



PROSPECTUS
CREDITS HYPOTHECAIRES
A USAGE PRIVE

CREAFIN N.V.
DUIJCKSTRAAT 17 - 2500 LIER
REGISTRE DES PERSONNES MORALES MALINES 455.731.338

SOMMAIRE

1. Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire ?
2. Qui peut souscrire un crédit hypothécaire ?
3. Le déroulement de la procédure :
 - 3.1. un dossier d'information personnel est suivi d'une offre détaillée
 - 3.2. acceptation de l'offre de crédit et rédaction d'un projet d'acte
 - 3.3. signature du contrat
4. Caractéristiques du crédit hypothécaire de Creafin :
 - 4.1. montant de l'emprunt
 - 4.2. garantie
 - 4.3. durée du crédit
 - 4.4. taux d'intérêt variable
 - 4.5. modalités de remboursement
 - 4.6. crédit hypothécaire destiné au financement de travaux de rénovation
 - 4.7. crédit hypothécaire destiné au refinancement d'un crédit hypothécaire existant ou à une centralisation de dettes
5. Les frais :
 - 5.1. frais indépendants de la demande de crédit
 - 5.2. frais d'ouverture de dossier et en cas de remboursement anticipé
6. Les assurances
 - 6.1. l'assurance solde restant dû
 - 6.2. l'assurance incendie
7. Cession du crédit hypothécaire

1. QU'EST-CE QU'UN CREDIT HYPOTHECAIRE ?

Un crédit hypothécaire est un crédit à long terme qui sert à financer un bien immobilier, à hauteur de son prix d'achat ou du prix de sa construction ou de sa rénovation.

Un crédit hypothécaire peut aussi être souscrit en vue de payer certains frais (par ex. : des droits de succession dus sur des biens immobiliers), constituer un patrimoine immobilier, etc. Enfin, un crédit hypothécaire peut servir à rembourser un ou plusieurs crédits en cours, pour autant que l'un de ces crédits, au moins, ait été souscrit dans l'un des buts mentionnés ci-dessus (achat ou construction d'une habitation, paiement de droits de succession, ...). Il va de soi qu'un crédit hypothécaire peut aussi être souscrit à des fins multiples (par ex. : rachat d'un crédit hypothécaire et travaux de rénovation).

Les crédits qui sont souscrits dans un but différent de ceux que nous venons de mentionner n'entrent pas dans le champ d'application de la loi sur le crédit hypothécaire et ce prospectus ne s'y applique donc pas.

Un crédit hypothécaire peut être accordé sous les formes suivantes :

- sous la forme d'un prêt dont le montant est remboursé selon un plan de remboursement fixe, sans possibilité de reprise d'encours ;
- sous la forme d'une ouverture de crédit avec possibilité de reprise d'encours, selon des modalités fixées par écrit.

Important : Chez Creafin, les crédits hypothécaires sont toujours accordés sous la forme d'une ouverture de crédit avec possibilité de reprise d'encours sous certaines conditions et sans obligation d'apporter de nouvelles garanties devant notaire.

Il va de soi que le but de cette reprise doit entrer dans le champ d'application de ce prospectus.

2. QUI PEUT SOUSCRIRE UN CREDIT HYPOTHECAIRE ?

Un crédit hypothécaire peut être souscrit, selon les modalités énoncées dans ce prospectus, par toute personne physique (salariés, indépendants, professions libérales, ...), pour autant que l'intéressé soit domicilié en Belgique et souscrive le crédit à des fins essentiellement privées.

Ce prospectus ne concerne donc pas les personnes morales, les non-résidents et les personnes physiques qui ne demandent pas un crédit à des fins essentiellement privées.

3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

3.1. Un dossier d'information personnel est suivi d'une offre détaillée.

La communication de toutes les informations nécessaires par le demandeur nous permet de trouver dans notre gamme de formules l'offre qui lui convient le mieux.

Les informations communiquées par le demandeur sont examinées, ainsi que son dossier. En outre, les garanties qu'il peut apporter sont évaluées : notre expert détermine la valeur vénale du bien immobilier qui fait l'objet de l'hypothèque. Lorsqu'une demande est reçue favorablement, une offre de crédit sans engagement est envoyée par écrit au demandeur.

