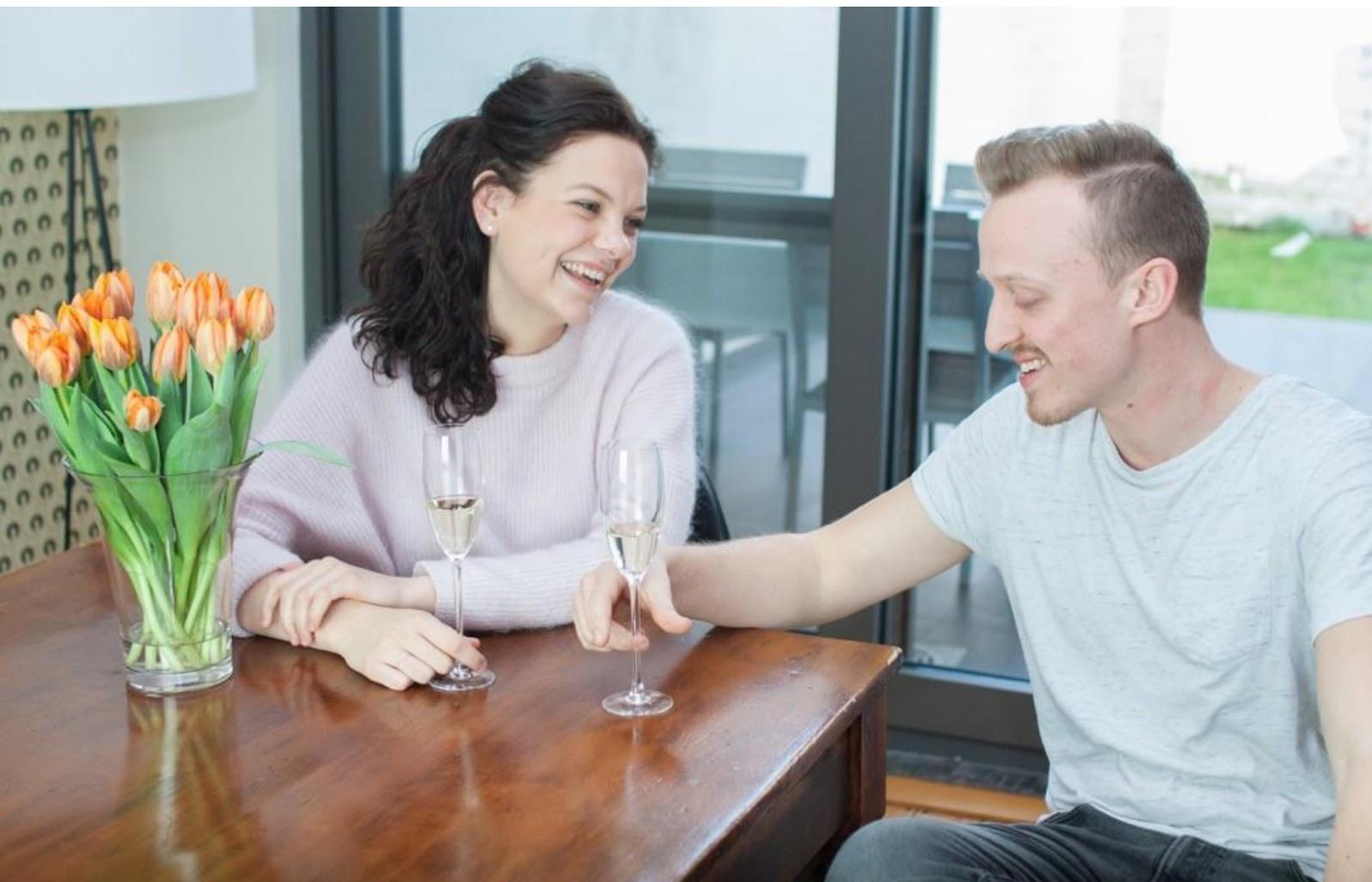


# HypoStart

Crédit pour un logement social reconnu par le Gouvernement flamand

Crédits hypothécaires à destination immobilière



## Table des matières

---

1. Introduction .....	4
1.1. Société .....	4
1.2. Surveillance des activités .....	4
1.3. Plaintes et procédures de recours extrajudiciaires .....	5
2. Forme de crédit .....	5
3. Conditions générales .....	5
3.1. Objet du contrat de crédit .....	5
3.2. Qu'est-ce qu'un logement modeste ? .....	5
3.2.1. Définition de « logement » .....	6
3.2.2. Valeur de vente .....	6
3.2.3. Emplacement des zone de Cluster .....	7
3.3. Combien je peux emprunter ? .....	8
3.3.1. Quotité de prêt .....	8
3.3.2. Crédit flamand de rénovation avec bonification d'intérêt .....	9
3.3.3. Capacité de remboursement .....	9
3.4. Durée .....	9
3.5. Garanties obligatoires .....	9
3.5.1. Hypothèque .....	9
3.5.2. Contrats à associer .....	10
3.6. Garanties supplémentaires .....	10
3.6.1. Acte de cession de revenus et d'indemnisations .....	10
3.6.2. Assurance logement garanti .....	10
4. Taux d'intérêt .....	11
4.1. Taux d'intérêt fixe .....	11
4.2. Taux actuels .....	11
4.2.1. Réductions particulières .....	11
5. Frais et honoraires .....	11
5.1. En vue de la conclusion de l'accord-cadre et/ou du contrat de crédit .....	11
5.1.1. Frais d'expertise .....	11
5.1.2. Frais de dossier .....	12
5.1.3. Frais de notaire .....	12
5.2. Dans le courant du contrat de crédit .....	12
6. Taux annuel effectif global (TAEG) .....	12
6.1. En quoi consiste le TAEG ? .....	12
6.1.1. Frais de notaire en cas d'inscription hypothécaire .....	12
7. Prélèvement du montant du crédit .....	13
7.1. Principes .....	13
7.2. Modalités de paiement pour les nouvelles constructions/rénovations .....	13
7.3. Calcul des intérêts sur les sommes mises en gage .....	14

7.3.1. Période de prélèvement.....	14
8. Remboursement du crédit.....	14
8.1. Mode de remboursement .....	14
8.1.1. Par des montants mensuels fixes (crédit HypoStart).....	14
8.1.2. Par des montants mensuels fixes indexés de 1 % par an (crédit HypoStart Index).....	15
8.1.3. Quand et comment le remboursement doit-il être effectué ?.....	16
8.2. Moment du remboursement.....	16
8.3. Remboursements anticipés .....	16
8.3.1. Modalités générales .....	16
8.3.2. Conséquences d'un remboursement anticipé partiel.....	16
8.3.3. Indemnité de emploi.....	16
8.4. Retard de paiement .....	17
8.5. Modalités pratiques.....	17
9. Réalisation d'un contrat de crédit spécifique .....	17
9.1. Explications préalables .....	17
9.2. Aperçu.....	17
10. Annexe : Carte tarifaire .....	17
11. Annexe : Fiche produit + Subsidés et primes .....	18

