

Prospectus concernant les prêts hypothécaires sociaux
accordés par la s.a.

LE PETIT PROPRIETAIRE

agrée par la région Bruxelles-Capitale inscrite en vertu d'une décision
de la Commission bancaire, financière et des assurances du 16 novembre 1994

TABLE DES MATIÈRES

I.	ENTREPRISE HYPOTHÉCAIRE.....	3
II.	TYPE DE CRÉDIT	3
III.	CONDITIONS GÉNÉRALES	3
A.	BUT DU PRÊT.	3
B.	QU'ENTEND-ON PAR HABITATION SOCIALE ?	3
C.	QUOTITÉS EMPRUNTABLES.	4
D.	DURÉE.....	4
E.	GARANTIES.....	4
IV.	TAUX D'INTÉRÊT ET REDUCTION.23	4
A.	TAUX ACTUELS.....	5
V.	LEVÉE DES FONDS EMPRUNTÉS.	5
A.	PRINCIPES.....	5
B.	MISE À DISPOSITION DES FONDS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION. .5	
C.	CALCUL DES INTÉRÊTS LORS DE LA MISE EN GAGE D'UNE SOMME.....	5
VI.	REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT.	5
A.	MODE DE REMBOURSEMENT	5
B.	EXEMPLE DE CALCUL DE LA CHARGE GLOBALE À PAYER EN CAPITAL ET INTÉRÊTS.....	6
C.	MOMENT DU REMBOURSEMENT.....	7
D.	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS.....	7
E.	RETARD DE PAIEMENT.....	8
F.	MODALITÉS PRATIQUES.	8
VII.	FRAIS ET INDEMNITÉS	8
A.	FRAIS D'EXPERTISE.....	8
B.	FRAIS DE DOSSIER.....	8
C.	FRAIS DE NOTAIRE.....	8
VIII.	CONTRATS À ANNEXER.....	9
A.	ASSURANCE DU SOLDE RESTANT DÛ.	9
B.	ASSURANCE-INCENDIE.....	9
C.	CONSÉQUENCES POUR L'EMPRUNTEUR.	9
IX.	RÉALISATION DU PRÊT	9
A.	REMARQUES PRÉLIMINAIRES.....	9
B.	APERÇU DES DIFFÉRENTES ÉTAPES.	9

I. ENTREPRISE HYPOTHÉCAIRE

Dénomination	Le Petit Propriétaire
Forme juridique	société anonyme
Siège social 1200 Bruxelles	rue du Pont-Levis 1 bte 2
Siège administratif	idem
Registre de commerce de Bruxelles n	° 356.198
Téléphone	02/770.01.65 ou 0476/45.70.72
Téléfax	02/770.01.65
Email	petit.prop@online .be
Site web. :	http://www.petitproprietaire.net/
Directeur	Brigitte Hachez

II. TYPE DE CRÉDIT

Notre société octroie exclusivement des prêts à intérêts garantis par une hypothèque.

Unité monétaire : Les prêts sont consentis en euro (EUR).

III. CONDITIONS GÉNÉRALES

A. But du prêt.

Prêts destinés exclusivement à l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitations sociales ou assimilées dans la Région de Bruxelles-Capitale..

B. Qu'entend-on par habitation sociale ou assimilée?

Une habitation unifamiliale est considérée comme sociale ou assimilée lorsque, elle répond aux normes fixées par la Région de Bruxelles-Capitale pour le prix d'achat, la valeur vénale, la surface bâtie, la superficie et le prix du terrain.

a. Habitation

Il doit s'agir de la seule et unique habitation de la famille de l'emprunteur.

Si la quotité empruntée atteint un minimum de 70 %, les emprunteurs ont l'obligation d'habiter le bien au plus tard deux ans après l'octroi du prêt et aussi longtemps que la garantie de la Région est d'application.

b. Valeur vénale - coût de construction

La valeur vénale est la valeur du bien immeuble (terrain compris) en cas de vente publique volontaire dans des circonstances normales, cette valeur est estimée par l'expert désigné par la société. La valeur vénale ne peut dépasser les limites de valeur indiquées à l'annexe de ce prospectus.

C. Quotités empruntables.

On entend par quotité empruntable le pourcentage de la valeur vénale du bien immeuble (terrain + habitation) que l'on peut emprunter ou le pourcentage du prix d'achat si celui-ci est moins élevé.

