

# **CAHIER DES CHARGES**

## **CONTENANT LES CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CREDITS ET AUX OUVERTURES DE CREDITS HYPOTHÉCAIRES**

### **Article 1 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ**

§ 1. L'emprunteur aura la faculté de se libérer avant terme de la totalité ou d'une partie du prêt.

Chaque remboursement anticipé partiel sera égal à la somme ou au total des sommes destinées à l'amortissement du capital prêté qui sont comprises 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 ultérieurs effectués au cours de cette même année atteindront en principal au moins 10 % du capital emprunté.

A la suite d'un remboursement partiel, le nombre d'amortissements restants sera diminué du nombre d'amortissements successifs qui seraient arrivés à échéance après le remboursement et dont la somme est égale au capital remboursé. La durée prévue est donc écourtée, sauf dans le cas mentionné ci-après.

Lorsque la compagnie d'assurances a effectué un remboursement partiel à la suite du décès d'un des assurés et en exécution du contrat annexé d'assurance de solde restant dû, les mensualités sont recalculées en fonction du nouveau solde restant dû et de la durée résiduelle, suivant la méthode et les bases techniques prévues dans le contrat.

### **§ 2. Indemnité de emploi**

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, l'emprunteur paiera à la société prêteuse, à titre d'indemnité de emploi, une somme égale à trois mois d'intérêts calculés au taux du prêt sur le capital remboursé par anticipation.

Toutefois, cette indemnité ne sera pas exigible sur la partie du prêt remboursé au moyen des sommes dues en cas de décès de l'un des assurés par la compagnie d'assurances en exécution du contrat d'assurance annexé au contrat de prêt.

### **Article 2 - RETARD DE PAIEMENT**

Sans préjudice de l'application des dispositions relatives à l'exigibilité avant terme, à défaut de paiement d'une mensualité dans les cinq jours suivant l'échéance, le taux d'intérêt sera 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 prévue au premier alinéa sera communiquée à l'emprunteur par lettre recommandée dans les trois mois suivant l'échéance; les frais de port et autres frais administratifs y afférents seront à charge de l'emprunteur.

### **Article 3 - EXIGIBILITÉ AVANT TERME**

La société prêteuse pourra, dans les cas suivants, exiger le remboursement du prêt moyennant un délai de quinze jours après l'envoi à l'emprunteur d'un avertissement écrit lui rappelant sa situation ainsi que les conséquences qu'entraînerait la non-régularisation de cette situation :

1. Dans les cas d'exigibilité avant terme prévus ou à prévoir par la loi.
2. Si l'inscription hypothécaire à prendre au profit de la société prêteuse n'occupe pas seule le premier rang (ou le rang déterminé dans le présent acte).
3. En cas de vente ou autre mutation de propriété, de saisie ou de destruction, de tout ou partie du bien hypothéqué.
4. Si les déclarations faites par l'emprunteur dans le contrat de prêt ou les renseignements fournis par lui soit pour l'instruction de sa demande de prêt, soit en cours de prêt, se révèlent inexacts ou incomplets alors que s'ils avaient été exacts ou complets, le prêt n'aurait pas été accordé.
5. Si les fonds prêtés ne reçoivent pas l'affectation pour laquelle ils ont été demandés.
6. Si un entrepreneur, un architecte, un maçon ou autre ouvrier fait dresser, relativement au bien hypothéqué, le procès-verbal dont question est à l'article 27, 5° de la loi du 16 décembre 1851.
7. Si les droits de l'emprunteur sur le bien hypothéqué viennent à disparaître, ou à être contestés, en tout ou en partie.
8. Si l'emprunteur possède ou vient à acquérir à titre onéreux, tout ou partie d'un autre immeuble que le bien hypothéqué, que ce soit en usufruit, en nue ou en pleine propriété.  
Si, par ailleurs, l'emprunteur vient à acquérir à titre gratuit l'usufruit ou la pleine propriété de tout ou partie d'un autre immeuble que le bien hypothéqué, il devra en affecter les revenus au remboursement anticipé du prêt, sans devoir payer d'indemnité de remploi .
9. Si l'emprunteur ne respecte pas les obligations prévues à l'article 5 de ce cahier des charges.
10. Si les sommes dues en vertu du contrat de prêt ne sont pas payées à la date de leur exigibilité.
11. Si l'immeuble hypothéqué était fortement endommagé et, en conséquence, diminuait de valeur.
12. Le cas échéant :  
  
Si le contrat annexé d'assurance de solde restant dû, qui doit satisfaire aux conditions fixées à l'article 12 de présent cahier des charges, est, en tout ou en partie, résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit, sans annexion d'un nouveau contrat d'assurance de solde restant dû.
13. Si l'immeuble hypothéqué n'est pas ou ne reste pas assuré totalement, pendant toute la durée du prêt, par un contrat annexé d'assurance-incendie comme prévu à l'article 7 du présent cahier des charges.

