

PETIT GUIDE PRATIQUE DE L'EMPRUNTEUR DU FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.

Vous trouverez dans ce guide les réponses aux questions les plus souvent posées par nos emprunteurs, qu'il nous a semblé judicieux de rassembler dans un seul document.

INFORMATIONS PRATIQUES

Jusqu'à la signature de votre acte authentique de crédit devant votre notaire ou la convention définitive de crédit signée en nos bureaux, vous pouvez contacter la cellule liquidation des crédits au 02/504.32.11 et ce, uniquement le matin.

Après cette date, votre dossier de crédit sera pris en charge par le service gestion. Le ou la gestionnaire pourra vous recevoir **SUR RENDEZ-VOUS UNIQUEMENT**.

Quant à votre gestionnaire, sa ligne directe vous sera communiquée en temps utiles, et vous pourrez le joindre par téléphone, tous les jours de 9H30 à 12H.

1. LE PAIEMENT DES MENSUALITES

Quand ? Dans les 8 premiers jours de chaque mois et pour la première fois le 2ème mois suivant celui de la signature de l'acte de crédit.

Les intérêts dus entre la date de la signature de l'acte de crédit et la fin de ce mois, doivent être versés dans le mois qui suit la passation de l'acte de crédit. Une lettre vous sera adressée pour vous communiquer le montant exact de ces intérêts.

Comment ? Nous vous prions d'établir un ordre permanent auprès de votre organisme financier. Remettez-lui le document y afférent afin qu'il possède toutes les données requises. Nous insistons pour que vous repreniez en communication de vos paiements le numéro structuré qui vous sera communiqué.

GARDEZ TOUJOURS VOS PREUVES DE PAIEMENT, ELLES VOUS SERONT RECLAMEES EN CAS DE CONTESTATION.

Au cas où vous rencontreriez des problèmes financiers et où il vous serait malheureusement impossible de régler à temps votre mensualité, avertissez-nous dans les plus brefs délais et n'attendez pas que nous prenions contact avec vous. Dans la mesure du possible, nous essayerons de trouver avec vous la solution la plus adéquate.

Nous devons toutefois vous signaler qu'à défaut du paiement d'une mensualité dans les 15 jours de son échéance, le taux d'intérêt sera majoré pour cette échéance, de 0,0416 % par mois (soit 0,50 % l'an).

Nous tenons à vous informer que nous serons obligés, conformément à l'arrêté royal du 23 mars 2017 relatif à l'enregistrement par la Banque Nationale de Belgique des défauts de paiement en matière de crédit à la consommation de communiquer à la Centrale des Crédits aux Particuliers auprès de la banque précitée, toute somme due n'ayant pas été payée trois mois après la date de son échéance.

En cas d'arriérés persistants, le Fonds peut exiger le remboursement immédiat du crédit avant l'expiration du terme prévu.

Mais nous espérons bien sûr ne jamais devoir en arriver à une telle extrémité.

2. ASSURANCES

A. La police d'assurance temporaire au décès.

Le Fonds peut exiger que l'emprunteur contracte une assurance temporaire au décès à capital décroissant auprès d'un assureur agréé par la banque nationale de Belgique.

Le cas échéant, les dispositions du contrat d'assurance doivent être agréées par le Fonds avant conclusion du crédit et prévoir, conformément au but de l'assurance, que le bénéfice et le droit au rachat de cette dernière sont transférés, à titre de mise en gage et à concurrence des sommes restant dues, au Fonds par l'emprunteur.

Le Fonds vous conseille vivement de contracter une assurance temporaire au décès en garantie du crédit du Fonds.

Une telle assurance a pour but, dans le cas où vous viendriez à décéder avant le terme du crédit, le remboursement – partiel ou intégral – du solde restant dû du crédit. Vos héritiers et ayants droit n'auraient, par conséquent, plus à s'acquitter de votre dette, ou d'une partie de celle-ci.

Nous vous recommandons donc de prendre toutes les informations utiles auprès de professionnels du secteur des assurances et de comparer les offres des différentes institutions financières avant de décider de renoncer à une telle assurance, ou au contraire d'y souscrire et d'en fixer les conditions. Si vous choisissez de la conclure, il vous est loisible de désigner le Fonds en tant que « bénéficiaire acceptant » de sorte que l'assureur verserait directement au Fonds le montant de l'indemnité. Dans ce cas, vous veillerez à nous fournir en temps voulu le contrat d'assurance.

B. La police d'assurance incendie.

a) Type de contrat.