## 1. Introduction

### 1.1. Société

Proposé par :	HypoStart NV
Siège :	De Lange Beemden 14 boîte 11, 3550 Heusden-Zolder
Numéro d'entreprise :	RPM Anvers, division Hasselt 0400.941.184
Numéro d'accréditation :	26
Autorité de surveillance	<b>Gouvernement flamand, Vivre en Flandre</b> Boulevard du Roi Albert II 15 boîte 354, 1210 Bruxelles <b>SPF Économie, PME, Classes moyennes et Énergie</b> Boulevard du Roi Albert II 16, 1000 Bruxelles
Numéro de téléphone :	+32 16 22 59 71
Adresse e-mail :	info@hypostart.be
Site web :	www.hypostart.be
Version du prospectus :	Prospectus 18 – valable à partir du 15/08/2024

HypoStart NV (ci-après dénommée « HypoStart » ou « prêteur ») permet de financer un logement modeste pour les jeunes ménages ou les célibataires. HypoStart est reconnue par le Gouvernement flamand (numéro d'accréditation 26) pour l'octroi de prêts hypothécaires sociaux et est enregistré en tant que prêteur social par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). HypoStart a son siège social à De Lange Beemden 14, bus 11, 3550 Heusden-Zolder, est joignable au bureau de l'avenue Bischoffsheim 33 à 1000 Bruxelles et est inscrite au Registre des Personnes Morales à Anvers, division Hasselt et à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0400.941.184.



HypoStart vise à fournir des prêts pour l'achat d'un premier logement occupé par son propriétaire pour les jeunes ménages ou les célibataires, jusqu'à 100 % de la valeur d'acquisition.

Ceci sans plafond de revenu ni restriction sur le revenu cadastral. Dans certains cas, l'assurance solde restant dû peut même être empruntée.

Elle fonctionne alors avec des taux d'intérêt avantageux et fixes. HypoStart facture des frais de dossier et d'expertise limités. Grâce au prêt hypothécaire social, vous économisez également un montant considérable sur les frais de notaire. Et pour finir, il n'y a pas d'obligations bancaires.

### 1.2. Surveillance des activités

Les activités d'HypoStart en tant que prêteur hypothécaire social sont régies par le Code de droit économique, Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 du « 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, 3e étage Boulevard Roi Albert II, 16, 1000 Bruxelles. Tél. 02/277 54 84.

### 1.3. Plaintes et procédures de recours extrajudiciaires

---

Si vous avez des plaintes à propos de nos services et si vous estimez notre réponse insuffisante, vous pouvez toujours vous adresser à Ombudsfijn : <https://www.ombudsfijn.be/fr/particuliers/introduire-une-plainte/>

Si vous estimez que vos droits en tant que consommateur n'ont pas été correctement respectés, vous pouvez vous adresser au point de contact <https://meldpunt.belgie.be/bienvenue>

Vous pouvez également consulter le site web du Service Public Fédéral Économie : [http://economie.fgov.be/fr/litiges/plaintes/Ou\\_comment\\_introduire\\_plainte/#.WRFc0PnyiUk/](http://economie.fgov.be/fr/litiges/plaintes/Ou_comment_introduire_plainte/#.WRFc0PnyiUk/)

## 2. Forme de crédit

---

HypoStart propose à la fois

- **des prêts hypothécaires avec des mensualités fixes**, composés d'une partie des intérêts mensuels sur le capital restant dû et d'une partie de l'amortissement du capital,
- **des prêts hypothécaires avec des mensualités fixes pendant 12 mois**, composées d'une partie des intérêts mensuels sur le capital restant dû et d'une partie de l'amortissement du capital, **indexés de 1 % chaque année**

tous deux garantis par une **hypothèque immobilière**.

Cette hypothèque prend la forme d'un contrat-cadre **hypothèque pour toute somme**. Cela signifie que l'inscription d'hypothèque valide pour 30 ans peut être utilisée en combinaison avec plusieurs contrats de crédit spécifiques.

Par exemple, l'emprunteur peut obtenir des crédits spécifiques supplémentaires après un crédit initial pour un montant ne dépassant pas la différence entre le montant maximum de l'inscription hypothécaire, d'une part, et le montant total du capital non encore remboursé des crédits antérieurs au titre du présent contrat-cadre, d'autre part.

L'accord-cadre hypothèque pour toute somme est donc une formule idéale si l'emprunteur procède, à une date ultérieure, à des rénovations de la propriété achetée. En principe, aucun nouveau droit hypothécaire n'est dû, bien qu'il faille tenir compte du fait qu'une inscription au registre hypothécaire n'est valable que pour une période de 30 ans.

Chaque contrat de crédit est autorisé pour un montant en capital, une durée et un taux d'intérêt convenus par écrit à la demande de crédit.

Un crédit peut être refusé si les conditions figurant dans le contrat de crédit ne sont pas remplies.

Une reprise ou un crédit ultérieur est possible à partir de 25 000 EUR (et au maximum la différence entre le montant maximum du contrat-cadre d'une part et le montant total du capital non encore remboursé des crédits antérieurs au titre de ce contrat-cadre d'autre part et limité à la plus-value).

## 3. Conditions générales

---

### 3.1. Objet du contrat de crédit

---

HypoStart est un prêteur social agréé dont l'objet principal est l'octroi de crédits pour l'achat, la construction, la transformation ou le maintien d'un logement modeste.

### 3.2. Qu'est-ce qu'un logement modeste ?

---

La définition de la notion de logement modeste ou logement social ou assimilé est incluse dans le décret du gouvernement flamand, en application du Code flamand du logement 2021, fixant les conditions relatives aux prêts sociaux, plus précisément dans le Chapitre 3 du Décret-programme publié le 29/12/2021 et dans l'Arrêté du Gouvernement flamand publié le 04/02/2022.

