

PROSPECTUS

CREDITS HYPOTHECAIRES



TABLE DE MATIERE

1. Introduction.....	3
1.1. Contrôle	3
2. Caractéristiques du crédit octroyé par Patronale Life.....	4
2.1. Crédit	4
2.2. Objet	4
2.3. Forme de la garantie	4
2.4. Montant à emprunter	4
2.5. Durée	4
2.6. Intérêts.....	4
2.6.1. Le TAEG se compose des éléments suivants ?	5
2.6.2. En cas d'inscription hypothécaire	5
2.6.3 En cas de mandat hypothécaire.....	5
3. Tarif	5
4. Remboursement	6
4.1. Sortes de remboursement	6
4.1.1. Crédit hypothécaire avec prélèvement.....	6
4.1.2. Crédit hypothécaire avec remboursements périodiques fixes	6
4.1.3. Crédit hypothécaire à terme fixe avec paiements des intérêts	6
4.1.4. Crédit hypothécaire à terme fixe (Easy Bullet - crédit-pont)	6
4.2. Exemples	7
4.2.1. Crédit hypothécaire avec prélèvement.....	7
4.2.2. Crédit hypothécaire avec remboursements périodiques fixes	8
4.2.3. Crédit hypothécaire à terme fixe	9
4.2.4. Crédit hypothécaire à terme fixe (Easy Bullet - crédit-pont)	10
4.3. Moment du remboursement	11
4.4. Remboursements anticipés	11
4.4.1. Quand ? Comment ?	11
4.4.2. Conséquences d'un remboursement partiel anticipé.....	11
4.4.3. Indemnisation de emploi.....	11
4.5. Retard de paiement	12
4.6. Résiliation du contrat de crédit.....	12
4.7. Modalités pratiques	13
5. Frais	13
5.1. Frais et indemnités à l'introduction d'un dossier.....	13
5.1.1. Frais d'évaluation	13
5.1.2. Frais de dossier	13
5.1.3. Frais de notaire	13
5.2. Coûts dans le courant du contrat de crédit.....	14

5.3. Rétribution – Indemnisation.....	14
5.4. Indemnisations	14
6. Contrats dont Patronale Life peut exiger l’attachement	15
6.1. Généralités	15
6.2. Conséquences pour le consommateur	15
7. Conditions spécifiques.....	15
8. Réalisation d’une ouverture de crédit ou d’un acompte	16
8.1. Au préalable.....	16
8.2. Aperçu	16

1. INTRODUCTION

La SA Patronale Life, anciennement Société Patronale Hypothécaire, est une compagnie d'assurance, autorisée sous le code 1642 auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et sous le contrôle de la Banque nationale belge (BNB). Patronale Life SA a été fondée le 23 mars 1926, a son siège social établi à la Rue Belliard, 3, 1040 Bruxelles et est inscrite au Registre des personnes morales de Bruxelles et à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0403.288.089 (ci-après dénommée « Patronale Life »).



Patronale Life est actif comme prêteur dans le marché hypothécaire, avec une spécialisation des dossiers avec haut risque.

Patronale Life aide leur clients à la recherche des solutions de crédits et offre des crédits hypothécaires différents pour l'achat et la conservation d'un bien immobilier, rénovations, aménagements ou refinancements, ainsi des crédits ponts. À côté de l'offre hypothécaire, elle offre aussi des crédits d'investissements pour des indépendants et entreprises.

1.1. CONTRÔLE

Les activités de Patronale Life en qualité de prêteur hypothécaire sont régies par le Code de droit économique, Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 « Crédit hypothécaire ».

L'administration de contrôle est le SPF Économie, Division PME. Classe moyenne et énergie, Direction générale Inspection économique Services centraux – Front Office NG III, 3^e étage Boulevard Roi Albert II, 16, 1000 Bruxelles. Tél. 02/277 54 84.

http://economie.fgov.be/fr/litiges/plaintes/Ou_comment_introduire_plainte/

Ce prospectus s'applique au(x) crédit(s) hypothécaire(s) destiné(s) à financer l'acquisition (l'achat ou la construction), la rénovation ou la conservation de droits immobiliers et commerciaux par une personne physique/un consommateur. Les crédits aux personnes morales, aux non-résidents et aux personnes physiques qui n'agissent pas exclusivement à des fins privées ne sont pas concernés par le présent prospectus.