Votre bien doit être assuré auprès de la compagnie de votre choix contre les risques d'incendie, de foudre, d'explosion et de dégâts des eaux pour sa pleine valeur, c'est-à-dire sa valeur à neuf.

b) Montant minimum assuré.

Vous devrez vous assurer pour le montant MINIMUM de la valeur de reconstruction à neuf. Celui-ci vous sera confirmé dans l'offre de crédit qui vous a été communiquée ou qui vous sera envoyée ultérieurement.

Cette somme correspond à la valeur à neuf minimum de votre bien immobilier selon notre estimation et devra couvrir sa reconstruction en cas de sinistre total. Il va de soi que vous devrez faire indexer ce montant. Un contrat repris à un propriétaire précédent, via la copropriété par exemple, devra également être adapté à ces données.

Si vous possédez un appartement, nous vous conseillons de vous adresser au syndic de la copropriété, votre habitation étant peut-être déjà couverte par une police d'assurance souscrite par la copropriété.

Certaines compagnies s'engagent à vous offrir une couverture totale, soit pour un montant inférieur au montant minimum précité, soit sans mentionner de montant assuré, mais à condition que vous adoptiez un mode de calcul qui leur est propre. Nous pouvons également accepter ce type de couverture, mais pour autant que la grille d'évaluation proposée par la compagnie mentionne clairement que l'assurance abandonne l'application de la "règle proportionnelle" en cas de sinistre. Le cas échéant, vous voudrez bien nous transmettre une copie de votre police d'assurance, ainsi que de la grille d'évaluation.

c) L'avenant de créance hypothécaire

Cet avenant est un document par lequel votre compagnie d'assurances nous confirme que notre gage est couvert en "valeur à neuf" et où elle s'engage, d'une part, à nous avertir du non-paiement d'une

prime avant de résilier le contrat et, d'autre part, à nous prévenir de toute modification apportée à ce contrat. Nous vous invitons à demander à votre compagnie d'assurances ou à votre courtier (ou via le gérant de votre immeuble en cas d'achat d'un appartement dans une copropriété) de nous faire parvenir d'urgence ce document **avant la signature de l'acte**.

ATTENTION : L'ACTE DE CREDIT NE POURRA EN AUCUN CAS ETRE SIGNE SI NOUS NE SOMMES PAS EN POSSESSION DE CE DOCUMENT.

3. PAIEMENT DES TRAVAUX PREVUS

Votre dossier prévoit l'exécution des travaux qui seront repris dans votre acte de crédit et qui seront payés totalement ou partiellement à l'aide d'une partie du crédit placée en compte courant.

a) Comment bien choisir votre entrepreneur :

La réception d'un devis complet est primordiale car l'entrepreneur devra exécuter les travaux conformément à ce qui y est prévu mais aussi dans les règles de l'art de la profession. Interroger les membres de votre famille et/ou vos amis qui a/ont fait appel à un entrepreneur qui lui/leur a donné satisfaction.

Consultez les banques de données spécialisées sur internet comme par exemple:

- = www.produbatiment.be : entreprises affiliées à la Confédération de la Construction
- = www.bruxellesenvironnement.be : liste des professionnels agréés de la réglementation PEB
- = www.gaznaturel.be : liste des installateurs de chauffage agréés CERGA
- = www.patrimoine-metiers.be : artisans repris dans le répertoire des métiers du patrimoine architectural
- = www.saw-b.be : entreprises d'économie sociale
- = www.constructionquality.be : recherche d'entreprise en fonction d'un label de qualité
- = www.ordredesarchitectes.be : un architecte pour mon projet

Vous pouvez également obtenir un conseil avisé auprès des organismes suivants :

- = Homegrade : www.homegrade.brussels
- = Le Réseau Habitat : www.reseauhabitat.be

Il vaut toujours mieux demander au minimum 3 devis et ne pas signer un devis sans opérer au préalable une vérification auprès de la Banque Carrefour des Entreprises.

Pour vérifier si un entrepreneur est inscrit auprès de la Banque Carrefour des Entreprises et en ordre à l'égard de l'O.N.S.S. et de la T.V.A. , il est nécessaire de connaître le numéro d'entreprise (numéro de T.V.A.).

La Banque Carrefour des Entreprises <http://economie.fgov.be/fr/entreprises/BCE> reprend toutes les données d'identification des entreprises et de leurs unités d'établissement.

b) Comment obtenir une prime à la rénovation de l'habitat, à l'embellissement des façades ou à l'énergie :

Sous certaines conditions, vous pouvez bénéficier d'**une prime de la Région de Bruxelles-Capitale** pour effectuer des travaux de rénovation.

