

# PROSPECTUS

## Crédits hypothécaires avec une destination immobilière

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 **01.05.2021**

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

**Nr BCE 0407.226.685**

**Tél. : 02/454.10.10**

# 1. Caractéristiques des types de crédit octroyé par CREDIMO

## 1.1 Prêt

Prêt hypothécaire avec une destination immobilière.

## 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, situé en Belgique, 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. **Cette possibilité sera soumise à certaines conditions spécifiques et doit faire l'objet d'une nouvelle demande de crédit.** La clause peut être renoncée à tout moment, moyennant préavis de six mois, par envoi recommandé avec accusé de réception.

## 1.4 Types de crédit

- Crédit avec remboursement du capital, c'est-à-dire à rembourser en mensualités, comprenant une partie (progressive) de capital et une partie (dégressive) d'intérêts.
- Crédit à terme fixe (crédit bullet), avec un remboursement unique du capital à la date de l'échéance finale du crédit. Cette forme de crédit est uniquement offerte quand le but du crédit est l'acquisition d'un bien supplémentaire, qui n'est pas la maison familiale.
- Crédit pont, aussi avec un remboursement unique du capital à la date de l'échéance finale du crédit. Cette forme de crédit est uniquement offerte afin de couvrir une période limitée entre la vente de la maison existante et l'achat d'une nouvelle maison, et ceci toujours en combinaison avec un crédit avec remboursement du capital à conclure chez Credimo. Le but du crédit pont est le refinancement du crédit hypothécaire sur la maison existante, en attente de la vente de celle-ci.

## 1.5 Montant à emprunter

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

### 1.5.1. 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<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 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 40%.

Si l'objet de la demande est un crédit à terme fixe, il sera tenu compte d'une charge de crédit équivalente à celle d'un crédit avec remboursement de capital sur la même durée.

Si l'objet de la demande de crédit est un crédit pont, il sera tenu compte des charges d'intérêts effectives que le client paiera.

### 1.5.2. Valeur des garanties proposées

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

Pour un crédit à terme fixe servant à financer l'achat d'un bien immobilier complémentaire, le montant emprunté maximum sera de 85% du prix d'achat.

Pour un crédit pont, le montant emprunté maximum sera de **80%** de la valeur vénale et expertisé du bien en garantie.

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.

## 1.6. Durée

- Crédits avec remboursement périodique du capital :
  - 5 à 30 ans.
  - Formule 3/3/3 et formule 5/5/5 : maximum 30 ans
  - Formule 10/5/5 : max. 25 ans (uniquement à but visé par 1.2.2.)
  - Formule 15/5/5 : max. 25 ans (uniquement à but visé par 1.2.2.)
  
- Crédits avec remboursement unique du capital à l'échéance :
  - Crédit à terme fixe : max. 20 ans.
  - Crédit pont : max. 2 ans.

## 1.7. Taux d'intérêt : taux variable

Dans le cadre d'un crédit pont, dont la durée maximale est de 24 mois, il sera fait usage d'un taux fixe déterminé lors de la conclusion du contrat.

Tous les autres types de crédit 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 1.5.2.).

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.

Pour le crédit à terme fixe (voir fiche des tarifs), il sera appliqué une augmentation de taux par rapport au taux d'un crédit avec remboursement de capital de même durée, formule de variabilité et quotité.

## 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. Crédit à terme fixe et crédit pont**

Le remboursement du capital dans le cadre d'un crédit à terme fixe et d'un crédit pont se fait intégralement à la date d'échéance finale. Jusqu'au remboursement de ce capital, les paiements mensuels ne sont constitués que d'intérêts calculés sur le solde en capital.

### **4.2. Remboursement par paiements mensuels fixes**

Les prêts (qui ne sont ni des crédits pont ou des crédits à terme fixe) 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.

### **4.3. 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 la 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.