Conformément à l'article VII.125 CDE, le prêteur doit mettre un prospectus à disposition des personnes intéressées.

Ce prospectus sera diffusé en néerlandais et en français. La version en néerlandais est la seule juridiquement valable, la version en français n'étant qu'une traduction.

Ce prospectus est disponible gratuitement sous forme numérique et on peut en obtenir une copie sur simple demande à Patronale Life ou auprès d'un intermédiaire de crédit

2. CARACTÉRISTIQUES DU CRÉDIT OCTROYÉ PAR PATRONALE LIFE

2.1. CRÉDIT

Les crédits hypothécaires sont octroyés sous la forme d'une ou de plusieurs ouvertures de crédit.

2.2. OBJET

Le financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers octroyés à un consommateur, à savoir une personne physique qui agit à des fins autres que celles entrant dans le cadre d'une activité commerciale, professionnelle ou artisanale et qui a son domicile ordinaire en Belgique.

Les crédits aux personnes morales, aux non-résidents et aux personnes physiques qui n'agissent pas exclusivement à des fins privées ne sont pas concernés par le présent prospectus.

2.3. FORME DE LA GARANTIE

Inscription hypothécaire de premier rang ou de rang ultérieur.

2.4. MONTANT À EMPRUNTER

Le montant à emprunter dépend de la valeur des garanties émises.

En premier rang, le crédit demandé peut se monter à 100 % de la valeur de la garantie en cas de vente forcée avec un maximum fixé au prix d'achat de la garantie.

En rang ultérieur, le montant pouvant être emprunté auquel on ajoute le crédit ou les inscriptions déjà effectuées ne peut excéder 80 % de la valeur en vente forcée.

2.5. DURÉE

De 1 à 25 ans.

2.6. INTÉRÊTS

Les crédits sont mis à disposition moyennant un taux intérêt contractuel annuel, c'est l'intérêt annuel de la dette. Ce taux d'intérêt est déterminé au moment de l'offre et reste identique tout au long de la durée du crédit.

Dans le cadre des ouvertures de crédit, une provision de mise à disposition est facturée à hauteur de 0,25 % sur une base mensuelle pour la partie non prélevée à compter du mois en cours lors de la passation de l'acte notarié.

Pour exprimer le prix de revient total du crédit pour le consommateur, on travaille avec le taux annuel effectif global, soit le TAEG. Le TAEG ne tient pas uniquement compte de l'intérêt annuel de la dette, mais également de tous les frais complémentaires liés au crédit. Grâce au TAEG, le consommateur est en mesure de comparer facilement les crédits.

2.6.1. LE TAEG SE COMPOSE DES ÉLÉMENTS SUIVANTS ?

- Intérêt annuel de la dette
- Frais de dossier
- Frais d'expertise
- Frais d'assurance, uniquement si :
 - la conclusion de l'assurance était une condition pour l'obtention du crédit
 - la conclusion de l'assurance implique une réduction du taux d'intérêt
- Frais de notaire (sans les honoraires du notaire et du conservateur des hypothèques), se composant des éléments suivants :

2.6.2. EN CAS D'INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE

Type de frais	Mode de calcul
Droits d'enregistrement	1 % du montant du crédit garanti + dépendances
Droits d'hypothèque	0,3 % du montant du crédit garanti + dépendances
Rétribution forfaitaire pour l'exécution des formalités hypothécaires par le conservateur des hypothèques	210 EUR ou 900 EUR selon si le montant en principal et les dépendances sont ou ne sont pas supérieurs à 300 000 EUR
Frais administratifs (TVAC)	Montant forfaitaire maximal de 1370,50 EUR

2.6.3 EN CAS DE MANDAT HYPOTHÉCAIRE

Type de frais	Mode de calcul
Frais administratifs (TVAC)	Montant forfaitaire maximal de 1 189 EUR
Droit d'enregistrement	50 EUR

Des exemples élaborés par type de crédit peuvent être retrouvés au point 4.2. On trouvera des informations supplémentaires sur les frais au chapitre 5.

