



S.A. L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS
Fondée en 1955

2 & 4 rue Neuve à 7601 ROUCOURT (PERUWELZ)

En abrégé : E.A.F.T.

Téléphone : 069.67.27.25

Téléfax : 069.77.55.24

E-mail : info@eaff.be

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises : 0402492491
FSMA du 18 juillet 2017

PROSPECTUS PRÊTS HYPOTHECAIRES

Applicable à partir du 01/05/2023

Le présent prospectus est disponible en notre siège social



1. INTRODUCTION

2. BUT DU CREDIT

3. CONSTITUTION D'UN CONTRAT DE CREDIT

4. MODALITES DU CREDIT

5. TAUX DEBITEURS ET FRAIS CONNEXES

6. EXEMPLES

7. REMBOURSEMENT ANTICIPE – INDEMNITE DE REMPLOI

8. NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS LIES AU PRÊT - CONSEQUENCES

9. CONSULTATION DES FICHIERS DE DONNEES

10. CONTACT



1. INTRODUCTION

Le présent prospectus est destiné aux consommateurs qui envisagent d'introduire auprès de L'Entr'Aide Financière du Tournaisis SA (EAFT) une demande de prêt hypothécaire régi par les dispositions du Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 du Code de Droit Economique (CDE).

Le présent prospectus détaille les modalités et conditions de nos prêts hypothécaires et doit être consulté en combinaison avec la grille tarifaire datée et annexée.

Le présent prospectus est tenu à la disposition du candidat-emprunteur au siège social de l'EAFT et sur le site www-entraide-financiere.be.

2. BUT DU PRET

Le prêt relève du champ d'application des dispositions relatives aux prêts hypothécaires telles que visées dans le Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 du CDE et d présent prospectus s'il est souscrit par une personne physique ayant sa résidence habituelle en Belgique, à des fins principalement privées et à destination mobilière ou immobilière avec garantie hypothécaire.

3. CONSTITUTION D'UN CONTRAT DE CREDIT

3.1 Le prospectus

L'EAFT met un prospectus à la disposition du candidat-emprunteur à des fins d'information. Ce prospectus doit être consulté en combinaison avec la grille tarifaire datée et annexée. La grille tarifaire informe le candidat-emprunteur des taux débiteurs actuellement en vigueur.

3.2 Le formulaire de demande

Le candidat-emprunteur aura à compléter et signer un formulaire de demande au sein duquel il fera part de ses besoins et de ses préférences, essentiellement en matière de durée de prêt. Afin d'estimer au mieux sa situation financière et sa capacité de remboursement, l'EAFT demandera au candidat-emprunteur de fournir des données. Il sera également demandé de fournir des renseignements concernant le(s) bien(s) proposé(s) en garantie, notamment le titre de propriété, une expertise,



3.3 Fiche d'Information Standardisée Européenne

Après avoir évalué la situation financière et les facultés de remboursement, l'EAFI remet gratuitement au candidat-emprunteur une Fiche d'Information Standardisée Européenne contenant des informations personnalisées dont le candidat-emprunteur a besoin, pour comparer les produits de prêts disponibles sur le marché et pour prendre la décision, en toute connaissance de cause, de conclure ou non un contrat de prêt.

3.4 L'offre de prêt

L'EAFI transmet ensuite une offre concrète de prêt au candidat-emprunteur.

3.5 L'acte de prêt

Le contrat de prêt est acté par le Notaire choisi par l'emprunteur qui dresse un acte authentique de prêt et constitue la garantie hypothécaire.

3.6 Prélèvement du montant emprunté

Le prélèvement du montant emprunté s'effectue soit totalement à l'acte authentique de prêt par un versement sur le compte du notaire instrumentant, soit par prélèvement par tranches dans le cas d'un montant emprunté pour la réalisation d'une construction et/ou des travaux de rénovation.

4. MODALITES DU CREDIT

4.1 Contrat de prêt

Tout prêt hypothécaire, qu'il soit à destination mobilière ou immobilière, est assorti d'une garantie hypothécaire reçue par acte authentique. Tout prêt hypothécaire est établi sous la forme d'un contrat de prêt à durée déterminée et non d'une ouverture de crédit. L'emprunteur n'aura donc pas la possibilité de bénéficier de reprise d'encours d'inscription hypothécaire.