Ces pourcentages sont fixés comme suit :

	avec assurance du solde restant dû	sans assurance du solde restant dû
Sans garantie de la Région	70 %	60 %
Avec garantie de la Région	100 % (*)	90 %

(*) prime de l'assurance de solde restant dû comprise pour la Région bruxelloise uniquement.

Il convient de noter que le taux d'intérêt n'est pas majoré en cas d'emprunt à haute quotité.

D. Durée.

L'emprunt est remboursé dans un délai fixé d'un commun accord entre l'emprunteur et notre société. Les facultés de remboursement et les considérations d'ordre fiscal peuvent, entre autres, intervenir dans le choix de ce délai.

La durée maximale est de 25 ans.

E. Garanties.

1. Garantie hypothécaire

Le prêt doit toujours être couvert par une inscription hypothécaire en premier rang.

Si un prêt complémentaire est conclu (par exemple pour financer des travaux de transformation), le rang de l'hypothèque à constituer dans le cadre de ce prêt doit occuper le rang qui suit immédiatement celui de l'inscription précédente en faveur de notre société.

N.B. le rang de l'hypothèque détermine l'ordre entre créanciers privilégiés et hypothécaires lors de la répartition du produit de vente du bien immeuble.

2. Assurance de solde restant dû (voir VIII A)

3. Assurance-incendie (voir VIII B)

IV. TAUX D'INTÉRÊT ET REDUCTION.

Nous pratiquons exclusivement un taux fixe.

Taux actuels.

Le tableau des taux d'intérêt mensuels (ainsi que les taux d'intérêt annuels correspondants) est joint à ce prospectus dans un document séparé.

Cette annexe est datée. Assurez-vous que vous êtes en possession de l'exemplaire le plus récent.

V. LEVÉE DES FONDS EMPRUNTÉS.

A. Principes.

Pour la réalisation du contrat de prêt, la totalité du montant emprunté doit être remise à l'emprunteur lors de la passation de l'acte.

Lorsque des travaux de construction ou de transformation doivent encore être réalisés au logement hypothéqué {lorsque la garantie hypothécaire n'a donc pas encore atteint la valeur prévue (valeur après achèvement)}, l'emprunteur restitue immédiatement une partie de la somme à notre société à titre de gage.

La somme donnée en gage doit au moins être égale au coût des travaux restant à effectuer. Elle est mise à la disposition de l'emprunteur par tranches selon l'état d'avancement des travaux.

B. Mise à disposition des fonds pour une nouvelle construction.

La remise des fonds s'effectue normalement selon le plan prévu ci-dessous. L'emprunteur et notre société peuvent éventuellement y déroger d'un commun accord.

Max.	20 %	du montant du prêt, après achèvement de la moitié du gros œuvre ;
	40 %	après achèvement du gros œuvre ;
	50 %	après mise sous toit ;
	60 %	après pose des canalisations et menuiseries extérieures ;
	70 %	après plafonnage ;
	80 %	après pose des revêtements de sol ;
	90 %	après installation des sanitaires ;
	100 %	après placement des menuiseries intérieures et réception des travaux dûment constatée par l'expert de notre société.

C. Calcul des intérêts lors de la mise en gage d'une somme.

D'une part, l'emprunteur paie des intérêts sur le montant total emprunté (diminué des amortissements déjà effectués), calculés au taux d'intérêt du prêt.

D'autre part, l'emprunteur perçoit des intérêts sur les sommes mises en gage; ces intérêts sont également calculés au taux du prêt.

Concrètement, cela signifie que l'emprunteur ne paie effectivement des intérêts que sur le montant qui a réellement été mis à sa disposition.

VI. REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT.

A. Mode de remboursement

Les emprunts sont toujours remboursables par mensualités constantes.

La partie de la mensualité qui est destinée à l'amortissement progressif du capital augmente de mois en mois tandis que la partie représentant les intérêts diminue; la somme des deux reste constante.

