

## HypoStart Bruxelles: Fiche de produit (01/10/2022)

**But:** Crédit Hypothécaire avec but immobilier (Livre VII) et mensualités constantes.

### Cadre d'acceptation

- ✓ l'Achat d'un bien immobilier (p.e. Citydev)
- ✓ La construction ou rénovation d'un bien immobilier max. 10% de la valeur du bien
- ✓ Conservation de droits immobiliers
- ✓ Refinancement de prêts hypothécaires en cours sans prise en charge des crédits à la consommation ni financement d'une assurance solde restant dû
- ✓ Le financement par les emprunteurs des frais de notaire n'est pas autorisé

### Modalités

Les crédits à la consommation récents (<6 mois), y-compris les financements de frais de notaire, sont exclus (sauf carte crédit ou financement voiture).

| Emprunteur le plus jeune | Quotité | DTI <sup>1</sup> | ASRD 100% couverture Fractionnement | Stabilité d'emploi |
|--------------------------|---------|------------------|-------------------------------------|--------------------|
| < 35 ans                 | 100%    | 40%              | Annuel                              | > 1 an             |
| ≥ 35 ans                 |         | 33%              | Unique                              | > 2 ans            |
| > 50 ans                 | 80%     |                  |                                     |                    |

<sup>1</sup> Le DTI est d'application sur la charge mensuelle du crédit hypothécaire vis-à-vis du revenu net récurrent. Une dérogation à la règle générale de 33% devra à chaque fois être admise par le commissaire du gouvernement. SRCL tient aussi compte dans ses règles d'acceptation d'un rapport charges/revenus (DTI) pondérés de max. 40% ≤ 2.500 EUR et max. 45% > 2.500 EUR

| Conditions PEB | Quotité |  |
|----------------|---------|--|
| A à E          | 100%    |  |
| F              | 90%     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marge de confort sur le minimum vital d'au moins 250 EUR par emprunteur.</li> </ul> |
| G              | 80%     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans travaux énergétiques</li> </ul>  |

### Valeurs limites

La valeur vénale d'un bien est déterminée par un expert agréé, qui estime la valeur en cas d'une vente de gré à gré, y-compris le terrain, après l'exécution des travaux éventuels.

L'habitation pour laquelle le prêt est demandé sera occupée entièrement et continuellement par les demandeurs et sera destinée principalement pour l'habitation. Celle-ci doit être la seule et unique propriété du demandeur.

### Valeur de vente maximale

| Situation familiale       | Valeur vénale maximale | Revenus maximales |             |
|---------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
|                           |                        | < 35 ans          | ≥ 35 ans    |
| Pas de personnes à charge | € 413.155,62           | € 72.922,06       | € 58.335,35 |
| 1 personne à charge       | € 433.813,39           | € 78.678,46       | € 64.091,74 |
| 2 personnes à charge      | € 454.471,18           | € 84.434,86       | € 69.848,14 |
| 3 personnes à charge      | € 475.128,95           | € 90.191,26       | € 75.604,54 |
| 4 personnes à charge      | € 495.786,74           | € 95.947,65       | € 81.360,94 |
| 5 ou + personnes à charge | € 516.444,53           | € 95.947,65       | € 81.360,94 |

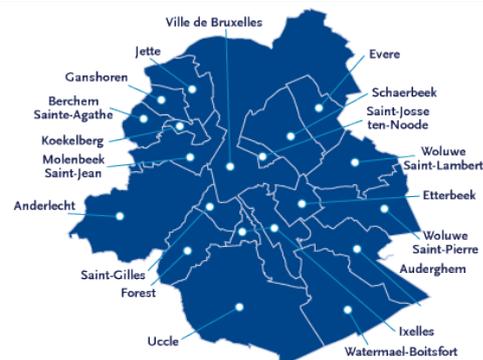


Figure – Région Bruxelles-Capitale.  
Voir prospectus pour la liste des communes.

## Critères de solvabilité

### Revenus et charges

| Revenus   | Pondération |   |
|---|-------------|---|
| Revenu net récurrent occupation professionnelle | 100%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Plus d'un an en service chez le même employeur (contrat durée indéterminée, déterminée ou d'intérim avec AER)</li> <li>Chèques repas, la valeur réelle du chèque x 20 jours</li> </ul>   |
|   | 90%         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Moins d'un an en service avec un contrat durée indéterminée</li> <li>Plus d'un an en service pour un contrat d'intérim sans AER</li> </ul>   |
|   | 75%         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Moins d'un an en service avec un contrat durée déterminée ou d'intérim</li> </ul>  |
| ATN voiture de société                          |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>€ 250</li> </ul>   |
| Alimentation                                    | 0%          |   |
| <b>Charges</b>                                  |             |   |
| Existantes ou futures                           | 100%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pension alimentaire, mensualité des crédits restants, dettes dues</li> <li>Pour des appartements : expertise ou preuve des charges de la copropriété</li> </ul>  |
| Carte de crédit                                 | 5%          | de la limite de crédit avec une franchise pour la première tranche de € 1.250 (par emprunteur)  |
| <b>Autres</b>                                   |             |   |
| Biens immobiliers                               |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Doivent disposer d'un confort minimal et être suffisamment bien entretenus</li> <li>Ils sont initialement érigés en tant que maison unifamiliale ou appartement et n'ont pas été soumis à un changement d'affectation</li> </ul> |
| Exclusions                                      |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Activité indépendant &lt; 3 ans, intérimaire &lt; 1 an, fichages ouverts ou zérotés</li> <li>Activité horeca et les petites épiceries, employé en contexte familial, au chômage</li> </ul>                                       |

### Moyens de subsistance

| Situation familiale | Minimum vital |
|---------------------|---------------|
| Isolé               | € 1.100       |
| Famille             | € 1.500       |

## Liste de contrôle

---

|                     |  |
|---------------------|--|
| Carte d'identité    | <input checked="" type="checkbox"/> Valable avec une durée minimum de séjour de >1 an  |
| Situation familiale | <input checked="" type="checkbox"/> Contrat de mariage, attestation composition de famille   |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> En cas de divorce: convention préalable / jugement ou AER récent                                       |
| Revenus             | <input checked="" type="checkbox"/> 3 dernières fiches de salaire et l'AER   |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Fiches de prestation du bureau intérim des 6 derniers mois   |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Contrat de travail ou l'attestation employeur si le client < 1 an en service                           |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Pour des indépendants: AER - compte de résultat des 3 dernières années                                 |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Pour les 'Starters' indépendants : Plan financier  |
| Biens immobiliers   | <input checked="" type="checkbox"/> Photos de la cuisine, la salle de bain, le living, les chambres, vue de l'extérieure avant-et derrière |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Rapport d'expertise récent d'un expert agréé   |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Titre de propriété   |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Rapport PEB</b>   |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Un devis d'un entrepreneur enregistré si travaux, permis de construction si nécessaire                 |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> Dans le cas d'un appartement, les charges de syndic, le détail du fonds de réserve                     |