4.2 La quotité

La quotité est le rapport entre le prêt accordé, majoré des inscriptions en cours, et la valeur vénale du bien immeuble donné en hypothèque.

Les quotités appliquées par l'EAFI sont renseignées dans la grille tarifaire datée telle qu'annexée.



Tout prêt hypothécaire doit être garanti par une inscription hypothécaire de premier rang ou de rang complémentaire sur un ou plusieurs biens immeubles sis en Belgique.

L'inscription hypothécaire est constituée en vertu d'un acte authentique signé devant le notaire.

Un mandat hypothécaire n'est pas accepté par l'EAFI au titre de garantie.

Il peut être accepté, à titre de garantie complémentaire, que des garanties réelles mobilières soient fournies, comme par exemple la mise en gage d'un compte d'épargne.

4.3 Services auxiliaires

L'EAFI ne fournit aucun service auxiliaire.

Afin d'assurer les immeubles hypothéqués ainsi que les meubles devenus immeubles par destination en valeur à neuf, le prêteur demande aux emprunteurs de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les risques connexes auprès d'une compagnie d'assurances agréée de leur choix. Les emprunteurs sont tenus de conserver cette assurance et d'en payer les primes tant que le prêt n'a pas été intégralement remboursé.

Lors de l'indemnisation d'un sinistre, celle-ci se fera toujours en accord avec l'EAFI.

Toute indemnité qui serait liquidée par une compagnie d'assurance sans être affectée à la réparation ou la reconstruction d'un bien assuré, doit être affectée au remboursement anticipé du prêt.

4.4 Prélèvement de tranches de construction et/ou travaux

Lorsque le montant emprunté se rapporte en tout ou en partie à des travaux de construction et/ou de rénovation d'un bien immeuble, le montant emprunté sera prélevé par tranches en fonction de l'avancement des travaux et sur présentation de documents probants (factures, bon de commande, photos, ...).

Le montant emprunté doit être intégralement prélevé dans un délai de 24 mois à dater de la passation de l'acte authentique de prêt.



Durant la période de prélèvement, les emprunteurs paieront des intérêts débiteurs sur le capital prélevé et une commission de réservation de 0,20 % par mois sur le montant non prélevé et pour la première fois le 15 suivant la passation de l'acte.

Chaque mois, le 15 du mois, le prêteur remet un avis de paiement aux emprunteurs mentionnant les intérêts échus et la commission de réservation payable dans le délai indiqué sur l'avis de paiement.

Dans le cas où les emprunteurs n'auraient pas prélevé l'intégralité du montant emprunté dans le délai de 24 mois, le montant emprunté sera réduit, sans frais, au montant réellement prélevé et les obligations de paiement des emprunteurs seront recalculées en conservant la durée convenue dans le contrat de prêt avec envoi d'un nouveau tableau d'amortissement aux emprunteurs.

Les emprunteurs sont tenus d'exécuter les travaux conformément aux plans et aux devis qui doivent être transmis à l'EAFI au moment de la demande de prêt.

4.5 Formes de prêt et modalités de remboursement

Les prêts hypothécaires proposés par l'EAFI sont des prêts avec amortissement en capital.

Le remboursement des prêts s'effectue par des versements mensuels (qualifiés de « mensualités ») qui se composent d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts débiteurs. L'amortissement en capital, progressif, s'effectue sous forme de versements périodiques obligatoires qui diminuent immédiatement le montant emprunté de la somme correspondante. Les intérêts débiteurs sont exclusivement imputés sur le solde restant dû du montant emprunté.

Les durées possibles pour le remboursement des prêts hypothécaires à destination immobilières sont fixées à minimum 5 ans et maximum 30 ans.

En cas de destination mobilière du prêt, les délais maxima de remboursement suivants s'appliquent :



| Montant du crédit | Délais maxima de remboursement exprimés en mois |
|--|--|
| Min 5.000 euros | 60 |
| Plus de 5.000 euros à 7.500 euros | 120 |
| Plus de 7.500 euros à 10.000 euros | 180 |
| Plus de 10.000 euros à 25.000 euros | 240 |
| Plus de 25.000 euros à 50.000 euros | 300 |
| Plus de 50.000 euros à max 250.000 euros | 360 |

5. TAUX DEBITEUR ET FRAIS CONNEXES

5.1 Taux débiteur

L'EAF pratique des prêts à taux fixes, ce terme signifie que le taux débiteur reste inchangé toute la durée du prêt.