La prime à la rénovation de l'habitat concerne les travaux liés au bâtiment, à la structure et aux aménagements intérieurs afin de remédier à des problèmes de vétusté, de salubrité, de sécurité, de

confort ou d'espace. Cette prime doit aider les propriétaires à améliorer la salubrité, le confort élémentaire et la sécurité de leur logement.

La prime à l'embellissement des façades est octroyée si vous voulez rafraîchir la façade de votre immeuble, la protéger contre l'humidité ou les graffiti ou bien encore, restaurer des éléments de la façade.

Les primes à l'énergie concernent les travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique de votre bien, l'accent étant porté sur l'audit, l'isolation, la ventilation et le chauffage.

Pour plus de détails, nous vous invitons à consulter les sites : <http://logement.brussels/primes-et-aides/primes-a-la-renovation> et www.bruxellesenvironnement.be

c) Comment utiliser votre compte courant :

Les sommes reprises sur ce compte courant ne sont pas remises directement à l'emprunteur mais selon le cas, aux fournisseurs des matériaux, aux entrepreneurs ou aux autres créanciers directement concernés par l'opération faisant l'objet du crédit hypothécaire. Toutefois, sur base de motifs justifiés, le Fonds peut en décider autrement.

NOUS NE PAYERONS QUE LES FACTURES RELATIVES AUX TRAVAUX PREVUS LORS DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER. N'exécutez donc pas de travaux imprévus sans savoir comment vous pourrez les financer. Prévenez-nous au préalable de tout changement dans les travaux que vous envisageriez de faire (notre accord étant nécessaire), ou d'éventuelles difficultés rencontrées dans leur réalisation.

EN CAS DE DEPASSEMENT DU BUDGET, IL VOUS INCOMBERA DE PAYER TOUTE DIFFERENCE AU MOYEN DE VOS RESSOURCES PERSONNELLES, ET CE DES LA PREMIERE FACTURE OU LA FACTURE D'ACOMPTE.

Si une partie de votre crédit est prévue pour le financement de travaux destinés à améliorer la performance énergétique de votre bien, les éventuelles économies que vous réaliseriez sur ce(s) poste(s) ne pourraient être utilisées que pour le paiement de travaux de même nature (après accord préalable du Fonds).

Vous devrez nous envoyer une copie de la ou des facture(s) dont vous souhaitez le paiement, accompagnée de votre ordre de paiement établi en bonne et due forme, mentionnant donc clairement vos nom(s), prénom(s) et domicile, un état de l'avancement des travaux convenus dans l'acte de crédit ou, le cas échéant, de la construction du bien, la nature des travaux sur lesquels porte l'ordre de paiement, l'identité et le numéro de compte bancaire du bénéficiaire de l'ordre de paiement, la date et votre signature.

Les factures devront quant à elles indiquer clairement le nom, prénom, adresse complète (rue, n°, localité) ainsi que le numéro de TVA et le numéro du compte financier de votre entrepreneur ou fournisseur.

Avant de nous transmettre votre premier ordre de paiement, nous vous invitons à relire attentivement l'article – Nantissement – du cahier des charges annexé à votre acte de crédit.

Afin de faciliter les échanges de courriers, nous avons établi un document type qui est annexé au présent petit guide, qui vous aidera à formuler votre ordre de paiement. Nous vous conseillons vivement d'utiliser ce modèle, que vous pouvez bien entendu reproduire tant que nécessaire.

Dès réception, nous payerons directement les factures aux ayants droit. Pour un traitement rapide nous vous conseillons d'indiquer également votre numéro de dossier sur chacun de vos ordres de paiement. Après paiement, nous vous enverrons un extrait de compte.

Si nous ne payons qu'une partie des factures reçues, cela signifie soit que le solde sera réglé après la réception d'un écrit confirmant la bonne réalisation des travaux, soit qu'il vous incombe de régler le solde de ces factures au moyen de vos ressources personnelles. En tous cas, n'hésitez jamais à nous contacter afin que nous puissions vous donner les renseignements souhaitables.

Commencez vos travaux dès que possible car les prix ne font qu'augmenter.

La somme mise en compte courant produira à dater du jour de la passation de l'acte de crédit, des intérêts en votre faveur au même taux que le crédit. Les intérêts produits par votre compte courant diminueront au fur et à mesure du paiement de vos factures. Les intérêts vous seront payés à chaque échéance mensuelle.

Nous attirons votre attention sur le fait que si les travaux ne sont pas terminés dans les délais convenus, le solde de votre compte courant pourra, après avertissement, être affecté au remboursement partiel et anticipé de votre crédit, et votre taux d'intérêt pourra être augmenté pour non-respect de vos engagements et/ou nous pourrions exiger le remboursement total anticipé de votre crédit.