La formule utilisée pour le calcul de la mensualité est la suivante :

$$K \times \frac{1}{a_n} = K \times \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

où K = montant global du prêt

n = durée du prêt en nombre de mois

i = taux d'intérêt pour 1 par mois (ou 1/100 du taux d'intérêt mensuel)

an = valeur actuelle de n paiements de 0,02 EUR à terme échu

Un tableau, joint à l'acte constitutif du prêt, indique la composition de chaque mensualité ainsi que le solde restant dû après chaque paiement.

Les mensualités sont toujours payables et exigibles à terme échu, le premier jour de chaque mois.

Le premier paiement effectif doit avoir lieu le premier jour du deuxième mois qui suit la passation de l'acte et comprend les deux premières mensualités. Les intérêts sont calculés *pro rata temporis* pour la première mensualité.

Exemple : acte de prêt passé dans le courant du mois de mars → 1^{er} paiement le 1^{er} mai

B. Exemple de calcul de la charge globale à payer en capital et intérêts.

Données : prêt de 25.000,00 EUR

durée : 20 ans

taux d'intérêt : 0,6 % par mois

Charges : mensualité = 196,84 EUR, calculée comme suit :

$$25.000,00 \text{ EUR} \times \frac{0,006}{1 - \frac{1}{(1,006)^{240}}}$$

Composition des mensualités :

- 1^{re} mens. Capital : 46,84 EUR

intérêts : 150,00 EUR = (25.000,00 EUR)x 0,6 %

solde après paiement : 24.953,16 EUR

- 2^{ème} mens. Capital : 47,12 EUR

intérêts : 149,72 EUR =(24.953,16 EUR)x 0,6 %

solde après paiement : 24.906,04 EUR

- 3^{ème} mens. Capital : 47,40 EUR
intérêts : 149,44 EUR = (24.953,16 EUR)x 0,6 %
solde après paiement : 24.858,64 EUR et ainsi de suite

C. Moment du remboursement

1. remboursement progressif, par le paiement des mensualités, le dernier remboursement étant à effectuer à l'échéance finale convenue ;
2. remboursement anticipé, à l'initiative de l'emprunteur (voir D ci-dessous) ;
3. paiement par l'assureur du montant encore couvert par l'assurance de solde restant dû liée au prêt, en cas de décès de l'assuré avant l'échéance finale.

D. Remboursements anticipés

1. Quand ? Comment ?

L'emprunteur pourra effectuer à tout moment un remboursement anticipé total ou partiel.

Chaque remboursement anticipé partiel doit être égal au montant ou au total des montants destinés à l'amortissement du capital prêté qui sont compris dans les mensualités suivantes, sauf dans les cas prévus par la loi.

Si, au cours d'une année civile, il y a déjà eu un remboursement partiel, les remboursements de capital ultérieurs effectués au cours de cette année civile doivent au moins atteindre 10 % du capital emprunté initialement.

2. Conséquences

Après un remboursement anticipé partiel volontaire :

- le nombre d'amortissements restants est diminué de ceux qui échoient successivement après le remboursement et dont la somme est égale au capital remboursé par anticipation ; la durée prévue à l'origine est donc écourtée.
- l'emprunteur a le droit d'adapter le contrat annexé d'assurance du solde restant dû à la dette réduite (diminution du capital assuré).

Après un remboursement partiel pour cause de décès :

le montant des mensualités suivantes est recalculé en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée restant à courir.

3. Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, l'emprunteur doit payer à la société une indemnité égale à trois mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt du prêt sur le capital amorti par anticipation.

Cette indemnité n'est pas due en cas de remboursement anticipé par suite de décès, c'est-à-dire lorsque le remboursement est effectué au moyen du contrat annexé d'assurance de solde restant dû.

E. Retard de paiement.

Sans préjudice de l'application des clauses d'exigibilité avant terme, à défaut de paiement d'une mensualité dans les 5 jours suivant l'échéance, le taux d'intérêt du prêt est majoré de 0,0415 % par mois à compter de cette échéance. En outre, un intérêt, calculé au taux majoré, sera dû sur la partie "capital" de cette mensualité, pour le laps de temps compris entre l'échéance et le remboursement effectif.

La majoration d'intérêt doit être communiquée à l'emprunteur par lettre recommandée dans les trois mois suivant l'échéance; les frais de port y afférents sont à charge de l'emprunteur.

F. Modalités pratiques.

Tous les paiements effectués en exécution du contrat de prêt se font en euros, exclusivement par domiciliation au compte à vue de notre société.