Pour des crédits à terme fixe et pour des crédits pont, **ainsi que pour les Crédits de Rénovation de la région flamande**, la formule accordéon n'est pas possible.

## 5. Exemples représentatives

### 5.1. Remboursement par paiements mensuels fixes

CREDIMO émet une offre pour un crédit de € 200.000 , remboursable en 20 ans suivant la formule 3/3/3.

Le taux d'intérêt mensuel est de 0,1159% (taux d'intérêt annuel réel de **1,40%**).

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 €955,08 pendant les trois premières années. Dans l'hypothèse que le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée, le montant total à rembourser est de € 229.219,20.

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 € 250.000 auprès d'une compagnie d'assurance belge lambda, le taux annuel effectif global ou **TAEG** est de **1,99%**.

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: -0,0337 % par mois. La valeur de l'indice de référence C après 3 ans s'élève à: 0,0343 %.

#### Nouveau taux d'intérêt après 3 ans:

Indice C dans le contrat de prêt = - 0,0337 %

Indice C après 3 ans = 0,0343 %

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

$0,1159 \% + (0,0343 \% - (- 0,0337 \%)) = 0,1839 \%$  (soit un taux d'intérêt annuel réel de 2,23%).

Le solde en capital du prêt s'élève après 3 ans à € 173.426,83 , montant remboursable en 204 mois à un taux d'intérêt mensuel de 0,1839 %, de sorte que la nouvelle mensualité sera de € 1.020,32.

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 0,2318 % 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 concret, en cas d'une augmentation maximale du taux d'intérêt, la durée du crédit est prolongée de 32 mois ce qui porte la durée totale du crédit à 272 mois.

## **5.3 Crédit à terme fixe**

Dans ce cas-ci, l'emprunteur remboursera le capital de € 200.000 intégralement à l'échéance finale. Les mensualités représentent l'intérêt de 0.1406% sur le capital. Si le taux d'intérêt du crédit à terme fixe est modifié après 3 ans, la mensualité constituée d'intérêts sera aussi modifiée.

CREDIMO émet alors une offre pour un crédit de 200.000,00 EUR, remboursable en 15 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).

Le montant mensuel d'intérêts est de € 281,20, pendant les trois premières années. Dans l'hypothèse que le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée, le montant total à rembourser est de € 250.616 .

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 €

250.000 auprès d'une compagnie d'assurance belge lambda, le taux annuel effectif global ou **TAEG** est de **3,45%**.

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: -0,0337 % par mois.

La valeur de l'indice de référence C après 3 ans s'élève à: 0,0343 %.

#### Nouveau taux d'intérêt après 3 ans:

Indice C dans le contrat de prêt = - 0,0337 %

Indice C après 3 ans = 0,0343 %

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

$0,1406\% + (0,0343\% - (-0,0337\%)) = 0,2086\%$  (soit un taux d'intérêt annuel réel de 2,53%).

Le solde en capital du prêt s'élève après 3 ans toujours à € 200.000, montant remboursable après 144 mois (= à l'échéance) à un taux d'intérêt mensuel de 0,2086%, de sorte que le nouveau montant mensuel d'intérêts sera de € 417,20 .

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.

## **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 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.

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

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.

Dans le cadre d'un crédit pont, ces frais sont réduits de 50%.

### **6.2.2. Frais de dossier en cours du crédit :**

Pendant la durée du crédit, certains renseignements spécifiques seront tarifés. Ces frais tarifés sont publiés sur la fiche des tarifs, annexée à ce prospectus. Ces tarifs sont datés.

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

- lors d'un prélèvement par tranches, une provision de réservation sera chargée sur la partie non prélevée du montant du crédit. La partie réservée du capital sera libérée à chaque réalisation partielle 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 la prise de 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 rémunération 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.

Dans le cadre de remboursement anticipatif d'un crédit pont (p.ex. avant le terme de 24 mois) il ne sera pas exigé d'indemnité de réemploi.

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 <sup>1</sup>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.

---

1