Cette offre de crédit précise les conditions particulières du crédit : les modalités du crédit (montants mensuels, tarif, plan de remboursement, ...), les garanties demandées (hypothèque, assurances, ...), le montant des frais (frais de dossier, ...) ainsi que la durée de validité de l'offre.

Si vous acceptez les conditions, il vous suffit de renvoyer l'offre dûment datée et signée pour accord.

L'offre est valable durant 14 jours au moins. Lorsque l'offre de crédit pour un crédit hypothécaire est signée en dehors de l'établissement de l'intermédiaire de crédit (au domicile de l'emprunteur), l'emprunteur dispose d'un droit de rétraction qu'il peut exercer sans frais et sans justification conformément aux dispositions des articles VI.64 à VI.74 du Code de droit économique. Le délai de rétraction est de 14 jours calendrier à compter de la signature de l'offre.

Pour exercer ce droit, le preneur doit envoyer une lettre recommandée avant l'expiration du délai de rétraction de 14 jours, correspondant au modèle repris ci-dessous ou au moyen d'une autre déclaration explicite à l'attention de Creafin SA, Duwijkstraat 17, 2500 Lier.

Je/Nous () vous notifie/notifions (*) par la présente ma/notre (*) rétractation du contrat (nom du contrat) signé le ... / reçu le Au nom de (nom du(des)consommateur(s) et adresse(s)). Signature et date.*

Lorsque l'emprunteur a demandé l'exécution du contrat pendant le délai de rétraction ou avant son terme, celui-ci doit payer à Creafin un montant calculé au prorata du service presté jusqu'au moment où il a informé Creafin de la rétraction du contrat et ce, par rapport à toutes les prestations convenues contractuellement. Dans tous les cas, y compris ceux où aucun notaire n'intervient, les frais de dossier et d'expertise restent à charge de l'emprunteur. En cas de rétraction, l'emprunteur est tenu de restituer la totalité du montant emprunté, majorée des intérêts à compter de la date du versement du montant emprunté jusqu'au jour du remboursement intégral. Si l'emprunteur exerce son droit de rétraction après la signature de l'acte de crédit chez le notaire, les frais de notaire (y compris les frais d'enregistrement, de droit d'hypothèque, de Bureau des Hypothèques, les honoraires du notaire, etc.) restent à charge de l'emprunteur.

Lors d'une rétraction, Creafin rembourse l'emprunteur de tous les paiements reçus, y compris les frais éventuels de livraison, dans un délai raisonnable, et dans tous les cas, au plus tard 14 jours à compter de la réception de la décision de rétraction. Le mode de remboursement est identique à celui utilisé par l'emprunteur pour l'opération initiale, à moins que l'emprunteur et Creafin conviennent expressément d'un autre moyen ; en aucun cas, aucun frais ne seront liés au remboursement pour l'emprunteur.

L'exercice du droit de rétraction met automatiquement fin à tout contrat connexe.

Le droit de rétraction dont il vient d'être question ne peut toutefois être exercé après l'exécution complète du contrat, lorsque l'exécution a été entamée avec l'accord explicite préalable de l'emprunteur et pour autant que celui-ci ait également reconnu qu'il perd tout droit à rétraction dès que le contrat a été intégralement exécuté par Creafin.

3.2. Acceptation de l'offre de crédit et rédaction d'un projet d'acte

Si vous acceptez l'offre de crédit, Creafin et le notaire que vous avez désigné pourront poursuivre la préparation de l'acte authentique : tandis que nous préparons un projet d'acte, le notaire procède aux investigations nécessaires afin de pouvoir constituer l'hypothèque.

3.3. Signature du contrat

Lorsque toutes les conditions et les modalités d'obtention du crédit (par ex. : assurances, permis, ...) sont respectées, la date de la signature de l'acte notarié est fixée en concertation avec le notaire.

Lors de la signature de l'acte notarié de crédit, et d'un acte authentique d'achat en cas d'achat d'un bien immobilier, le montant du crédit

- est payé immédiatement en cas d'achat d'un bien immobilier ou de reprise d'un autre crédit ;
- ou est payé par la suite ou par tranches en cas de construction neuve ou de travaux de rénovation.