Si des travaux prévus à votre acte de crédit ou si des travaux que vous souhaitez réaliser dans votre bien nécessitent une quelconque autorisation urbanistique, vous devrez impérativement accomplir TOUTES LES DEMARCHES REQUISES en vue de l'obtenir auprès de l'autorité compétente, et ce avant d'entamer vos travaux.

Nous vous informons que si des travaux nécessitant un permis devaient être financés par l'entremise du compte courant ouvert auprès du Fonds, ils ne pourraient l'être **qu'après réception du permis d'urbanisme**.

Si vous émettez des doutes sur la nécessité d'un permis d'urbanisme, nous vous invitons à vous adresser au service de l'urbanisme de votre commune et/ou à consulter le site : www.urbanisme.irisnet.be

Au cas où il s'agirait de travaux non prévus à votre acte de crédit, il y aura également lieu de demander l'accord du Fonds **AVANT** de les réaliser.

Si un architecte est chargé du suivi des travaux, veuillez également lui faire signer les factures pour accord de paiement.

En cas de conflit technique avec l'entrepreneur, la Confédération de la Construction a mis sur pied sous forme d'a.s.b.l., la commission de Conciliation-construction en cas de contentieux en vue de résoudre les litiges techniques de construction ou de rénovation dans le cadre d'une procédure rapide, peu onéreuse et impliquant un minimum de formalités. La démarche d'une telle procédure est consultable sur le site : www.constructionconciliation.be

4. TRAVAUX DE SECURITE

Il est probable que votre crédit prévoit la réalisation dans votre bien d'un certain nombre de travaux de sécurité et/ou la production de différentes attestations de conformité délivrées par un organisme de contrôle agréé, et ce dès l'occupation de votre logement et au plus tard endéans les délais prévus dans votre acte de crédit.

Si tel est le cas, nous vous signalons que le Fonds attache une grande importance à ces travaux et à ces attestations, compte tenu du fait qu'ils ont pour but d'assurer que votre bien ne présente aucun danger pour vous, pour les membres de votre famille ou pour des tiers, et de prévenir ainsi tout risque d'accident.

Dans le cas où vous ne nous fourniriez pas, dans les délais prévus, les documents relatifs à la sécurité qui vous sont demandés dans votre acte de crédit, le Fonds procédera à une augmentation du taux d'intérêt de votre crédit (voir à ce propos le dernier point "Pénalités et sanctions" du présent guide), et

ce jusqu'à la régularisation de votre dossier. Le Fonds pourra également exiger le remboursement total anticipé de votre crédit.

Nous vous informons que **le Fonds ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de tout accident qui surviendrait dans votre logement**. Si vous détectez la moindre source de danger (comme par exemple une fuite de gaz, un court-circuit électrique, une mauvaise ventilation des locaux dans lesquels se trouve un appareil au gaz, une cheminée ou un balcon qui risque de s'effondrer, une main courante mal fixée, ...), nous vous demandons de prendre immédiatement les mesures adéquates afin de neutraliser ce danger et d'effectuer, si nécessaire, et au plus vite, les travaux de réparation qui s'imposent.

Nous vous demandons de ne jamais entreposer chez vous des produits inflammables ou explosifs.

Nous vous invitons à consulter le site du "CENTRE ANTIPOISONS" (www.centreantipoisons.be) et notamment la rubrique relative aux risques d'une intoxication au monoxyde de carbone (CO) et d'y apporter une attention toute particulière.

5. HABITATION DU GAGE

Il est prévu que vous occupiez l'immeuble, objet du prêt, dans les 6 mois qui suivront la passation de l'acte ou la fin du délai prévu pour vos travaux, et cela pendant toute la durée du crédit.

Nous vous invitons donc à nous prévenir par écrit de la date de votre installation dans votre bien. Veuillez aussi veiller à nous préciser la boîte postale éventuelle de votre bien, et ce afin de garantir que nos courriers vous parviendront.

Durant toute la durée du crédit, toute nouvelle cohabitation, même temporaire, et toute location partielle ou totale ne peut se faire sans l'accord préalable du Fonds.

De même, si vous envisagez d'exercer une occupation professionnelle dans le bien, y établir un siège social ou déduire fiscalement la charge du crédit à des fins professionnelles, il faudra obtenir notre autorisation préalable.