3. TARIF

Les tarifs des intérêts sont annexés à ce prospectus. Les tarifs sont numérotés et datés

4. REMBOURSEMENT

4.1. SORTES DE REMBOURSEMENT

4.1.1. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE AVEC PRÉLÈVEMENT

Une provision de mise à disposition est due sur la partie non prélevée de l'ouverture de crédit. On applique le taux d'intérêt indiqué dans l'offre à la partie prélevée. Aussi longtemps que le crédit n'est pas entièrement prélevé, un intérêt mensuel sera prélevé.

Un nouveau calcul de l'intérêt sera effectué au moment où, soit le montant octroyé a été entièrement prélevé, soit l'emprunteur fait savoir qu'il ne souhaite plus prélever de montants, soit le délai maximal de mise à disposition est atteint. À compter de ce moment, le crédit est remboursable en paiements périodiques fixes.

4.1.2. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE AVEC REMBOURSEMENTS PÉRIODIQUES FIXES

Les prêts sont remboursables à raison de paiements périodiques fixes, intérêt et capital compris. Cette périodicité peut être mensuelle ou trimestrielle.

Les remboursements réduisent le capital du prêt octroyé de la somme convenue.

Les intérêts sont calculés sur le solde restant dû.

Les remboursements du capital sont progressifs et le paiement des intérêts est dégressif.

4.1.3. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À TERME FIXE AVEC PAIEMENTS DES INTÉRÊTS

Des intérêts périodiques (mensuels, trimestriels ou annuels) sont dus à terme fixe sur les crédits hypothécaires. Le capital est remboursé à l'échéance finale convenue.

4.1.4. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À TERME FIXE (EASY BULLET - CRÉDIT-PONT)

Pour ces crédits hypothécaires à court terme, on convient d'une période totale de maximum deux ans, après laquelle le capital et les intérêts doivent être entièrement payés.

4.2. EXEMPLES

4.2.1. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE AVEC PRÉLÈVEMENT

Pendant six mois, en fonction de ce que demandent les travaux, l'emprunteur peut prélever de l'argent. Après cette période suit la période de remboursement du capital.

Pour un crédit de 100 000 € sur une durée de vingt ans et avec un intérêt mensuel de la dette de 0,6042 % (intérêt annuel de la dette de 7,5 %), l'acte est passé le 01/10/2017. Le montant prélevé à la signature de l'acte se monte à 25 000 €. Après trois mois, on prélève 75 000 € et, après six mois, on prélève la somme intégrale de 100 000 €.

Pendant les trois premiers mois, l'emprunteur doit payer 151,05 € en intérêts mensuels et 75,00 € par mois en guise d'indemnisation de mise à disposition.

Après trois mois, 453,15 € doivent être payés en intérêts et 25,00 € en indemnisation de mise à disposition.

Après six mois, le crédit a intégralement été prélevé et les remboursements périodiques fixes du capital et des intérêts commencent.

Pour un exemple représentatif, dès que toutes les tranches ont été prélevées, nous vous renvoyons au point 4.2.2.



4.2.2. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE AVEC REMBOURSEMENTS PÉRIODIQUES FIXES

Pour un crédit de 200 000 €, remboursable en vingt ans avec un taux d'intérêt de la dette mensuel fixe de 0,6623 % (soit un taux d'intérêt de la dette annuel de 8,24 %), la charge mensuelle se monte à 1 666,36 € pour toute la durée du prêt.