VII. FRAIS ET INDEMNITÉS

A. Frais d'expertise.

Notre société fait évaluer par son expert agréé le bien immobilier à hypothéquer qui fait l'objet de l'emprunt.

Le candidat-emprunteur reçoit copie du rapport d'expertise dès que notre société en dispose.

Cette expertise se fait aux frais de l'emprunteur. Son coût s'élève à 125,00 EUR.

Aucune avance pour frais d'expertise n'est réclamée au candidat-emprunteur. Le paiement n'a lieu qu'après réception de la copie.

B. Frais de dossier.

Il n'est compté aucun frais de dossier.

C. Frais de notaire.

Les frais afférents à l'établissement de l'acte de prêt authentique (notarié) et à la constitution et à l'inscription de l'hypothèque sont à charge de l'emprunteur qui est tenu de les payer directement au notaire.

Il est à noter que les honoraires du notaire sont réduits de moitié pour un emprunt contracté auprès d'une société de crédit agréée par les régions.

Les principales composantes des "frais de notaire" (honoraires, droits d'enregistrement, droits d'inscription) sont calculées sur le montant du prêt majoré des frais accessoires (lesquels font également l'objet de l'inscription, mais que l'emprunteur ne doit pas payer !).

Le montant de ces frais accessoires est, dans nos sociétés, limité à 5 % du montant du prêt, avec un minimum de 1.250,00 EUR .

VIII. CONTRATS À ANNEXER

A. Assurance du solde restant dû.

En vue de garantir le remboursement total de la dette, en capital et intérêts, en cas de décès de l'emprunteur (ou de l'un des emprunteurs), il faut annexer au prêt un contrat d'assurance de solde restant dû.

B. Assurance-Incendie.

L'emprunteur est tenu de faire assurer le bien immeuble hypothéqué contre l'incendie, la tempête, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, et ce jusqu'à ce que le prêt soit intégralement remboursé.

Cette assurance doit être conclue auprès d'une compagnie d'assurances établie en Belgique.

A la demande de l'emprunteur, la compagnie d'assurances enverra à notre société un avenant à la police (généralement appelée déclaration de créance hypothécaire), par laquelle elle s'engage à ne modifier ou à ne résilier l'assurance qu'après en avoir averti notre société par lettre recommandée, moyennant préavis de 15 jours.

Chaque fois que notre société le lui demandera, l'emprunteur devra fournir la preuve qu'il paie régulièrement les primes d'assurance.

C. Conséquences pour l'emprunteur.

1. Liberté d'assurance

L'emprunteur a le **libre choix** de la société auprès de laquelle il s'assure, tant pour l'assurance de solde restant dû que pour l'assurance-incendie.

2. Exigibilité

Si l'emprunteur omet d'annexer les contrats précités ou si l'assurance de solde restant dû et/ou l'assurance-incendie cessent d'être annexées, le remboursement de l'emprunt devient totalement exigible.

IX. RÉALISATION DU PRÊT

A. Remarques préliminaires.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu (schématique) des étapes successives qui contribuent à la réalisation du contrat de prêt.

Cette liste n'est pas exhaustive. D'autres formalités peuvent s'avérer nécessaires à la réalisation du prêt.

B. Aperçu des différentes étapes.

1. Premier entretien d'information entre le candidat-emprunteur et notre société, et remise du prospectus (+ annexes) et éventuellement d'un formulaire de demande.
2. Introduction de la demande de prêt signée.
3. Examen par notre société de la demande de prêt (solvabilité du demandeur, conditions remplies pour prétendre à un prêt social, ...)
4. Expertise du bien immeuble à hypothéquer; examen du rapport
5. Offre ferme et écrite de notre société au candidat-emprunteur, valable au maximum trois mois, délai au cours duquel la passation de l'acte de prêt doit avoir lieu.
6. Réception des preuves relatives aux contrats d'assurance à annexer.
7. Signature de l'acte de prêt par le candidat-emprunteur devant un notaire choisi par ce dernier et délivrance des fonds empruntés.

S'il faut encore effectuer des travaux à l'immeuble hypothéqué, le montant du prêt sera (en partie) donné en gage à notre société

8. Achèvement de l'habitation et occupation par l'emprunteur dans l'année suivant la passation de l'acte.