4. CARACTERISTIQUES DU CREDIT HYPOTHECAIRE DE CREAFIN

4.1. Montant de l'emprunt

Le montant du crédit dépend d'abord des moyens financiers (à terme) et des possibilités de remboursement du demandeur.

Après déduction du montant couvrant toutes vos obligations en matière de crédit (crédits hypothécaires, financements, ...), il faut maintenir un revenu suffisant pour garantir un train de vie décent et ne pas compromettre le budget du ménage.

Par ailleurs, le montant du crédit dépend encore de deux éléments.

1° La quotité

La valeur du bien immobilier qui sert de gage est un facteur important pour la détermination du montant qui peut être emprunté. Pour fixer le taux de quotité, Creaфин recourt à la notion de « valeur vénale » ou « valeur réelle », qui sert à fixer le montant que la garantie rapporterait si le bien était vendu spontanément et de gré à gré.

La quotité normale que vous pouvez emprunter, représente 80% de la valeur vénale en ce qui concerne le produit hypothécaire Crea-Base et 70% de la valeur vénale en ce qui concerne le produit hypothécaire Crea-Fix.

En plus, dans le cadre du produit hypothécaire Crea-Base vous pouvez emprunter au-dessus de 80 % de la valeur vénale jusqu'à 100 % de maximum dans la mesure où vous remplissez aux conditions spécifiques.

Dans le cadre du produit hypothécaire Crea-Safe la quotité normale représente 85% de la valeur en vente forcée (c'est-à-dire le prix de vente de l'immeuble dans le cadre d'une vente publique forcée).

Selon l'application des produits hypothécaires Crea-Base, Crea-Fix ou Crea-Safe des limitations sur les règles de base sont prévues, entre autres en fonction du hauteur du montant de crédit emprunté et de la valeur du bien à donner en hypothèque.

Dans certains cas, la quotité peut être plus élevée (jusqu'à 125% de maximum). Dans ces cas Creaфин peut demander des garanties à titre complémentaire, par exemple une caution, des valeurs mobilières, une assurance caution, ... Les frais inhérents sont complètement à la charge du débiteur mais peuvent être inclus dans le montant à emprunter.

2° La valeur vénale

L'estimation du bien immobilier est réalisée d'après un certain nombre de critères objectifs, par un expert neutre que nous acceptons néanmoins. Cette estimation détermine non seulement le montant maximum qui peut être emprunté mais fournit aussi une valeur objective de l'immeuble donné en garantie. Un rapport est rédigé à l'issue de l'estimation et le demandeur en reçoit immédiatement une copie.

4.2. Garantie

Par principe, le crédit est garanti par une inscription hypothécaire en premier rang sur un ou plusieurs biens, à concurrence du montant total du crédit. Dans des cas exceptionnels, une hypothèque en deuxième rang ou plus, peut suffire.

4.3. Durée du crédit

La durée du crédit varie entre un et trente ans et est limité à 15 ans au maximum pour un produit hypothécaire Crea-Fix.

4.4. Taux d'intérêt variable ou fixe

En principe Creafin a seulement des formules avec un taux variable. Seulement dans le cadre des crédits à terme fixe et des crédits pont où la durée ne dépasse pas 5 ans le taux peut être considéré comme un taux fixe.

Les principes de variabilité du taux d'intérêt sont régis par la loi sur le crédit hypothécaire.

Les règles principales sont les suivantes :

- En fonction de la formule que vous avez choisie (voir ci-dessous), le taux d'intérêt reste inchangé au cours d'une première période, par exemple pendant 1, 3, 5, 10 ou 12 ans.
- A l'issue de cette période et par la suite, par exemple tous les ans, tous les trois ans ou tous les cinq ans, le taux d'intérêt est revu à la date anniversaire de l'octroi du crédit.
- Le taux d'intérêt varie, à la hausse ou à la baisse, en fonction de la différence entre l'indice de référence au moment de la révision et l'indice de référence initial qui est mentionné sur la liste de prix. Ces indices de référence sont fixés par la loi et sont liés à la formule de révision que vous avez choisie.

Exemple : indice A : la moyenne des pourcentages de rendement appliqués au marché secondaire des certificats du Trésor à un an. Cet indice s'applique aux crédits dont le taux d'intérêt peut être revu chaque année.