Le tableau ci-dessous donne un exemple représentatif d'un crédit hypothécaire à finalité immobilière couvert par une inscription hypothécaire de 100 % avec 10 % de dépendances et une quotité de 80 % (compte tenu de la valeur en cas de vente publique forcée) ;

Sujet	Infos complémentaires	
Capital demandé (€)	200.000,00 EUR	
Durée (années)	20 ans	
Taux d'intérêt annuel de la dette	8,24%	
Taux d'intérêt mensuel de la dette	0,6623%	
Charge mensuelle (€)	1.666,36 EUR	
Frais de notaire (€)	4.440,50 EUR	À payer au notaire
Droits d'enregistrement	2.200,00 EUR	
Rétribution forfaitaire pour l'exécution des formalités hypothécaires par le conservateur des hypothèques	660,00 EUR	
Droit d'écriture	210,00 EUR	
Droits d'hypothèque	1.210,00 EUR	
Enregistrement forfaitaire	60,5 EUR	
Frais administratifs (max.)	100,00 EUR	
TVA	500,00 EUR	
Frais de dossier (€)	250,00 EUR	Prélèvement à l'acte
Frais d'expertise (€)	289,00 EUR	À payer directement à l'expert
Assurance incendie (€) (*)	614,00 EUR	À payer par an pendant la durée totale du crédit
Assurance solde d'emprunt (€) (**)		À payer par an à 2/3 de la durée du crédit (13 paiements)
Taux Annuel Effectif Global (TAEG)	9,24%	

Le prix de revient total du crédit se monte à 419 028 €.

(*) Prime indicative pour un bien immobilier standard, 2 façades, 8 pièces

(**) Prime indicative pour la couverture de 100 %, Select + chez Patronale-Life avec les données suivantes : homme, 37 ans, niveau de formation : bachelier, membre d'un club de sport, non-fumeur et IMC normal.

4.2.3. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À TERME FIXE

Pour un crédit de 150 000 € d'une durée de trois ans et un intérêt mensuel fixe sur la dette de 0,691 % (intérêt annuel sur la dette), la somme de 1 036,65 € doit être payée par mois en intérêts. À l'échéance finale, le paiement du capital et de la dernière mensualité des intérêts doit avoir lieu, en l'occurrence 101 036,65 €.

Le tableau ci-dessous donne un exemple représentatif d'un crédit hypothécaire à finalité immobilière couvert par une inscription hypothécaire de 100 % avec 10 % de dépendances et une quotité de 80 % (compte tenu de la valeur en cas de vente publique forcée) ;

Sujet	Infos complémentaires	
Capital demandé	150 000 EUR	
Durée (années)	3 ans	
Taux d'intérêt annuel de la dette	8,62 %	
Taux d'intérêt mensuel de la dette	0,6911 %	
Charge mensuelle	1 036,65 EUR	
Frais de notaire	3 886,00 EUR	À payer au notaire
Droits d'enregistrement	1 650,00 EUR	
Rétribution forfaitaire pour l'exécution des formalités hypothécaires par le conservateur des hypothèques	210,00 EUR	
Droit d'écriture	50,00 EUR	
Droits d'hypothèque	495,00 EUR	
Enregistrement forfaitaire	100,00 EUR	
Frais administratifs (max.)	1 000,00 EUR	
TVA	381,00 EUR	
Frais de dossier	500,00 EUR	Prélèvement à l'acte
Frais d'expertise	215,00 EUR	À payer directement à l'expert
Assurance incendie (*)	289,00 EUR	À payer par an pendant la durée totale du crédit
Assurance solde d'emprunt (**)	647,00 EUR	À payer par an à 2/3 de la durée du crédit (2 paiements)
Taux Annuel Effectif Global (TAEG)	10,60 %	

Le prix de revient total du crédit se monte à 206 146,40 €.

(*) Prime indicative pour un bien immobilier standard, 2 façades, 8 pièces

(**) Prime indicative pour la couverture de 100 %, Select + chez Patronale-Life avec les données suivantes : homme, 37 ans, niveau de formation : bachelier, membre d'un club de sport, non-fumeur et IMC normal.