“ **Un logement modeste est**

- soit un logement que la Société flamande du Logement social, une société de logement social ou le Fonds flamand du Logement affecte à la vente aux ménages ou personnes isolées nécessitant d'un logement,
- soit un logement à construire, acheter, rénover ou maintenir dont la valeur de vente, éventuellement après l'exécution des travaux, ne dépasse pas le montant maximum indexé du Code flamand de 2021. Ce montant est majoré de 15 % si le logement est situé dans une commune qui fait partie d'une zone cible, et est majoré cumulativement de 5 % :
  - pour chaque personne à charge ;
  - pour chacun des ascendants de l'emprunteur qui, à la date de la demande du prêt, cohabite au moins depuis six mois avec lui, le montant maximum étant déterminé conformément au Code flamand du logement 2021

”

### 3.2.1. Définition de « logement »

“ Tout bien immobilier ou partie dudit bien immobilier destinée principalement à l'hébergement d'une famille ou d'une personne seule. ”

Il doit s'agir du seul logement de l'emprunteur et il doit être destiné principalement à l'hébergement de sa famille. L'emprunteur doit emménager dans la maison dans les deux ans suivant l'octroi du crédit et y rester.

Une dérogation à la condition selon laquelle il doit s'agir de la seule résidence de la famille de l'emprunteur est accordée si :

- l'emprunteur occupe un logement insalubre en raison de la surpopulation au moment de l'octroi de l'accord-cadre ou du crédit et s'engage à céder tous ses droits immobiliers sur ledit logement dans un délai de deux ans à compter de l'octroi de l'accord-cadre ou du crédit. La surpopulation est constatée par le bourgmestre (article 17 du code flamand du logement) ;
- l'emprunteur, au moment de l'octroi du crédit, habite un logement insalubre et irréparable et s'engage à :
  - le démolir ou
  - ne plus en permettre l'utilisation comme logement dès qu'il emménage dans le logement pour lequel l'accord-cadre a été conclu ou, s'il y avait déjà emménagé avant l'exécution de l'acte de vente, dès que les crédits ou l'accord-cadre sont accordés.

Le caractère insalubre et irréparable de la maison est constaté par le bourgmestre (article 15 et article 16 du code flamand du logement).

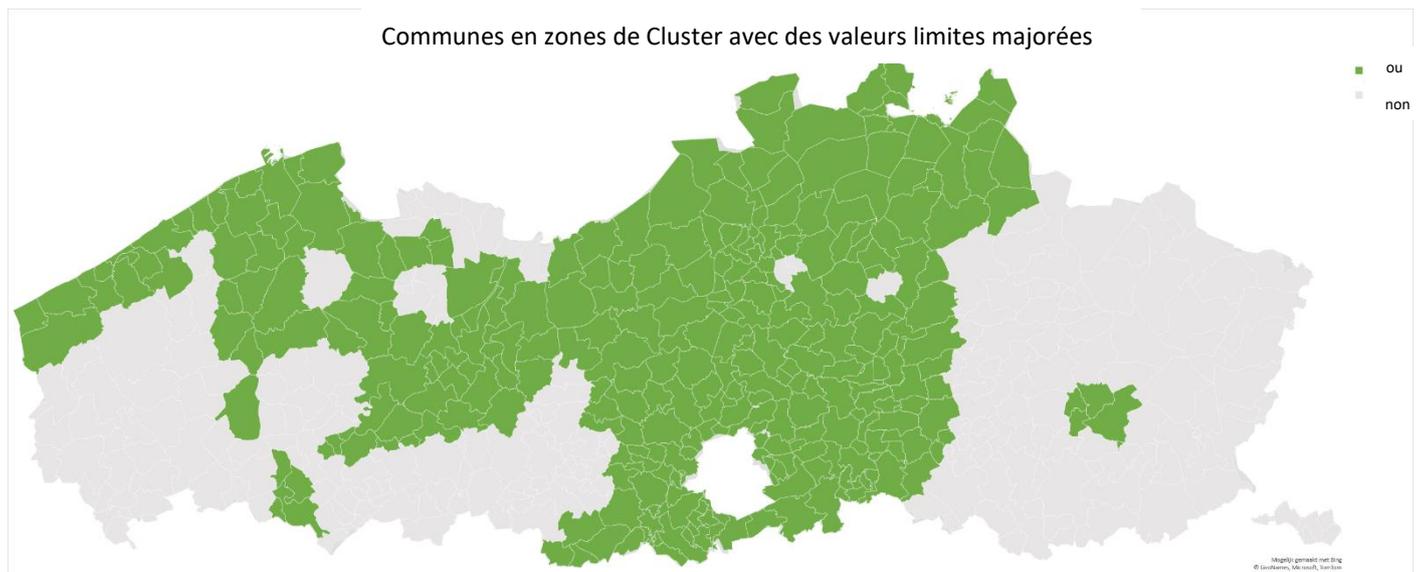
Une pièce peut éventuellement être utilisée à des fins professionnelles, à condition que cela n'implique pas une activité commerciale ou une entreprise industrielle.



La valeur de vente ne peut excéder le maximum indiqué dans l'annexe tarifaire du présent prospectus ; ce maximum est influencé par l'emplacement de la maison (dans les zones de Cluster ou non) et par la situation familiale de l'emprunteur.

### 3.2.3. Emplacement des zones de Cluster

La zone de travail du Cluster comprend à la fois le « Losange flamand », soit Anvers-Louvain-Gand-la Périphérie flamande autour de Bruxelles, et toutes les agglomérations « urbanisées » telles que Hasselt, Courtrai et Bruges, mais aussi la Campine anversoise ou la Côte. Vous trouverez ci-dessous la liste complète telle qu'elle s'applique au 01/01/2022. Cette liste peut être périodiquement adaptée par le Gouvernement.



#### Zones de Cluster par province

##### 3.2.3.1. Flandre occidentale

Blankenberge, Bredene, Brugge, Damme, De Haan, De Panne, Gistel, Jabbeke, Knokke-Heist, Koksijde, Kortrijk, Lichtervelde, Middelkerke, Nieuwpoort, Oostende, Oostkamp, Roeselare, Ruiselede, Torhout, Veurne, Waregem, Wingene, Zedelgem, Zuienkerke.

##### 3.2.3.2. Flandre orientale

Aalst, Aalter, Berlare, Beveren-Waas, Buggenhout, De Pinte, Deinze, Dendermonde, Destelbergen, Eeklo, Evergem, Gavere, Gent, Hamme, Kaprijke, Kruibeke, Kruisem, Laarne, Lebbeke, Lochristi, Lokeren, Maldegem, Melle, Merelbeke, Moerbeke-Waas, Nazareth, Oosterzele, Sint-Gillis-Waas, Sint-Martens-Latem, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster, Wetteren, Zele, Zulte.

##### 3.2.3.3. Brabant flamand

Aarschot, Affligem, Asse, Beersel, Begijnendijk, Bertem, Bever, Bierbeek, Boortmeerbeek, Boutersem, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Haacht, Halle, Herent, Herne, Hoeilaart, Holsbeek, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-Op-Den-Bos, Keerbergen, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Lubbeek, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Oud-Heverlee, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Rotselaar, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Tielt-Winge, Tremelo, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst.