6. QUELLES SONT VOS AUTRES OBLIGATIONS PENDANT LA DUREE DU CREDIT ?

Vous devrez nous avertir par écrit :

a) en cas de changement de la composition ou de la situation de votre famille (décès, mariage, divorce, séparation, reconnaissance d'un handicap, accueil de tiers,...).

b) en cas de changement de la situation professionnelle :

- * si vous changez d'employeur ou d'activité professionnelle
- * si vous vous retrouvez au chômage

c) de tout changement intervenant dans l'immeuble, par exemple :

- * en cas d'incendie ou d'autres dégradations importantes
- * en cas de travaux non prévus
- * en cas d'expropriation, même partielle

d) si vous venez à détenir un droit réel sur un autre bien immobilier.

e) si vous envisagez de vendre votre immeuble, n'oubliez pas que le Fonds dispose d'un droit de préemption.

7. CLAUSES QUINQUENNALES

Tous les cinq ans, vous devrez nous remettre divers documents afin de nous faire connaître notamment les revenus de toutes les personnes qui occupent l'immeuble et la composition de votre famille habitant dans notre gage. En fonction de ces différents éléments, le taux d'intérêt et le montant de la mensualité pourront être revus à la hausse ou à la baisse. **Nous insistons sur le fait que ces conditions d'adaptations sont liées à l'acte de crédit que vous avez signé** et non pas aux conditions que le Fonds appliquerait à une date antérieure ou ultérieure à celui-ci.

8. REPRISE D'ENCOURS

Si cela est prévu dans votre acte et le cahier des charges y annexé, vous pouvez, lorsque vous avez déjà remboursé une partie importante de votre crédit, solliciter la reprise d'encours des capitaux déjà remboursés, afin de financer l'exécution de travaux dans le bien.

Cette demande sera traitée comme une nouvelle demande de crédit sur laquelle le Fonds se prononcera conformément aux conditions de ses opérations générales de crédits hypothécaires en vigueur à ce moment-là.

Si vous souhaitez user de votre faculté de reprise d'encours auprès d'un créancier dont l'inscription hypothécaire sur le bien occupe un rang antérieur à celui du Fonds, il y a lieu d'en faire la demande préalable au Fonds et d'obtenir son autorisation écrite.

9. REMBOURSEMENT ANTICIPE ET INDEMNITE DE REMPLOI

Vous avez le droit d'effectuer à tout moment le remboursement total du capital prêté, après décompte des sommes dues que nous vous adresserons sur simple demande.

Après en avoir informé le Fonds par lettre missive, vous avez le droit d'effectuer une fois par année civile un remboursement partiel et anticipé du capital prêté, quel qu'en soit le montant.

Pour le cas où vous auriez plusieurs crédits en cours, si vous omettez de préciser dans votre courrier à quel crédit ou quelle partie de crédit vous souhaitez affecter votre remboursement, vous êtes présumé le faire au crédit dont le taux d'intérêt est le moins élevé.

A la suite de tout remboursement partiel et anticipé, le Fonds détermine la nouvelle mensualité du crédit en fonction de la durée restant à courir. Vous pouvez toutefois demander explicitement par courrier que la durée du crédit soit réduite en fonction des tranches de capital.

En cas de remboursement anticipé, vous êtes tenu d'une indemnité de emploi, calculée sur ce montant, correspondant à trois mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt de votre crédit.

10. PENALITES ET SANCTIONS

Dans les cas suivants, le Fonds peut appliquer un taux d'intérêt annuel de maximum 3% supérieur au taux d'intérêt contractuel repris dans le cahier des charges annexé à votre acte de crédit, et cela dès la date de l'infraction, et sans préjudice des autres majorations prévues :

- si vous ne nous transmettez pas les attestations de sécurité demandées;
- si vous louez, mettez à disposition d'un tiers ou affectez le bien à un quelconque autre usage que le logement sans autorisation écrite préalable du Fonds;
- si vous et votre ménage n'occupez pas la totalité du bien.

Le Fonds pourrait également exiger le remboursement total anticipé du crédit en cas de non-respect des engagements pris.

Il va de soi que le présent petit guide n'aborde pas toutes les questions qui peuvent surgir pendant la durée du remboursement du crédit. Sachez que nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Si vous nous contactez par lettre, par téléphone ou si vous venez nous rendre visite, n'oubliez jamais de mentionner ou de vous munir de votre numéro de dossier.

Nous vous invitons à privilégier l'envoi de vos documents par courriel. Si toutefois vous deviez opter pour un envoi postal, et à moins que le Fonds ne vous le demande explicitement, nous préconisons l'envoi de vos documents (devis, factures, attestations, avertissement-extrait de rôle...) sous forme de copies et vous invitons à conserver les originaux qui pourraient vous être nécessaires ultérieurement.