Exemple : indice E : la moyenne des pourcentages de rendement appliqués au marché secondaire des obligations linéaires d'une durée résiduelle de cinq ans. Cet indice s'applique aux crédits dont le taux d'intérêt peut être revu tous les cinq ans ainsi qu'à la formule 10/5/5 et 12/5/5.

Le nouveau taux d'intérêt adapté est obtenu en majorant ou en minorant le taux d'intérêt initial de la différence entre la valeur de l'indice de référence appliqué au cours du mois qui précède la révision de l'indice de référence initial.

$\text{Nouveau taux d'intérêt} = \text{indice de référence initial} + (\text{indice de référence lors de la révision} - \text{indice de référence initial})$
--

- L'indice de référence initial pris en considération figure sur la liste de prix valable au moment de la demande de crédit. Le nouvel indice est celui qui a été publié dans le Moniteur belge au cours du mois civil qui précède la date de la révision du taux d'intérêt. Le nouveau taux d'intérêt mensuel est arrondi au millième de pour-cent le plus proche.
- Lorsque le taux d'intérêt est adapté chaque année, il peut être majoré au maximum, par rapport au taux d'intérêt initial, au cours de la deuxième année, de 0,08295 % sur base mensuelle (1 % sur base annuelle) et de 0,16515 % au cours de la troisième année (2 % sur base annuelle).
- Toute adaptation du taux d'intérêt sera communiquée aux preneurs de crédits, au plus tard le jour de l'entrée en vigueur du nouveau taux d'intérêt. Un nouveau plan de remboursement sera joint à cet avis.
- L'adaptation du taux d'intérêt pendant toute la durée du crédit est limitée, selon le choix de l'emprunteur (cfr. la carte de tarif), tant à la hausse qu'à la baisse à 0,407 % sur base mensuelle (5 % sur base annuelle), 0,247 % sur base mensuelle (3 % sur base annuelle) ou à 0,165 % sur base mensuelle (2 % sur base annuelle). De plus le taux d'intérêt ne sera adapté que si la différence, tant à la hausse qu'à la baisse, s'élève

au moins à 0,0208 % sur base mensuelle (0,25 % sur base annuelle) par rapport au taux d'intérêt de la période précédente.

- Le taux d'intérêt à adapter pourra atteindre au maximum le double du taux d'intérêt initial.

Vous pouvez choisir entre les formules de variabilité suivantes :

- A. Crédit hypothécaire à variabilité quinquennale, dont le taux d'intérêt peut être adapté tous les cinq ans :** adaptation après 5, 10, 15 ans, etc.
- B. Crédit hypothécaire avec une première adaptation du taux d'intérêt après 10 ans et, ensuite, une variabilité quinquennale (formule 10/5/5) :** adaptation après 10 ans, 15 ans et 20 ans (si le crédit a été souscrit pour une durée supérieure à 20 ans).
- C. Crédit hypothécaire avec une première adaptation du taux d'intérêt après 12 ans et, ensuite, une variabilité quinquennale (formule 12/5/5) :** adaptation après 12 ans, 17 ans et 22 ans (si le crédit a été souscrit pour une durée supérieure à 20 ans).

Exemple :

Un crédit à variabilité quinquennale est souscrit moyennant un taux d'intérêt de 0,4868 % par mois, soit 6 % par an.

Valeur des indices de référence :

	<u>Base annuelle</u>	<u>Base mensuelle</u>
- valeur initiale de l'indice :	6,16	0,4994
- indice lors de l'adaptation du taux d'intérêt	6,94	0,5607

Changement de taux d'intérêt après 5 ans :

Le nouveau taux d'intérêt périodique devient : $0,4868 \% + (0,5607 - 0,4994) = 0,5481 \%$

Le taux d'intérêt annuel correspondant est de 6,78 %

4.5. Modalités de remboursement

Creafin vous offre différentes possibilités.

4.5.1. Crédit hypothécaire à remboursement mensuel fixe (mensualités)

Le cas échéant, vous payez chaque mois un montant fixe (une mensualité). Chaque mensualité comporte une part d'intérêts et une part de capital. Vu que seuls des intérêts sont payés sur la dette restante, la part d'intérêts diminue au fil du temps tandis que la part de capital augmente.