##### 3.2.3.4. Anvers

Antwerpen, Aartselaar, Arendonk, Baarle-Hertog, Beerse, Berlaar, Bonheiden, Boom, Bornem, Borsbeek, Brasschaat, Brecht, Duffel, Edegem, Essen, Grobbendonk, Heist-Op-Den-Berg, Hemiksem, Herentals, Herselt, Hoogstraten, Hove, Hulshout, Kalmthout, Kapellen, Kasterlee, Kontich, Lier, Lille, Lint, Malle, Mechelen, Merksplas, Mortsel, Niel, Nijlen, Olen, Oud-Turnhout, Putte, Puurs-Sint-Amands, Ranst, Ravels, Retie, Rijkevorsel, Rumst, Schelle, Schilde, Schoten, Sint-Katelijne-Waver, Stabroek, Turnhout, Vorselaar, Vosselaar, Westerlo, Wijnegem, Willebroek, Wommelgem, Wuustwezel, Zandhoven, Zoersel, Zwijndrecht.

### 3.2.3.5. Limbourg

Hasselt.

#### Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale

Les biens situés en Région wallonne sont également éligibles au crédit social pour les valeurs provenant de l'extérieur de la zone de Cluster. Les biens situés dans la Région de Bruxelles-Capitale seront transférés vers HypoStart Brussels (GMHK SA ou Socodix SA), un prêteur social agréé de Bruxelles.

Les valeurs limites pour les logements modestes à l'intérieur et à l'extérieur de la zone de Cluster sont publiées dans une annexe séparée de la carte tarifaire actuelle d'HypoStart.

## 3.3. Combien je peux emprunter ?

### 3.3.1. Quotité de prêt

“ La quotité est le rapport entre le montant à prêter et la valeur du bien. ”

La quotité de prêt est définie comme le pourcentage de la **valeur de vente estimée** du bien immobilier (terrain + logement), ou du prix d'achat si celui-ci est inférieur, pouvant être emprunté.

La quotité de prêt est notamment importante pour déterminer le tarif (voir la carte tarifaire).

Le pourcentage est déterminé sur la base de deux critères :

#### 3.3.1.1. L'âge des emprunteurs

L'objectif premier d'HypoStart étant de permettre aux jeunes ménages d'emprunter les fonds nécessaires à l'achat de leur premier logement, la possibilité d'emprunter 100 % de la valeur de vente libre est limitée aux emprunteurs âgés de moins de 50 ans. En même temps, un emprunteur âgé de moins de 50 ans doit s'assurer au minimum 100 % du capital emprunté avec une assurance solde restant dû. Dans le cas contraire, le capital prêté sera limité à 80 % de la valeur de vente libre. Un emprunteur âgé de plus de 50 ans a en principe eu suffisamment de temps pour pouvoir épargner. C'est pourquoi HypoStart attend dans ce cas un apport minimum de 20 % de la valeur de vente libre.

Quotité de prêt maximale	Avec assurance solde restant dû	Sans assurance solde restant dû
Emprunteur < 50 ans	100 %	80 %
Emprunteurs > 50 ans	80 %	80 %



Le montant total emprunté doit toujours être **limité à 100 % de la valeur de vente**.

La valeur du bien donné en garantie est estimée par un **expert indépendant** désigné à cet effet.

#### 3.3.1.2. Valeur PEB

HypoStart attache une grande importance à la consommation énergétique des logements à acheter. Moins la maison consomme d'énergie, moins la facture mensuelle de gaz et d'électricité est élevée.

C'est pourquoi nous encourageons également les rénovations énergétiques. En effet, dans de nombreux cas, cela permet d'obtenir des primes, des subventions et des réductions des droits d'enregistrement.

Consommation d'énergie kWh/m <sup>2</sup>	≤ 100	≤ 200	≤ 300	≤ 400	≤ 500	≤ 750
Quotité	100 %					90 % *
Min E - Budget de rénovation					€ 25 000	€ 50 000

\* 100 % de quotité possible moyennant le cautionnement des parents. Les frais de notaire restent à la charge des emprunteurs. Les biens dont la consommation d'énergie est supérieure à 750 kWh/m<sup>2</sup> ne seront pas acceptés.

Nous renvoyons également au Crédit flamand de rénovation. En fonction du type de logement et du label PEB, une bonification d'intérêt peut être obtenue auprès du Gouvernement flamand.

### 3.3.2. Crédit flamand de rénovation avec bonification d'intérêt

Pour plus d'informations : <https://www.vlaanderen.be/lenen-voor-een-woning/renovatiekrediet-met-rentesubsidie-bij-energierenovatie-na-aankoop>

Consommation d'énergie avant rénovation	Crédit rénovation Montant max. de l'emprunt max. 20 ans	Consommation d'énergie à prouver après la rénovation (dans les 5 ans)	Bonification d'intérêt du Gouvernement flamand (réduction par rapport au taux du marché)
<b>Logement</b> ≥ 400 kWh/m <sup>2</sup> /an	€ 20 000	< 400 kWh/m <sup>2</sup> /an	-2,00 %
	€ 30 000	< 300 kWh/m <sup>2</sup> /an	-2,50 %
	€ 45 000	< 200 kWh/m <sup>2</sup> /an	-3,00 %
	€ 60 000	< 100 kWh/m <sup>2</sup> /an	-3,50 %
<b>Appartement</b> ≥ 400 kWh/m <sup>2</sup> /an	€ 10 000	< 400 kWh/m <sup>2</sup> /an	-2,00 %
	€ 20 000	< 300 kWh/m <sup>2</sup> /an	-2,50 %
	€ 30 000	< 200 kWh/m <sup>2</sup> /an	-3,00 %
	€ 45 000	< 100 kWh/m <sup>2</sup> /an	-3,50 %

### 3.3.3. Capacité de remboursement

Le remboursement mensuel représente une part importante du **budget du ménage** des emprunteurs.

Afin de vous garantir un mode de vie confortable en tant qu'emprunteur, vous limitez généralement le total des dépenses mensuelles de crédit (capital, intérêts, primes d'assurance, autres financements) à un **maximum de 40 % du revenu net mensuel de votre ménage**. Selon votre revenu, cela peut également être plus élevé.