4.2.4. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À TERME FIXE (EASY BULLET - CRÉDIT-PONT)

Pour un crédit-pont de 100 000 € sur une durée d'un an et un taux d'intérêt mensuel fixe sur la dette de 0,8470 % (taux d'intérêt annuel sur la dette de 10,65 %), un remboursement de 100 000 € en capital et 10 650 € en intérêt à l'échéance finale pour un total de 110 650 €.

Le tableau ci-dessous donne un exemple représentatif d'un crédit hypothécaire à finalité immobilière couvert par une inscription hypothécaire de 100 % avec 10 % de dépendances et une quotité de 60 % (compte tenu de la valeur en cas de vente publique forcée) ;

Sujet	Infos complémentaires	
Capital demandé	100 000,00 EUR	
Durée (années)	1 an	
Taux d'intérêt annuel de la dette	0,8470 %	
Taux d'intérêt mensuel de la dette	10,65 %	
Total en intérêts	10 650,00 EUR	
Frais de notaire	3 147,00 EUR	À payer au notaire
Droits d'enregistrement	1 100,00 EUR	
Rétribution forfaitaire pour l'exécution des formalités hypothécaires par le conservateur des hypothèques	210,00 EUR	
Droit d'écriture	50,00 EUR	
Droits d'hypothèque	330,00 EUR	
Enregistrement forfaitaire	100,00 EUR	
Frais administratifs (max.)	1 000,00 EUR	
TVA	357,00 EUR	
Frais de dossier	500,00 EUR	Prélèvement à l'acte
Frais d'expertise	215,00 EUR	À payer directement à l'expert
Assurance incendie (*)	289,00 EUR	À payer par an pendant la durée totale du crédit
Assurance solde d'emprunt (**)	184,00 EUR	À payer par an à 2/3 de la durée du crédit (1 paiement)

Le prix de revient total du crédit se monte à 115 020 €.

(*) Prime indicative pour un bien immobilier standard, 2 façades, 8 pièces

(**) Prime indicative pour la couverture de 100 %, Select + chez Patronale-Life avec les données suivantes : homme, 37 ans, niveau de formation : bachelier, membre d'un club de sport, non-fumeur et IMC normal

4.3. MOMENT DU REMBOURSEMENT

- a) **Remboursement progressif** par paiement des mensualités, le dernier paiement tombant à la date d'échéance finale convenue
- b) **Remboursement anticipé** sur base volontaire (voir ci-dessous)
- c) Si une assurance de solde d'emprunt a été conclue : **en cas de décès** de l'assuré avant l'échéance finale par le paiement par l'assureur du solde d'emprunt du montant assuré.

4.4. REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

4.4.1. QUAND ? COMMENT ?

L'emprunteur pourra procéder à des remboursements anticipés à concurrence du capital prélevé ou d'une partie de ce capital. Si un remboursement anticipé partiel a déjà été réalisé au cours de l'année civile, les remboursements anticipés suivant au cours de cette même année civile devront, au principal, représenter au moins 10 % du solde du capital dû.

4.4.2. CONSÉQUENCES D'UN REMBOURSEMENT PARTIEL ANTICIPÉ

Le montant des mensualités futures sera recalculé en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée résiduelle.

Après un **remboursement** anticipé partiel volontaire, l'emprunteur a le droit d'adapter l'assurance solde restant dû attachée à la dette ainsi réduite (réduction du capital assuré).

Après un remboursement anticipé partiel volontaire :

- soit les mensualités sont recalculées en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée résiduelle en application des principes techniques et de la méthode déterminés dans le contrat de crédit
- soit le nombre de remboursements restants est diminué de ceux qui viendront successivement à échéance après le remboursement et dont la somme est égale au capital remboursé ; dans ce cas, la durée convenue sera donc raccourcie.