Cette modalité de remboursement est appliquée dans les produits hypothécaires Crea-Base et Crea-Safe.

4.5.2. Crédit hypothécaire à terme fixe (seulement des intérêts)

Le cas échéant, tant que le crédit est en cours, les mensualités correspondent uniquement aux intérêts.

Le capital est remboursé à l'échéance convenue, que vous pouvez faire coïncider avec la date à laquelle la somme attendue est disponible.

Le capital peut être remboursé via la vente d'un bien immobilier ou par exemple via le paiement d'une assurance de groupe ou d'une assurance vie.

Cette modalité de remboursement est appliquée dans le produit hypothécaire Crea-Fix.

4.6. Crédit hypothécaire destiné au financement de travaux de rénovation

Si vous voulez faire transformer une habitation Creafin vous prête le montant nécessaire sous la forme d'une ouverture de crédit par tranches, en fonction des travaux nécessaires et sur présentation d'un permis de transformation si la loi l'impose. Cependant le montant maximum à emprunter est en principe de 25.000,00 euros.

La période de prélèvement maximale est de 24 mois.

Cette formule présente de nombreux avantages :

- vous payez uniquement des intérêts sur le capital duquel vous devez disposer pour réaliser vos projets ;
- vous ne commencez à rembourser le capital que lorsque le montant total a été retiré ;
- vous payez une indemnité de mise à disposition sur la part du capital qui n'a pas été retirée ; cette indemnité représente 0,125 % sur base mensuelle mais n'est que due à partir de la sixième échéance ; à partir de la douzième échéance l'indemnité est de 0,20 % sur base mensuelle

4.7. Crédit hypothécaire destiné au refinancement d'un crédit hypothécaire existant ou à une centralisation de dettes

Vous pouvez souscrire un crédit hypothécaire destiné au refinancement de vos crédits existants ou à la centralisation de toutes vos dettes financières. Quelle est la différence ?

Un refinancement est une reprise d'un crédit hypothécaire et de maximum deux autres crédits/dettes (par exemple un prêt à tempérament, une ouverture de crédit, une dette privée).

Une centralisation de dettes est une reprise d'un crédit hypothécaire et d'au moins trois autres crédits/dettes en cours.

Lors d'un refinancement ou une centralisation de dettes, la Loi sur le Crédit Hypothécaire d'applique si le crédit hypothécaire à rembourser (éventuellement à améliorer des travaux de rénovation ou transformation à effectuer) représente au moins 50% du crédit demandé.

5. LES FRAIS.

5.1. Frais indépendants de la demande de crédit

Les frais d'achat comprennent les frais de notaire et les droits d'enregistrement. S'il s'agit d'un achat de construction neuve, vous ne payez pas de droits d'enregistrement mais bien la TVA. Un acte de crédit notarié doit être établi pour la constitution de l'hypothèque. En l'occurrence, il ne faut pas oublier les droits d'enregistrement de l'acte de crédit, les droits de timbre, l'inscription de l'hypothèque par le conservateur des hypothèques, les honoraires du notaire, etc.

Tous ces frais doivent être supportés par le demandeur de crédit. Vous pouvez consulter votre notaire pour connaître le montant de ces frais.

5.2. Frais d'ouverture de dossier et en cas de remboursement anticipé

5.2.1. Frais d'expertise

Le rapport d'expertise est indispensable en vue de la détermination de la valeur du bien donné en garantie. L'évaluation du bien immobilier nanti est réalisée par un expert agréé. Le client reçoit toujours un exemplaire du rapport d'expertise. Les frais d'expertise sont dus dès que l'expertise a eu lieu et une copie du rapport est transmise au demandeur.

Si une reprise de crédit est opérée par la suite et qu'une nouvelle (ré)évaluation est réalisée, les frais d'expertise devront être payés à concurrence des tarifs en vigueur au moment de la reprise. En cas de travaux de construction ou de transformation, Creafin a le droit de faire exécuter une ou plusieurs expertises de contrôle, afin de constater l'évolution des travaux. Les frais doivent aussi être supportés par le demandeur.

Les frais d'expertise sont mentionnés dans la liste de prix annexée.

