

# PROSPECTUS

## Crédits hypothécaires avec une destination mobilière

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 **01.12.2022**

**CREDIMO SA**  
**Weversstraat 6-10**  
**1730 ASSE**

**Tél. : 02/454.10.10**

# 1. Caractéristiques du crédit octroyé par CREDIMO

## 1.1. Crédit

Crédit hypothécaire avec une destination mobilière.

## 1.2. Objet

1.2.1. Financement de l'acquisition de droits réels mobiliers;

1.2.2. Refinancement de dettes en cours, aux fins exclusivement mobilières.

## 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 renoncé 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. Montant à emprunter

Minimum : 37.00,01 EUR

Limité à 200.000,00 EUR par entité immobilière.

### 1.4.2. 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 (en ce inclus le pécule de vacances et le 13<sup>ème</sup> 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
- revenus de loyers: à concurrence de 80%
- revenus locatifs futurs : à concurrence de 80% (prouvés par expertise)

Le rapport charges/revenus ne peut excéder 40%.

#### 1.4.3. Valeur des garanties proposées

Le montant empruntable s'élève à maximum 80% 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 20 ans.

### 1.7. Taux d'intérêt : taux variable

Tous les crédits proposés d'une durée supérieure à 5 ans sont à taux variable.

Le taux d'intérêt est variable endéans certaines limites.

#### 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);

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.

En cas d'adaptation du taux débiteur, le consommateur peut exiger le maintien du montant du terme, ainsi que la prolongation ou la réduction du délai de remboursement.

L'exercice de ce droit peut conduire au dépassement du délai maximum de remboursement visé à l'article 147/10, §1 du Code de droit économique.

A chaque adaptation du taux débiteur, un nouveau tableau d'amortissement est remis au consommateur.

## 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 1.4.3.).

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

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. Exemple représentatif

CREDIMO émet une offre pour un crédit de € 70.000 , remboursable en 20 ans, suivant la formule 5/5/5.

Le taux d'intérêt mensuel est de 0,3234 % (taux d'intérêt annuel réel de 3,95 %).

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

La mensualité s'élève à € 419,80 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 e € 100.752 .

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 alors de 5,36 %,

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 (E) s'élève lors de la conclusion du crédit à: -0,0429 % par mois.

La valeur de l'indice de référence E après 5 ans s'élève à : 0,0436 %

Nouveau taux d'intérêt après 5 ans:

Indice E dans le contrat de prêt = - 0,0429 %

Indice E après 5 ans = 0,0436 %

Le nouveau taux d'intérêt mensuel passe donc après 5 ans à:

$0,3234 \% + (0,0436 \% - (- 0,0429 \%)) = 0,4099 \%$  (soit un taux d'intérêt annuel réel de 5,03%).

Le solde en capital du prêt s'élève après 5 ans à € 57 214,93 , montant remboursable en 180 mois à un taux d'intérêt mensuel de 0,4099 %, de sorte que la nouvelle mensualité sera de € 450,04 .

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 0,4070% par mois.

Ce qui a pour conséquence que le taux d'intérêt peut s'élever à maximum 0,6468 % 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.

Or, le consommateur peut exiger le maintien du montant du terme. Dans cette hypothèse, le solde du crédit après 5 ans, étant € 57.214,93 , est remboursable en 200 mois, de sorte que la durée totale du crédit s'élève, toujours dans la même hypothèse, à 265 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.

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

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

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 notaire

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

## 6.3. 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.

## 6.4. 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. 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.