les adresses des départements ROHM (Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen) ci-après), qui examinera les demandes introduites ;  
le département Financiering van het Huisvestingsbeleid (Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 7, 1000 Brussel – tél. 02/553.82.98), chargé des versements centralisés et de l'examen des plaintes.

<b>Adresse</b>	<b>Telephone</b>	<b>Jour de visite</b>
Afdeling ROHM <b>Antwerpen</b> Huisvesting Copernicuslaan 1 bus 4 2018 Antwerpen	03-224 61 16 lundi matin et jeudi	jeudi
Afdeling ROHM <b>Vlaams-Brabant</b> Huisvesting Blijde Inkomststraat 103-105 3000 Leuven	016-24 97 77 chaque matin	chaque jour ouvrable
Afdeling ROHM <b>Limburg</b> Huisvesting Gouverneur Roppesingel 25 3500 Hasselt	011-26 41 75 chaque jour ouvrable	chaque jour ouvrable
Afdeling ROHM <b>Oost-Vlaanderen</b> 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 <b>West-Vlaanderen</b> Huisvesting Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	050-44 29 02 chaque jour ouvrable	chaque jour ouvrable

Pour ceux qui ont contracté un crédit hypothécaire destiné à la construction, l'achat ou la rénovation de leur logement, il existe également une assurance gratuite contre la perte de revenus.

Le formulaire de demande de l'assurance peut être obtenu auprès de la société SMAP (Prins-Bisschopssingel 73, 3500 Hasselt – tél. 011/28.22.84/86/87). La SMAP donnera également toute information souhaitée.

## **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](http://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**

**NIVELLES** Centre d'Information et d'Accueil  
Rue de Namur 67 **1er et 3ème mardi**  
**du mois de 8h30 à 11 h**

**WAVRE** Centre d'Information et d'Accueil  
Rue de Bruxelles 48 - 50 **tél.: 010/68.73.53**  
**2ème et 4ème vendredi**  
**du mois de 9h à 12h**

#### **HAINAUT**

**ATH** Administration communale  
Rue de Pintamont 54 **2ème et 4ème vendredi**  
**du mois de 9h à 12h**

**CHARLEROI** Centre d'Information et d'Accueil  
Passage de la Bourse 21/23 **tél.: 071/20.60.90**  
**mercredi de 9h30 à 12h**  
**de 13h à 15h**  
**vendredi de 9h30 à 12h30**

**COMINES** Administration communale  
**1er mardi du mois**  
**de 10h à 12h**

**LA LOUVIERE** Centre d'Information et d'Accueil  
Rue de Bouvy 7 **mardi de 9h30 à 12h30**

<b>MANAGE</b>	Maison communale (rez) Place Albert 1 <sup>er</sup>	<b>3<sup>ème</sup> mardi du mois de 14h à 15h</b>
<b>MONS</b>	Centre d'Information et d'Accueil Rue de la Seuve 18 - 19	<b>tél.: 065/22.06.84 mardi de 9h à 12h de 13h30 à 15h30</b>
<b>MOUSCRON</b>	Maison de l'Urbanisme Rue de la Station 119	<b>mercredi de 9h30 à 13h</b>
<b>PERUWELZ</b>	Administration communale Service des travaux Petite Place 3	<b>1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> vendredi du mois de 10h à 12h</b>
<b>TOURNAI</b>	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Wallonie 19 - 21	<b>tél.: 069/84.35.04 jeudi de 9h30 à 12h de 13h à 15h</b>
<b>LIEGE</b>		
<b>EUPEN</b>	Centre d'Information et d'Accueil Rue Gospert 2	<b>2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> vendredi du mois de 10h30 à 13h30</b>
<b>HUY</b>	Hôtel de Ville Salle des Commissions (1 <sup>er</sup> ét.) Grand Place	<b>2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> mercredi du mois de 9h à 12h30</b>
<b>LIEGE</b>	Centre d'Information et d'Accueil Rue des Mineurs 17	<b>tél.: 04/221.17.22 mardi et jeudi de 9h à 13h</b>
<b>MALMEDY</b>	Administration communale Service technique Place du Châtelet 9	<b>1<sup>er</sup> vendredi du mois de 9h à 12h</b>
<b>SERAING</b>	Service des Travaux Rue Bruno 191	<b>2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> vendredi du mois de 9h30 à 12h</b>
<b>VERVIERS</b>	Service des travaux Rue du Collège 62	<b>mercredi de 9h à 12h</b>
<b>WAREMME</b>	Hôtel de Ville Rue Joseph Wauters 2	<b>3<sup>ème</sup> vendredi du mois de 9h à 12h</b>
<b>LUXEMBOURG</b>		
<b>ARLON</b>	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Diekirch 37	<b>tél.: 063/43.00.34 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> mardi du mois de 10h30 à 13h30</b>
<b>MARCHE-EN-FAMENNE</b>	Hôtel de Ville Boulevard du Midi 22	<b>1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> mercredi du mois de 9h30 à 11 h30</b>
<b>NAMUR</b>		
<b>DINANT</b>	Hôtel de Ville (Rez) Bureau des Echevins Rue Grande	<b>1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> vendredi du mois de 9h à 11h</b>
<b>NAMUR</b>	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bruxelles 18-20	<b>tél.: 081/24.00.64 mercredi de 9h à 12h jeudi de 13h à 16h</b>
<b>PHILIPPEVILLE</b>	Administration communale Salle du Conseil (Rez)	<b>2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> mercredi du mois de 9h30 à 11 h30</b>

## **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 (durant les heures de bureau)

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](http://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.