4.4.3. INDEMNISATION DE REMPLOI

En cas de remboursement anticipé total ou partiel, volontaire ou obligatoire, l'emprunteur devra, au titre d'indemnité de emploi, verser une indemnité égale à **trois mois d'intérêt** calculée au taux d'intérêt de l'acompte sur le capital remboursé par anticipation.

Cette indemnité n'est pas due en cas de remboursement anticipé après un décès, effectué au moyen du contrat d'assurance solde restant dû attaché.

4.5. RETARD DE PAIEMENT

En cas de retard simple de paiement d'un crédit (soit un retard de paiement d'au moins un mois soit en capital, soit en intérêt, soit dans les deux), on demandera au consommateur le paiement des éléments suivants :

1. le capital échu et impayé ;
2. les frais et intérêts échus et impayés ;
3. les intérêts de retard à concurrence de 0,5 % sur base annuelle calculés comme suit :
 - a. en cas de non-paiement des intérêts à l'échéance : le solde restant dû au moment du retard de paiement multiplié par le taux périodique qui correspond au taux débiteur de 0,5 % ;
 - b. sur le capital impayé, un intérêt de retard peut être calculé « pro rata temporis » au taux périodique du crédit, majoré d'un taux périodique qui correspond au taux débiteur de 0,5 %. Ces intérêts de retard commencent alors à courir à partir de la date de retard de paiement jusqu'au remboursement effectif ;
4. les frais convenus de lettres de rappel et de mise en demeure, à concurrence d'un envoi par mois. Ces frais se composent d'un montant forfaitaire maximum de 7,50 euros augmenté des frais postaux en vigueur au moment de l'envoi. Le Roi peut adapter ce montant forfaitaire selon l'indice des prix à la consommation.

Ces paiements seront détaillés dans un document circonstancié remis à l'emprunteur.

4.6. RÉSILIATION DU CONTRAT DE CRÉDIT

En cas de retard de paiement persistant d'un crédit (soit un retard d'au moins deux mois dans le remboursement soit du capital, soit des intérêts, soit des deux), le contrat de crédit peut être résilié à la charge du consommateur.

Dans ce cas, le consommateur recevra une mise en demeure par lettre recommandée, laquelle exposera que l'emprunteur n'a pas respecté les engagements qu'il avait souscrits dans le cadre du contrat de crédit et lui donnera la possibilité, avant l'expiration d'un délai d'un mois maximum, de se mettre en règle et de liquider tous les montants encore dus.

La résiliation du contrat de crédit a pour conséquence, dans le chef du consommateur, que les montants suivants deviennent immédiatement exigibles :

- le solde restant dû ;
- les intérêts de retard qui sont devenus exigibles conformément à l'article 4.5.3. du présent prospectus (et des articles correspondants dans le contrat de crédit) ;
- les frais et intérêts échus et impayés qui sont devenus exigibles conformément à l'article 4.5.3. de ce prospectus (et des articles correspondants dans le contrat de crédit) ; et
- une indemnité au maximum égale à l'indemnité de remboursement anticipé, calculée sur le solde restant dû.

4.7. MODALITÉS PRATIQUES

Tous les paiements effectués dans le cadre de l'exécution de l'ouverture de crédit se font en euros et exclusivement par virement sur le **compte à vue** de Patronale Life comme indiqué dans le contrat de crédit.

5. FRAIS

5.1. FRAIS ET INDEMNISATIONS À L'INTRODUCTION D'UN DOSSIER

5.1.1. FRAIS D'ÉVALUATION

Patronale Life désignera un expert reconnu par Patronale Life pour procéder à l'évaluation des biens immobiliers offerts en garantie. Les frais de cette évaluation sont à la charge du consommateur. Patronale Life peut demander un acompte au consommateur pour le paiement de ces frais.

Si le crédit est entièrement ou partiellement destiné à des travaux de rénovation ou de nouvelle construction, Patronale Life désignera un expert reconnu par Patronale Life pour procéder, aux frais du consommateur, à un contrôle des travaux à chaque fois que l'emprunteur demandera le prélèvement d'une partie du crédit octroyé.