## 3.4. Durée

Le crédit est remboursé sur une période choisie par l'emprunteur, en concertation avec le prêteur HypoStart. Les options de remboursement et les aspects fiscaux, entre autres, peuvent jouer un rôle dans ce choix. **La durée maximale est fixée à 30 ans.**

## 3.5. Garanties obligatoires

### 3.5.1. Hypothèque

Les Hypothèques pour toute somme et par conséquent tous les contrats de crédit spécifiques inclus dans l'accord-cadre sont couverts par une inscription hypothécaire de **premier rang** sur la propriété à laquelle l'accord-cadre se rapporte.

Toutefois, s'il s'agit d'un **prêt supplémentaire** auprès d'HypoStart en tant que prêteur alors que nous avons déjà accordé un contrat de crédit de premier rang dans le cadre d'un accord-cadre existant, ou d'un accord-cadre supplémentaire après un prêt social particulier, le rang de l'hypothèque à prendre à cet effet doit immédiatement correspondre à celui de l'inscription précédente en faveur d'HypoStart ou de la société qui a accordé le prêt social particulier.

N.B. Le rang d'une hypothèque détermine les primautés entre les créanciers privilégiés et hypothécaires dans la distribution du prix de vente du bien immobilier.

### 3.5.2. Contrats à associer

#### *Liberté de choix d'assurance*

L'emprunteur a le libre choix de l'assureur auprès duquel il s'assure, tant pour le solde restant dû que pour l'assurance incendie.

#### 3.5.2.1. Assurance solde restant dû

Afin d'assurer le remboursement intégral de la dette, en capital et en intérêts, en cas de décès de l'emprunteur (ou de l'un des emprunteurs), nous recommandons à l'emprunteur qu'il associe une assurance solde restant dû à l'accord-cadre et/ou à l'accord de crédit.

Pour les contrats-cadres dont le capital emprunté est supérieur à 80 % de la valeur de vente libre (valeur vénale), une couverture minimale de 100 % est obligatoire.

L'emprunteur devra fournir la preuve du paiement régulier des primes d'assurance sur simple demande d'HypoStart. Les surprimes à l'assurance solde restant dû pour un crédit hypothécaire conclu pour la rénovation ou l'acquisition de sa propre et unique maison familiale peuvent, sous certaines conditions, faire l'objet d'un mécanisme de solidarité pour les personnes présentant un risque accru en matière de santé.

#### 3.5.2.2. Assurance incendie

L'emprunteur doit assurer le bien hypothéqué contre les incendies, les tempêtes, les dégâts des eaux, la foudre, les explosions et les catastrophes naturelles, tant que l'accord-cadre n'a pas été intégralement remboursé.

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

À la demande de l'emprunteur, la compagnie d'assurance devra fournir à HypoStart un avenant à la police (généralement dénommé état de créance hypothécaire), dans lequel elle s'engage à ne modifier ou résilier l'assurance qu'après résiliation par lettre recommandée adressée à notre société, avec respect d'un délai de 15 jours.

L'emprunteur devra fournir la preuve du paiement régulier des primes d'assurance sur simple demande d'HypoStart.

## 3.6. Garanties supplémentaires

---

Outre les garanties obligatoires susmentionnées, HypoStart exigera des garanties supplémentaires sous certaines conditions.

### 3.6.1. Acte de cession de revenus et d'indemnisations

Le présent acte de cession de revenus et d'indemnisations permet à HypoStart de disposer d'une garantie supplémentaire pour assurer la bonne exécution du contrat de crédit. Cela signifie que l'emprunteur renonce irrévocablement à ses revenus et indemnisations par rapport :

- la partie saisissable de leurs revenus conformément à la Loi du 12 avril 1965 sur la protection du salaire des travailleurs ;
- les indemnisations de quelque nature que ce soit, visées à l'article 1410 §1 du Code judiciaire ;
- tous les montants ou commission qui lui sont dus à quelque titre que soit en cas, notamment, de legs, d'héritages, de revenus tirés de la vente de biens mobiliers ou immobiliers, d'indemnisations perçues à la suite d'un accident, d'un loyer ou d'une rente, de dépôts à la banque, de comptes d'épargne ou de « chèques postaux ».

Vous trouverez de plus amples informations ici :

<https://emploi.belgique.be/fr/themes/remuneration/protection-de-la-remuneration/saisie-et-cession-sur-salaires>

### 3.6.2. Assurance logement garanti

Si l'emprunteur a droit à cette assurance et devient involontairement chômeur ou incapable de travailler dans les 10 premières années de l'assurance, cette assurance aide temporairement au remboursement des crédits.

De plus, cette assurance est totalement gratuite et la Région flamande et la Région wallonne s'en portent garantes. Vous devez accomplir personnellement les formalités nécessaires.

Vous trouverez de plus amples informations ici :

Région flamande : <https://www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>

Région wallonne : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-dune-assurance-gratuite-pour-le-remboursement-dun-pret-hypothecaire-en-cas-de-perte-de-revenus>

## 4. Taux d'intérêt

---

### 4.1. Taux d'intérêt fixe

---

Tous les taux d'intérêt restent fixes et inchangés pendant l'intégralité de la durée convenue du crédit.

### 4.2. Taux actuels

---

Le taux d'intérêt mensuel (ainsi que le taux d'intérêt annuel correspondant) est joint au présent prospectus **dans une annexe séparée**.

Cette annexe est numérotée et datée. Assurez-vous d'avoir en votre possession l'exemplaire le plus récent.

#### 4.2.1. Réductions particulières

Des réductions peuvent être accordées dans le cadre d'une négociation avec l'emprunteur, qui choisit de placer son assurance solde restant dû, qu'il peut souscrire à tout moment auprès de l'assureur de son choix, auprès de Patronale Life NV.

Ces réductions sont toujours conditionnelles. Pour conserver le taux réduit (après application de la réduction), l'emprunteur est tenu de maintenir l'assurance solde restant dû pendant au moins le premier tiers de la durée du crédit spécifique auprès de Patronale Life NV.

Pendant la durée du contrat de crédit, l'emprunteur a le droit de demander au prêteur de communiquer la date exacte du premier tiers de la durée du contrat de crédit.

Le taux réduit est également maintenu si :

- l'emprunteur fait usage de son droit de passer, après le premier tiers de la durée totale du contrat de crédit, à un prestataire de services de son choix, à condition qu'une couverture adéquate du solde restant dû reste disponible ;
- au cours du premier tiers de la durée totale du contrat de crédit hypothécaire, l'assureur-vie applique une majoration tarifaire.

Si la réduction n'est plus applicable, l'emprunteur reçoit un nouveau tableau d'amortissement basé sur le taux d'intérêt corrigé. Ce taux d'intérêt corrigé entre en vigueur à compter de l'échéance précédant la cessation de la remise conditionnelle et la première fraction mensuelle corrigée devra être acquittée un mois après l'entrée en vigueur du taux d'intérêt corrigé.