Le tableau d'amortissement annexé au contrat de prêt à durée déterminée est définitif

5.2 Détermination du taux débiteur

Les taux débiteurs d'application sont repris dans la grille tarifaire datée, telle qu'annexée, laquelle fait partie intégrante du présent prospectus.

Le taux débiteur est déterminé en fonction des éléments suivants :

- a) Durée de prêt
- b) Enregistrement négatif (ou non) régularisé ou non auprès de la Centrale des Crédits aux particuliers
- c) Taux d'endettement du client
- d) Quotité
- e) Age du client
- f) Rang de l'inscription hypothécaire
- g) Destination mobilière ou immobilière



5.3 Frais à charge des emprunteurs

Le taux annuel effectif global (TAEG) correspond au coût total du prêt exprimé en pourcentage annuel.

Illustré par des exemples au point 6., le calcul du TAEG part de l'hypothèse que :

- Un mois se compose de 30,4167 jours
- Le contrat de prêt restera en vigueur pendant la durée convenue
- L'intervalle entre la date du prélèvement initial et celle du premier paiement devant être effectué par le consommateur ne pouvant être établi, il est supposé l'intervalle le plus court
- Les emprunteurs respecteront leurs obligations d'après les conditions et au moment défini dans le contrat

5.3.1 Les intérêts débiteurs

Le taux débiteur, tel qu'indiqué au point 5.1 ci-dessus

5.3.2 Les frais de dossier

Dans le cas d'un prêt hypothécaire à destination immobilière, les frais de dossier ne sont dus qu'après l'acceptation de l'offre de prêt. Aucun frais de dossier n'est dû dans le cas d'un prêt hypothécaire à destination mobilière.

Le montant des frais de dossier sont mentionnés dans la grille tarifaire et dans le formulaire de demande de prêt.

5.3.3 Les frais de notaire

Les frais notariaux estimés sur le site : <https://www.notaire.be> sont mentionnés dans l'offre prêt.

Ces frais incluent :

- Droits enregistrement = 1 % du montant garanti + accessoires
- Droits d'hypothèque = 0,3 % du montant garanti + accessoires
- Rémunération forfaitaire de l'accomplissement des formalités hypothécaires par le conservateur des hypothèques = 220 € ou 950 € selon que le principal et les accessoires sont inférieurs ou supérieurs à 300.000€.
- Frais administratifs (TVA comprise) = montant forfaitaire maximum de 1.370,50 €

Ces frais peuvent varier des frais devant être effectivement acquittés à l'acte ; l'EAFI ne peut être tenue responsable de ces variations.



5.4 Frais non compris dans le TAEG

- Honoraires du notaire pour l'acte de crédit et l'acte d'hypothèque ;
- Le cas échéant, la commission de réservation de 0,20 % par mois sur le montant non prélevé, due à l'EAFI à compter du premier mois qui suit la passation de l'acte de prêt ;
- La prime d'assurance incendie exigée couvrant le(s) bien(s)
Le montant de la prime et les modalités de paiement différent en fonction de votre choix d'assureur. Le montant de la prime étant inconnue, n'est pas prise en compte dans le calcul du TAEG. Les frais d'assurance ne seront intégrés au TAEG que si le consommateur présente une offre d'assurance au prêteur ;
- Les frais éventuels de l'assurance solde restant dû. Cette assurance n'est pas légalement ni contractuellement obligatoire pour le prêt que vous avez souscrit à l'EAFI. Nous vous conseillons toutefois de souscrire une assurance suffisante ;

6. COMPOSITION DES PAIEMENTS PERIODIQUES – EXEMPLES

6.1 Prêt hypothécaire à destination immobilière

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Montant emprunté | 100.000,00-€ |
| Durée | 180 mois |
| Taux débiteur fixe | 0,892 % par mois |
| | 11,25 % par an |
| Mensualités à payer (180 mensualités) | 1.118,08-€ |
| Montant frais inclus dans TAEG (*) | 3.583,81-€ |
| TAEG (*) | 11,92 % |
| Montant total dû par l'emprunteur | 202.372,38-€ |

(*) Les frais inclus dans le TAEG :