Les tarifs des frais d'évaluation et du contrôle des travaux sont annexés à ce prospectus. Ces tarifs sont datés.

Une copie du rapport d'évaluation sera communiquée au consommateur dès qu'il sera disponible.

5.1.2. FRAIS DE DOSSIER

Les tarifs des frais de dossier sont annexés à ce prospectus, ces tarifs sont datés.

Les frais ne sont dus qu'une fois qu'une offre écrite a été émise.

Un acompte peut être demandé pour les frais de dossier.

Cet acompte sera également remboursé si, pour quelque raison que ce soit, la demande ne donne pas lieu à une offre écrite de la part du prêteur.

5.1.3. FRAIS DE NOTAIRE

Tous les frais qui découlent de l'acte notarié de prêt et de la constitution de l'hypothèque sont à la charge du consommateur.

La majorité des « frais de notaire » (honoraires, droits d'enregistrement, droits d'inscription, etc.) sont calculés sur le montant d'ouverture de crédit **majoré du montant des dépendances** (pour lesquelles une inscription a également lieu). Chez Patronale Life, ces dépendances restent limitées à **10 %** du montant de l'ouverture de crédit, avec un minimum de 1 250 €.

Pour connaître les frais légaux et les frais de notaire lors d'un achat et pour savoir si vous pouvez bénéficier d'une réduction des frais d'enregistrement ou d'un abattement, nous vous invitons à consulter le site <https://www.notaire.be/>.

5.2. COÛTS DANS LE COURANT DU CONTRAT DE CRÉDIT

Dans le courant du contrat de crédit, Patronal Life peut facturer des coûts au consommateur dans la mesure où lesdits coûts et leurs causes sont indiqués expressément sur la carte tarifaire en vigueur.

5.3. RÉTRIBUTION – INDEMNISATION

Ni Patronale Life ni l'intermédiaire de crédit ne mettront de rémunération à charge du consommateur, exception faite des indemnités convenues contractuellement sur la carte tarifaire.

Dans aucun cas, une rétribution d'intermédiaire sous quelque dénomination ou forme que ce soit et destinée à qui que ce soit ne sera mise à la charge du consommateur ;

5.4. INDEMNISATIONS

Si le consommateur décide de rembourser anticipativement tout ou partie du crédit, une indemnité de emploi sera demandée. Cette indemnité sera équivalente au solde restant dû avec les intérêts applicables au crédit.

Aucune indemnité de emploi n'est due si le remboursement a lieu après le décès, par exécution d'un contrat attaché.

6. CONTRATS DONT PATRONALE LIFE PEUT EXIGER L'ATTACHEMENT

6.1. GÉNÉRALITÉS

Il existe un contrat attaché lorsque l'emprunteur/le consommateur, dans le cadre de l'exécution d'une condition du contrat de crédit, souscrit à ou maintient un ou plusieurs des contrats d'assurance suivants :

1. **Assurance solde restante dû**, ou une assurance décès temporaire avec capital constant lorsqu'il n'y a pas de remboursement du capital, qui couvre le risque de décès afin de garantir contractuellement le remboursement du crédit ;
2. **Assurance incendie** qui couvre le risque de dommages du bien immobilier (incendie, eau et tempête, bris de verre, etc.) mis en garantie ; Patronale Life demande dans tous les cas d'être désigné comme bénéficiaire d'une telle police d'assurance incendie.
3. **Assurance cautionnement**. Patronale Life exige une telle assurance cautionnement dans les cas où Patronale Life estime qu'il y a un risque de crédit élevé, comme lorsque le montant du crédit est plus grand que le prix d'achat ou que 100 % de la valeur en vente forcée du bien immobilier mis en garantie.

6.2. CONSÉQUENCES POUR LE CONSOMMATEUR

Le consommateur choisit librement la compagnie d'assurance.