5.2.2 Frais de dossier

Des frais de dossier sont facturés au client dans le cadre de l'examen de la demande. Ces frais sont mentionnés dans la liste de prix annexée. Les frais de dossier sont dus dès que la demande est suivie d'une offre écrite de crédit émise par Creafin. Ces frais ne doivent pas être payés si aucune offre écrite de crédit n'est émise.

En cas de reprise de crédit ultérieure, des frais de dossier seront aussi facturés, à concurrence des tarifs en vigueur au moment de la reprise.

5.2.3 Rémunération – indemnité

Les demandeurs de crédit ne se voient jamais imposer d'indemnité, hormis celles qui sont prévues contractuellement en cas de remboursement anticipé total ou partiel ou en cas de reprise d'encours, tout comme aucune indemnité n'est due en cas de médiation sous quelque dénomination ou forme que ce soit et quel qu'en soit le bénéficiaire.

5.2.4 Indemnité en cas de remboursement anticipé

Si vous décidez de rembourser le crédit de façon anticipée, en tout ou en partie, vous devrez payer une indemnité. Cette indemnité de réinvestissement correspond à trois mois d'intérêts, calculés sur le capital remboursé de façon anticipée, selon le taux d'intérêt applicable au crédit.

Cette indemnité n'est pas due en cas de remboursement anticipé par une assurance de solde restant dû ou une assurance décès, à la suite du décès de l'un des preneurs de crédit.

6. LES ASSURANCES.

Certaines assurances sont imposées par Creafin lors de la souscription d'un crédit hypothécaire. Il va de soi que le demandeur peut choisir librement la compagnie d'assurance. Il faut savoir que le crédit peut devenir exigible si ces conditions ne sont pas respectées.

6.1. L'assurance solde restant dû

L'assurance solde restant dû protège vos héritiers si vous décédez avant la fin du crédit : cette assurance rembourse en effet, en tout ou en partie, le solde restant dû de votre crédit (en fonction du montant assuré).

En outre, l'assurance solde restant dû offre un certain nombre d'avantages fiscaux qui s'appliquent aussi bien à votre assurance qu'à votre crédit hypothécaire.

Si le crédit est souscrit par deux personnes, il est conseillé de répartir l'assurance entre les deux demandeurs, ou il est bon que chacun souscrive une assurance à hauteur de la dette totale. Cela permet d'éviter les mauvaises surprises, moyennant une prime modique.

6.2. L'assurance incendie

Lors de la construction ou de la transformation d'une habitation, vous êtes obligé d'assurer celle-ci pour un montant couvrant sa valeur à l'état neuf et ce, contre l'incendie et tous les autres risques (dégâts des eaux, tempête, bris de vitres, etc.).

Dans tous les cas où un immeuble (maison, appartement, ...) est hypothéqué, Creafin demande le bénéfice de la police d'assurance incendie.

7. CESSION DU CREDIT HYPOTHECAIRE

Lors de la passation de l'acte notarié tous les droits et obligations qui découlent de la convention de crédit, sans frais supplémentaires pour l'emprunteur, sont immédiatement cédés à la S.A. RECORD BANK. Ceci implique entre autres que :

-l'emprunteur conserve tous ses droits qui découlent de la convention de crédit et peut, le cas échéant, les exercer à l'égard de RECORD BANK S.A., au lieu de CREAMFIN S.A.

-l'emprunteur doit respecter à l'égard de RECORD BANK S.A. au lieu de CREAMFIN S.A. toutes les obligations qui découlent de la convention de crédit et que seuls les paiements effectués à RECORD BANK S.A. sont libératoires

-RECORD BANK S.A. devient le propriétaire unique de la créance et reprendra dès lors la gestion complète du crédit en cours comme, par exemple, le suivi des remboursements, la livraison des attestations fiscales et la distribution de toute information utile ou nécessaire

RECORD BANK S.A. est une société anonyme constituée le 15 mars 1963 et tombe sous la compétence de surveillance et de contrôle de la FSMA (ex CBFA).

Siège social de la S.A. RECORD BANK : Avenue Henri Matisse 16 à 1140 Evere
Registre des Personnes Morales à Bruxelles sous le numéro 0403.263.642