Les réductions applicables sont incluses dans l'annexe séparée (voir également la section 4.2 Taux actuels) du présent prospectus.

## 5. Frais et honoraires

---

### 5.1. En vue de la conclusion de l'accord-cadre et/ou du contrat de crédit

---

#### 5.1.1. Frais d'expertise

HypoStart fait estimer la valeur du logement à hypothéquer par un expert qu'elle a désigné. Une copie du rapport d'estimation sera envoyée à l'emprunteur dès que HypoStart l'aura reçu.

L'estimation est faite aux frais de l'emprunteur et son prix peut être trouvé sur la carte tarifaire jointe à ce prospectus en annexe séparée.

Aucune avance sur les coûts d'estimation n'est demandée ; le paiement n'est effectué qu'après l'évaluation.

### 5.1.2. Frais de dossier

Des frais de dossier sont dus pour le traitement de l'offre de crédit.

Des frais forfaitaires seront facturés lors de la signature de l'offre. Ces frais seront déduits du montant mis à disposition le jour de la passation de l'acte. Si l'acte ne peut avoir lieu au plus tard 4 mois après l'offre, une lettre sera envoyée pour régler les frais de dossier.

Un aperçu de ces coûts figure dans l'annexe séparée au présent prospectus.

### 5.1.3. Frais de notaire

Les frais liés à l'établissement de l'acte notarié de crédit et à l'établissement et à l'inscription de l'hypothèque sont à la charge de l'emprunteur et doivent être réglés par lui directement et avec ses propres fonds auprès du notaire avant la signature de l'acte.

Il est intéressant de noter que les honoraires du notaire pour la passation d'un acte de crédit social ne représentent que la moitié des honoraires normaux.

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 frais accessoires** (pour lesquels une inscription a également lieu). Ces frais annexes dans notre société sont limités à 5 % du montant de l'ouverture de crédit, avec un minimum de 1 250 €.

Afin de connaître le montant des frais légaux et les frais de notaire lors d'un achat et de savoir si vous avez droit à une réduction des frais d'enregistrement ou à un abattement, nous vous renvoyons à <http://www.notaires.be>.

## 5.2. Dans le courant du contrat de crédit

---

Il s'agit des frais causés par l'emprunteur qui demande des ajustements imprévus à l'ouverture de crédit (tels qu'un nouveau taux d'intérêt, un raccourcissement ou une prolongation de la durée, une suspension temporaire du paiement des remboursements de capital,...) qui entraînent des coûts supplémentaires pour HypoStart ; ces frais ne peuvent être inclus dans les frais de gestion normaux associés au contrat de crédit et ne sont donc pas supportés par les revenus issus du paiement des intérêts.

Ces coûts sont assujettis aux tarifs établis dans la « Carte tarifaire », annexe séparée au présent prospectus.

## 6. Taux annuel effectif global (TAEG)

---

### 6.1. En quoi consiste le TAEG ?

---

Le taux annuel effectif global comprend les éléments suivants :

- le taux d'intérêt débiteur annuel ;
- le coût de l'estimation ;
- les frais de dossier ;
- les frais d'assurance, uniquement si :
  - la souscription d'une assurance était une condition préalable à l'octroi du crédit,
  - la souscription de l'assurance impliquait une réduction du taux d'intérêt ;
- et les frais de notaire (à l'exception des honoraires du notaire et des frais et de conservation des hypothèques), constitués des éléments expliqués dans le cadre ci-dessous.

#### 6.1.1. Frais de notaire en cas d'inscription hypothécaire

Les frais de notaire sont subdivisés en un certain nombre de types de frais, par exemple :

- **Droits d'enregistrement** : L'impôt dû lors de l'enregistrement d'un acte ou d'une écriture.
- **Droits d'hypothèque** : L'hypothèque doit être inscrite dans les registres de la conservation des hypothèques. Cette inscription ne peut être effectuée que sur la base d'un acte notarié. Une taxe d'enregistrement doit être acquittée sur cet acte. C'est le droit à payer sur la constitution d'une hypothèque.
- **Émoluments** : les honoraires du conservateur des hypothèques.
- **Frais administratifs** :
  - Administration

- Droit fixe
- Droit d'écriture

Pour un exemple du TAEG d'un prêt hypothécaire, veuillez vous référer à l'annexe séparée « Carte tarifaire ».

## 7. Prélèvement du montant du crédit

### 7.1. Principes

Si le ou les crédits de l'accord-cadre sont utilisés pour l'achat d'un logement modeste, le montant total de l'ouverture de crédit est remis à l'emprunteur au stade de la signature de l'acte ou de la convention.

Si des travaux de construction ou de rénovation doivent encore être effectués sur le logement hypothéqué - alors que la garantie hypothécaire n'a pas encore atteint sa valeur anticipée (valeur après achèvement) - l'emprunteur restitue immédiatement une somme à notre société à titre de gage.

La somme promise est au moins égale au prix de revient des travaux restant à réaliser. Il est mis à la disposition de l'emprunteur par tranches en fonction de l'avancement des travaux.

### 7.2. Modalités de paiement pour les nouvelles constructions/rénovations

Il s'agit du calendrier normal de remboursement pour les nouvelles constructions auquel il peut être dérogé par accord entre l'emprunteur et HypoStart.

Le montant du financement dans le cas de nouvelles constructions ou dans le cas de transformations ou de rénovations est utilisé pour les travaux restant à effectuer après la signature du contrat de crédit spécifique. Sur présentation des factures, ce montant sera versé par tranches d'au moins 2 500 euros en fonction de l'avancement des travaux, de sorte qu'à tout moment le montant des fonds restant à prélever par l'emprunteur corresponde au moins au coût réel des travaux restant à effectuer.

Le prêteur ne financera que les rénovations qui sont incluses dans le contrat de crédit spécifique. Après l'acte, l'emprunteur recevra un document de demande de versement d'une tranche personnalisé dans lequel les travaux et les budgets sont établis. L'emprunteur soumet un document pour chaque demande de versement d'une tranche. Le montant demandé est justifié sur la base de factures appropriées devant être acceptées par le prêteur.

Les paiements se font sur le numéro de compte indiqué par l'emprunteur lors de la demande de crédit. Ce numéro de compte ne peut être modifié qu'avec le consentement écrit de chaque emprunteur.

En cas de demande de paiement à un tiers, un document relatif à la tranche concernée et signé par tous les emprunteurs doit être soumis avec les factures d'accompagnement. L'emprunteur est entièrement responsable de l'exactitude de ces instructions de paiement. Après le versement de chaque tranche, l'emprunteur recevra toujours un nouveau document mis à jour.

