

Conformément à l'article VII.125 du Code de Droit Économique (CDE), ce document est mis gratuitement et en permanence à la disposition des consommateurs afin de leur fournir une information générale et transparente sur les types de crédits hypothécaires proposés par l'intermédiaire de Créditop Conseil.

1. OBJECTIFS DU CRÉDIT ET TYPES DE CRÉDITS OFFERTS

Créditop Conseil intervient en qualité de courtier en crédit hypothécaire. Les formes de crédit proposées sont destinées aux buts suivants :

- Achat d'un bien immobilier (habitation propre, investissement locatif, résidence secondaire).
- Construction ou rénovation/transformation d'un bien immeuble.
- Refinancement de crédits hypothécaires existants.
- Conservation des droits de propriété (rachat de parts suite à divorce ou succession).

2. FORMES DE SÛRETÉS ET GARANTIES EXIGÉES

L'octroi d'un crédit hypothécaire est systématiquement subordonné à la constitution de garanties au profit du prêteur, notamment :

- **Inscription hypothécaire en premier rang** sur le bien immobilier concerné.
- Mandat hypothécaire (complémentaire ou de substitution, selon l'analyse du risque par le prêteur).
- **Assurances obligatoires** : Assurance incendie (couvrant le bien immobilier) et Assurance Solde Restant Dû (couvrant le décès de l'emprunteur), à souscrire auprès d'une compagnie agréée.
- Cautions personnelles ou garanties financières supplémentaires si la situation l'exige.

3. DURÉES DES CONTRATS DE CRÉDIT

Les durées de remboursement varient selon la nature du projet et les formules des prêteurs :

- **Durée minimale** : 10 ans (120 mois).
- **Durée maximale** : Généralement 25 ans (300 mois) ou 30 ans (360 mois) selon le profil et l'âge de l'emprunteur au terme du crédit.

4. TYPES DE TAUX D'INTÉRÊT ET CARACTÉRISTIQUES

Le consommateur peut opter pour différentes structures de taux :

- **Taux fixe** : Le taux d'intérêt reste identique pendant toute la durée du crédit. Les mensualités sont constantes et connues dès la signature.
- **Taux variable** : Le taux est révisé périodiquement (ex: annuellement, tous les 3 ans ou tous les 5 ans) selon les variations de l'indice de référence. La loi encadre ces variations (limitation de la hausse à maximum le double du taux initial, système de "Cap").

5. INDICES DE RÉFÉRENCE (POUR LES TAUX VARIABLES)

En cas de taux variable, les variations sont légalement liées aux indices de référence de la Belgique, calculés mensuellement et publiés au Moniteur belge (Indices de référence A à J). L'indice reflète les taux d'intérêt des obligations linéaires de l'État belge (OLO).

6. EXEMPLE REPRÉSENTATIF

Le tableau ci-dessous présente un exemple purement indicatif basé sur des conditions moyennes du marché :

Élément de crédit	Valeur illustrative
Montant total du crédit	150.000 €
Type de taux	Taux fixe (Formule de remboursement : mensualités constantes)
Durée du crédit	20 ans (240 mois)
Taux Débiteur Fixe	3,50 % par an
Taux Annuel Effectif Global (TAEG)	3,85 % (comprenant les frais repris ci-dessous)
Mensualité (capital + intérêts)	870,41 € par mois
Frais de dossier indicatifs (Prêteur)	500,00 € (frais uniques au départ)
Montant total dû par le consommateur	209.398,40 €

7. FRAIS ANNEXES ET INDEMNITÉS

L'opération de crédit engendre des frais qui ne sont pas perçus par le courtier mais qui incombent à l'emprunteur :

- **Frais d'acte d'emprunt** : Droits d'enregistrement, honoraires du notaire et frais d'inscription conservatoire (dus à l'État et au Notaire).
- **Frais d'expertise** : Frais d'évaluation de la valeur vénale du bien immobilier (généralement entre 250 € et 400 €).
- **Indemnité de emploi** : En cas de remboursement anticipé (total ou partiel), le prêteur peut exiger une indemnité légalement plafonnée à un maximum de 3 mois d'intérêts sur le capital remboursé.

8. Conséquences du non-paiement

Le non-respect des obligations de paiement d'un crédit hypothécaire entraîne de lourdes conséquences :

- Application d'intérêts de retard légaux sur les montants impayés.
- Frais de rappel et d'huissier réglementés.
- **Inscription obligatoire à la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP)** de la Banque Nationale de Belgique en tant que défaut de paiement, ce qui compromet l'obtention de tout autre crédit.
- En dernier recours, la **saisie immobilière et la vente forcée (expropriation)** du bien immobilier pour rembourser la dette du prêteur.

 **Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent.**

Créditop Conseil — Intermédiaire en crédit hypothécaire et courtier en assurances. Siège social : [À compléter : Adresse de votre bureau]. Immatriculé auprès de la FSMA sous le numéro [À compléter : Numéro FSMA]. Ce prospectus est fourni à titre indicatif et ne constitue pas une offre de crédit. L'octroi du crédit reste soumis à l'acceptation définitive du prêteur (compagnie agréée) après analyse complète de la capacité financière et de la solvabilité de l'emprunteur.