- Les frais de dossier de 200 €
- Les frais de notaire de 3.383,81-€ (estimés sur [le site https://www.notaire.be](https://www.notaire.be))



6.2 Prêt hypothécaire à destination mobilière

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Montant emprunté | 70.000,00-€ |
| Durée | 120 mois |
| Taux débiteur fixe | 0,874 % par mois |
| | 7,75 % par an |
| Mensualités à payer (180 mensualités) | 944,07-€ |
| Montant frais inclus dans TAEG (*) | 2.911,04-€ |
| TAEG (*) | 12,04 % |
| Montant total dû par l'emprunteur | 114.233,04-€ |

(*) Les frais inclus dans le TAEG sont les frais de notaire de 2.911,04-€ (estimés sur le site <https://www.notaire.be>)

7. REMBOURSEMENT ANTICIPE – INDEMNITE DE EMPLOI

Le consommateur qui souhaite rembourser, en tout ou en partie, anticipativement son crédit, avise le prêteur de son intention par envoi recommandé, au moins dix jours avant le remboursement.

Les emprunteurs peuvent mettre fin au contrat de crédit à tout moment par un remboursement anticipé total de ce dernier. Le crédit peut être également remboursé anticipativement partiellement à tout moment.

Si au cours d'une année civile, il y a déjà eu un remboursement anticipé partiel, les remboursements ultérieurs, au cours de cette année, doivent s'élever en principal à au moins 10 % du capital.

En cas de remboursement total, la somme à verser en principal est égale au solde restant dû, qui est la différence entre le capital (ou après des remboursements antérieurs, le capital restant à rembourser) et le capital amorti. En cas de remboursement partiel, la somme à verser est celle par laquelle le solde restant dû est diminué.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel, les emprunteurs auront à payer au prêteur une indemnité de emploi égale à trois mois maxima d'intérêts, calculés au taux périodique, sur le montant du solde restant dû.

Cette indemnité n'est pas due en cas d'un remboursement consécutif à un décès, en exécution d'un contrat annexé ou adjoint ou, si par l'application



des articles VII.209 et VII.210, les obligations du consommateur ont été réduites au prix au comptant ou au montant emprunté.

En cas de remboursement partiel, ces règles sont appliquées proportionnellement.

Aucune indemnité, autre que celle prévue ci-dessus, ne peut être mise à charge des emprunteurs.

8. NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS LIES AU PRÊT – CONSEQUENCES

8.1 Non-respect du paiement des mensualités

Le non-respect des obligations contractuelles de paiement peut notamment donner lieu à :

- Des frais supplémentaires (ex : envoi de courrier de rappel) ;
- Des intérêts de retard, majorés ou non ;
- Un signalement au volet négatif de la Centrale des Crédits aux Particuliers prévu à l'Arrêté Royal du 23 mars 2017 ;
- Une cession de rémunérations et créances des emprunteurs au profit de l'EAFI conformément aux barèmes légaux ;
- L'exigibilité du prêt
- Une procédure d'exécution forcée impliquant la saisie et la vente publique du(es) bien(s) donné(s) en hypothèque.

8.2 Non-respect lié au(x) bien(s) et/ou aux contrats annexés

Le prêteur se réserve le droit de demander la résolution judiciaire aux torts des emprunteurs en cas de résiliation, annulation ou réduction du (des) contrat(s) d'assurance annexés au crédit.

Le prêteur pourra également demander la résolution judiciaire en cas de dégradation de l'immeuble par l'emprunteur, de modification de la nature ou destination du bien et dans le cas où le capital ne reçoit pas l'affectation pour laquelle le crédit a été demandé.

9. CONSULTATION DES FICHIERS DE DONNEES

En vue d'apprécier la solvabilité des emprunteurs, l'EAFI est tenue de consulter la Centrale des Crédits aux Particuliers dont le responsable de traitement de ce fichier est la Banque Nationale de Belgique.

Des fichiers internes à l'EAFI peuvent également être consultés.



10. CONTACT

Les bureaux de l'EAFI restent disponibles pour tout renseignements dont vous auriez besoin.

Vous pouvez les contacter à l'adresse suivante :

**S.A. L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS
2 & 4 rue Neuve à 7601 ROUCOURT (PERUWELZ)**

Téléphone : 069.67.27.25
Téléfax : 069.77.55.24
E-mail : info@eafi.be