Si le consommateur néglige d'attacher un contrat couvrant les risques alors qu'il s'y est engagé dans le contrat de crédit ou si le contrat n'est plus attaché, alors Patronale Life peut, à sa discrétion, soit conclure une police de par lui-même pour couvrir ces garanties soit exiger le remboursement du crédit.

Les frais soit de la conclusion d'une police soit de la réclamation du crédit sont à la charge du consommateur et doivent être payés à la première demande de Patronale Life.

7. CONDITIONS SPÉCIFIQUES

Patronale Life peut, à titre de condition spécifique pour la naissance du crédit, décider d'émettre un ou plusieurs effets de change ou billets à ordre. Ces effets de change ou billets à ordre sont à l'ordre de Patronale Life et doivent être acceptés par le consommateur. Ces effets de change ou billets à ordre représentent un montant à rembourser périodiquement et son payable aux dates respectives de ces paiements périodiques.

Patronale Life s'engage à n'endosser les effets commerciaux ainsi rédigés que dans le cadre d'un crédit hypothécaire auprès d'un prêteur dans le cadre de l'article VII.159 CDE et à signifier sur les effets commerciaux une interdiction de les endosser à nouveau.

8. RÉALISATION D'UNE OUVERTURE DE CRÉDIT OU D'UN ACOMPTE

8.1. AU PRÉALABLE

Ce qui suit est un aperçu schématique des activités successives qui contribuent à la réalisation de l'acte d'ouverture de crédit et au contrat d'acompte.

Il n'est pas restrictif. D'autres formalités peuvent être nécessaires pour réaliser l'ouverture de crédit et l'acompte.

Pour évaluer votre demande de crédit, un dossier de demande complet avec rapport d'évaluation sera nécessaire.

Fournir des informations incorrectes ou refuser de fournir des informations peut conduire au refus du crédit.

8.2. APERÇU

1. Le premier entretien informatif entre le consommateur (candidat emprunteur) et l'intermédiaire de crédit (inscrit au FMSA)
2. La fiche d'information obligatoire d'intermédiaire de crédit avec la remise du prospectus avec la fiche tarifaire (+ l'annexe) est toujours sur la disposition sur votre demande.
3. L'entretien d'une simulation et/ou le remplir d'un formulaire de demande
4. Enquête de la demande crédibilité du demandeur, Patronale Life, via le formulaire de demande
5. Évaluation du bien immobilier à mettre en hypothèque ; étude du rapport d'expertise ;
6. Remarque : à chaque demande d'acompte, une évaluation doit avoir lieu !
7. Si le crédit peut être accordé, le consommateur (candidat emprunteur) reçoit
 - a. Formulaire FISE personnalisé définitif, qui stipule toutes les conditions de crédit relatives à votre demande
 - b. Une offre de crédit écrite et contraignante de Patronale Life avec une durée de validité limitée, période pendant laquelle l'acte d'ouverture du crédit doit avoir lieu et/ou le contrat d'acompte doit être signé.
8. Si vous êtes d'accord avec les conditions de crédit proposées, vous nous retournez l'offre, datée et signée pour accord.
9. Réception des preuves relatives aux polices d'assurance à attacher.
10. Quand toutes les modalités du crédit sont en ordre, nous prévoyons l'acte de création et l'échéancier
11. Signature de l'acte d'ouverture de crédit (auprès du notaire, choisi par le consommateur) ou du contrat d'acompte et déclaration des sommes prêtées. Si des travaux doivent encore être effectués au bien immobilier hypothéqué, (une partie de) la somme du crédit sera donnée en gage à Patronale Life.

Nos produits sont distribués par des courtiers de crédits indépendants.



Le choix sur mesure

HypoSmart SPRL

Rue Belliard 3, 1040 Bruxelles

T : 02/511 60 06

E : info@hyposmart.be

S : www.hyposmart.be

RPR Brussel 0879 105 951

HypoSmart, commercialise les produits crédit hypothécaire de Patronale Life SA par « HypoSolutions ».

HypoSmart et les courtiers de crédit indépendants travaillent ensemble en co-courtage.



Votre courtier de crédit indépendant