Les factures sont toujours payées aux entrepreneurs/créanciers ; si les emprunteurs veulent prouver qu'ils ont déjà payé la facture, ils doivent le démontrer à l'aide d'une preuve de paiement.

Au moment de la demande de versement de la première tranche, les emprunteurs peuvent obtenir une avance allant jusqu'à 10 % du montant total prévu pour les travaux et ce, à titre de paiement anticipé pour les factures futures aux entrepreneurs/créanciers. Après paiement de ce montant, l'avancement des travaux doit toujours être démontré sur la base de photographies. Une expertise de contrôle sera toujours demandée pour la dernière demande de versement d'une tranche. Le prêteur est libre de demander plusieurs expertises d'inspection pendant la durée des travaux dans le cas de travaux de rénovation complexes. Les expertises de contrôle sont toujours à la charge du prêteur.

Max.	20 % du montant du crédit	après finition de la moitié du gros œuvre
	40 % du montant du crédit	après finition du gros œuvre
	50 % du montant du crédit	après la pose du toit
	60 % du montant du crédit	après l'installation des conduites et menuiseries extérieures
	70 % du montant du crédit	après la réalisation des plafonds

80 % du montant du crédit	après la pose des revêtements de sol
90 % du montant du crédit	après l'installation des installations sanitaires
100 % du montant du crédit	après la pose des menuiseries intérieures et la réception dûment constatée par l'évaluateur de notre compagnie.

 En cas de transformations, le paiement des tranches doit être effectué sur la base des factures délivrées.

### 7.3. Calcul des intérêts sur les sommes mises en gage

D'une part, l'emprunteur paie des intérêts sur le montant total du crédit (dans la mesure où il n'a pas encore été remboursé), calculés au taux d'intérêt du crédit.

D'autre part, l'emprunteur perçoit des intérêts sur les montants mis en gage ; ces intérêts sont également calculés au taux d'intérêt du crédit.

Concrètement, cela signifie que l'emprunteur ne doit effectivement des intérêts que sur les fonds effectivement mis à sa disposition.

#### 7.3.1. Période de prélèvement

La période de prélèvement est limitée à deux ans. Cela signifie que tous les prélèvements doivent survenir dans les 2 ans à compter de la passation de l'acte avec le premier crédit ou de la signature du premier contrat de crédit spécifique.

Si ce délai n'est pas respecté, le montant non utilisé peut être considéré comme un remboursement anticipé partiel dans le cadre du contrat de crédit spécifique concerné.

## 8. Remboursement du crédit

### 8.1. Mode de remboursement

Les prêts HypoStart sont remboursables selon deux formules de remboursement possibles que vous, l'emprunteur, choisissez dès le départ :

#### 8.1.1. Par des montants mensuels fixes (crédit HypoStart)

Cela donne l'assurance absolue que le montant mensuel (la mensualité) restera toujours le même pendant toute la durée du crédit. La partie de la mensualité destinée au remboursement progressif du capital augmente chaque mois, tandis que la partie destinée au remboursement des intérêts diminue chaque mois. La somme des 2 parties reste constante.

Par exemple, une demande de crédit de 265 000 € au taux de 4,69 % donne une mensualité fixe de 1 486,89 €.

Année	Mois	Mensualité	Intérêts	Capital	Solde
1	1	1 486,89	1 014,16	472,73	264 527,27
1	2	1 486,89	1 012,35	474,54	264 052,73
1	3	1 486,89	1 010,53	476,36	263 576,37
1	4	1 486,89	1 008,71	478,18	263 098,19
	...				
10	120	1 486,89	742,12	744,77	193 171,59
20	240	1 486,89	309,05	1.177,84	79.576,11
25	300	1 486,89	6,02	1.480,87	0,00
	<b>Total</b>	<b>446 067,00</b>	<b>181.067,00</b>	<b>265 000,00</b>	

Un tableau d'amortissement (comme indiqué ci-dessus) sera joint au contrat de crédit spécifique, indiquant la composition de chaque mensualité ainsi que le solde restant dû après chaque paiement.

### 8.1.2. Par des montants mensuels fixes indexés de 1 % par an (crédit HypoStart Index)

La formule HypoStart Index avec des remboursements indexés annuellement permet à l'emprunteur de disposer d'une plus grande marge de manœuvre budgétaire au début de la durée du prêt. En appliquant une indexation limitée au montant mensuel payable chaque année, le remboursement évolue au rythme de la carrière avec des salaires périodiques indexés.

Par exemple, une demande de crédit de 265 000 € au taux de 4,69 % donne une mensualité fixe de 1 347,24 € la première année (12 mois) de la durée. A l'échéance annuelle du crédit, le montant de cette mensualité fixe est indexé de 1 % à 1 360,71 €.

**Au cours de l'année 2 - à partir du 13<sup>e</sup> mois**, vous payez un montant fixe de 1 360,71 € pour les 12 mois suivants. À l'occasion du deuxième anniversaire, le montant mensuel fixe est à nouveau indexé de 1 %.

**Au cours de l'année 3 - à partir du 25<sup>e</sup> mois**, vous payez un montant fixe de 1 374,32 euros pour les 12 mois suivants

Et ainsi de suite jusqu'à l'échéance finale du crédit.

Année	Mois	Mensualité	Intérêts	Capital	Solde
1	1	1 347,24	1 014,16	333,08	264 666,92
1	2	1 347,24	1 012,88	334,36	264 332,56
1	3	1 347,24	1 011,60	335,64	263 996,91
1	4	1 347,24	1 010,32	336,92	263 659,99
	...				
1	12	1 347,24	999,86	347,38	260.917,75
2	13	1 360,71	998,53	362,18	260.555,57
	...				
3	25	1 374,32	981,54	392,78	256.086,12
4	37	1.388,07	963,12	424,95	251.240,15
	...				
10	121	1.488,19	787,33	700,86	205.029,76
20	241	1.643,89	343,18	1.300,71	88.373,76
25	300	1.710,64	6,42	1.704,22	0,00
	<b>Total</b>	<b>456 605,21</b>	<b>191 605,21</b>	<b>265 000,00</b>	

Un tableau d'amortissement (comme indiqué ci-dessus) sera joint au contrat de crédit spécifique, indiquant la composition de chaque mensualité ainsi que le solde restant dû après chaque paiement.

La formule HypoStart Index a l'avantage de permettre à l'emprunteur d'établir un budget plus important au cours des premières années de la durée du prêt et de permettre à la charge mensuelle d'augmenter au rythme de la carrière de l'emprunteur, avec des salaires qui devraient augmenter au fur et à mesure que l'emprunteur travaille.

Attention : il n'est pas possible de modifier la formule de remboursement pendant la durée du crédit.

Les emprunteurs doivent être bien informés pour savoir si leurs revenus évoluent proportionnellement au coût de la vie et s'ils pourront donc continuer à payer les mensualités périodiques croissantes.

### 8.1.3. Quand et comment le remboursement doit-il être effectué ?

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

Le premier paiement effectif doit survenir le premier du mois suivant la signature du contrat de crédit spécifique et implique la première mensualité, pour laquelle les intérêts sont calculés pro rata temporis.

Exemple : acte passé dans le courant du mois de mars → 1er paiement au 1er avril

HypoStart exige toujours un paiement par mandat SEPA (domiciliation).

## 8.2. Moment du remboursement

---

- Remboursement progressif, par le paiement des mensualités, avec la dernière mensualité à l'échéance finale convenue ;
- Remboursement anticipé sur base volontaire (voir D. ci-dessous) ;
- En cas de décès de l'emprunteur assuré avant la dernière échéance, par le biais du paiement (par l'assureur du solde restant dû) du montant encore assuré par l'assurance solde restant dû associée.

## 8.3. Remboursements anticipés

---

### 8.3.1. Modalités générales

L'emprunteur pourra effectuer des remboursements anticipés jusqu'à concurrence du montant du crédit, en tout ou en partie. Si un remboursement anticipé partiel a déjà eu lieu au cours d'une année calendrier, les remboursements anticipés suivants survenant au cours de la même année calendrier doivent, en principal, s'élever à au moins 10 % du capital avancé.

### 8.3.2. Conséquences d'un remboursement anticipé partiel

Le montant des mensualités futures est 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 associée au nouveau solde (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 selon la méthode et les principes techniques définis dans ce contrat
- soit le nombre de mensualités restantes est diminué de façon à prendre en compte le capital remboursé. Dans ce cas, la durée convenue est donc raccourcie.

### 8.3.3. Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé, volontaire ou forcé, intégral ou partiel, l'emprunteur doit payer une indemnité équivalant à **3 mois d'intérêts** calculée au taux d'intérêt du crédit appliqué au capital remboursé anticipativement.

Cette indemnité n'est **pas** due en cas de remboursement anticipé après un décès, par le biais d'un contrat d'assurance solde restant dû associée.

## 8.4. Retard de paiement

---

Sans préjudice de l'application des dispositions en matière d'exigibilité anticipée, prévues à l'article 147/23 du Code de droit économique, le non-paiement d'une mensualité dans les 5 jours après l'échéance entraînera l'augmentation du taux d'intérêt sur les crédits de 0,5 % par an (0,0415 % par mois) pour cette échéance. De plus, un intérêt sera dû sur la composante de remboursement de cette mensualité. Cet intérêt sera calculé au taux d'intérêt majoré pour la durée entre l'échéance et le paiement effectif.

L'augmentation de taux prévue au premier alinéa du présent paragraphe doit être communiquée par le prêteur à l'emprunteur, par courrier recommandé, dans les 3 mois suivant l'échéance.

## 8.5. Modalités pratiques

---

Tous les paiements en exécution du contrat de crédit sont effectués en euros, exclusivement sur le **compte courant** du prêteur.

# 9. Réalisation d'un contrat de crédit spécifique

---

## 9.1. Explications préalables

---

Vous trouverez ci-après un aperçu schématique des étapes les plus courantes conduisant à la concrétisation de l'acte d'ouverture de crédit et du contrat de crédit.

Cet aperçu est un simple exemple et non restrictif. D'autres formalités peuvent s'avérer nécessaires pour concrétiser le contrat-cadre et le crédit.

Un dossier de demande complet avec rapport d'expertise est nécessaire à l'évaluation de votre demande de crédit.

La fourniture d'informations incorrectes ou le refus de fournir des informations peut entraîner le refus du crédit.

## 9.2. Aperçu

---

1. Premier entretien informatif entre le client (candidat emprunteur) et l'intermédiaire de crédit (inscrit auprès de la FSMA).
2. La fiche d'information obligatoire de l'intermédiaire de crédit et le prospectus remis avec la feuille des tarifs (+ l'annexe) sont toujours disponibles à votre demande.
3. Discussion de l'offre et/ou remplissage ensemble du formulaire de demande avec l'intermédiaire de crédit
4. Examen de la solvabilité du demandeur au moyen de la demande de crédit et des documents qui l'accompagnent
5. Expertise du bien immobilier à hypothéquer et examen du rapport.  
Remarque : une expertise doit être réalisée pour toute demande de crédit !
6. Si le crédit peut être accordé, vous recevrez
  - a. le formulaire ESIS personnalisé définitif, qui expose toutes les conditions du crédit
  - b. une offre de crédit écrite et contraignante émise par notre société à l'attention du client (candidat emprunteur), ayant une durée de validité limitée, avec le délai dans lequel l'acte d'ouverture de crédit doit être passé et/ou le contrat de crédit doit être signé.
7. Si vous êtes d'accord avec les conditions de crédit proposées, vous nous retournez l'offre, datée et signée pour accord.
8. Réception des preuves relatives aux contrats d'assurance à associer au crédit.
9. Lorsque toutes les modalités du crédit ont été accomplies, nous prévoyons le projet d'acte et le tableau d'amortissement.
10. Signature du contrat-cadre (devant le notaire choisi par l'emprunteur) ou du contrat de crédit spécifique, et libération des fonds empruntés. Si des travaux doivent encore être effectués au bien immobilier hypothéqué, le montant du crédit (ou une partie de celui-ci) sera donné en gage à HypoStart.

# 10. Annexe : Carte tarifaire

---

Voir la carte tarifaire en annexe.

## 11. Annexe : Fiche produit + Subsidés et primes

---

Voir le document ci-joint.

Pour la Flandre, vous trouverez de plus amples informations concernant les subsidés et primes applicables sur <https://www.premiezoeker.be/>

Pour la Wallonie, vous trouverez de plus amples informations concernant les subsidés et primes applicables sur <https://energie.wallonie.be/fr/aides-et-primes.html?IDC=6358>

Nos produits sont distribués par l'intermédiaire d'un réseau de courtiers en crédit indépendants.



HypoConnect commercialise les produits de HypoStart NV sous le nom de « HypoStart ».

HypoConnect collabore avec des courtiers de crédit indépendants en co-intermédiaires.

**HypoConnect SA**

Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles

T : 02/649 99 90

E : [info@hypoconnect.be](mailto:info@hypoconnect.be)

S : [www.hypoconnect.be](http://www.hypoconnect.be)

RPM Bruxelles 0879.105.951



Votre courtier indépendant :