#### **Article 4 - SOLIDARITÉ, INDIVISIBILITÉ**

Les emprunteurs s'obligent solidairement et indivisiblement à l'exécution de toutes les clauses du contrat de prêt.

La société prêteuse pourra notamment exiger de chacun des emprunteurs, en cas de pluralité, et de chacun des ayants droit universels de l'emprunteur décédé, le remboursement total de sa créance en principal, intérêts et accessoires.

Au cas où l'un des emprunteurs ou de ses ayants droit serait déchargé de ses obligations par la société prêteuse, les autres resteraient, par dérogation aux articles 1210 et 1285 du code civil, tenus pour le tout sans que la société prêteuse doive réserver ses droits à leur égard.

#### **Article 5 - OBLIGATIONS RELATIVES AU BIEN HYPOTHÉQUÉ**

L'emprunteur s'engage à occuper lui-même effectivement la totalité de l'immeuble hypothéqué et à y fixer son établissement principal dans les douze mois de la passation de l'acte de prêt et ce, jusqu'au complet remboursement du prêt.

Le bien hypothéqué ne pourra être habité que par l'emprunteur, la personne avec laquelle il forme un ménage légal ou de fait, leurs ascendants et leurs descendants non mariés, à condition qu'ils forment avec eux un ménage commun.

En aucun cas, l'emprunteur ne pourra modifier le caractère d' "habitation sociale" ou la destination du bien hypothéqué, notamment en y incorporant tout ou partie d'un autre immeuble ou en l'affectant directement ou indirectement à l'établissement d'un débit de boissons, d'un commerce ou d'une industrie quelconque. L'emprunteur s'interdit de placer ou de faire placer sur le bien hypothéqué toute enseigne ou tout panneau publicitaire.

Si le prêt est destiné à la construction ou à la transformation d'une habitation, les travaux seront entièrement exécutés dans les règles de l'art et au moyen de matériaux de qualité conformément aux plans, devis et cahiers des charges remis à la société prêteuse pour l'instruction de la demande de prêt.

L'emprunteur s'engage à autoriser, à tout moment, les délégués de la société prêteuse à **visiter** l'immeuble, afin de leur permettre de s'assurer que les clauses de l'acte de prêt ont été respectées.

#### **Article 6 - EXÉCUTION FORCÉE**

En cas d'inexécution d'une quelconque obligation prévue dans l'acte de prêt, la société prêteuse pourra poursuivre, avant ou en même temps que la vente de l'immeuble hypothéqué, l'expropriation des autres immeubles de l'emprunteur sans devoir justifier de l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué.

Les parties déclarent ainsi vouloir déroger aux dispositions de l'article 1563 du code judiciaire.

### **Article 7 - ASSURANCE-INCENDIE**

L'emprunteur s'engage à annexer au prêt un contrat d'assurance afin d'assurer le bien hypothéqué contre l'incendie, la tempête, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions et ce, jusqu'au complet remboursement du prêt en principal, intérêts et accessoires.

Cette assurance sera conclue, pour la valeur à neuf du bien assuré, auprès d'une compagnie d'assurances établie en Belgique.

L'emprunteur produira à la société prêteuse, dans les 15 jours suivant la passation de l'acte de prêt, un avenant (appelé communément "déclaration de créance hypothécaire") dans lequel la compagnie d'assurances déclare considérer que le bien hypothéqué est assuré par police spéciale et s'engage à ne modifier, à ne résilier, à ne faire invalider et, d'une manière générale, à ne mettre fin à l'assurance qu'après préavis de quinze jours adressé à la société prêteuse par lettre recommandée.

Il justifiera, à toute demande de la société prêteuse, du paiement régulier des primes de cette assurance.

Dans le cas où l'emprunteur ne respecterait pas son obligation de souscrire une assurance, le remboursement du prêt pourrait être exigé conformément aux dispositions de l'article 3 du présent cahier des charges.

### **Article 8 - AUTORISATIONS ACCORDÉES A LA SOCIÉTÉ PRÊTEUSE**

Au cas où il négligerait d'agir lui-même, l'emprunteur autorise dès à présent la société prêteuse :

- a) à payer les primes échues des contrats d'assurance annexés ou à souscrire toute police relative à ces assurances,
- b) à agir, soit comme demanderesse, soit comme défenderesse, dans toute contestation relative à la propriété du bien hypothéqué, ainsi que dans toute saisie ou expropriation de celui-ci;
- c) à faire toutes les démarches et à remplir toutes les formalités nécessaires à l'obtention et au paiement d'indemnités concernant le bien hypothéqué, à percevoir ces indemnités et à en donner valablement quittance.

### **Article 9 - MODE ET LIEU DES PAIEMENTS**

Tous les paiements à effectuer en exécution du contrat de prêt, tant en principal qu'en intérêts et accessoires, seront effectués à la charge de l'emprunteur, en espèces ayant cours légal en Belgique et exempts de toutes charges ou retenues, taxes et impôts de toute nature levés ou à lever, et exclusivement par virement au Compte bancaire de la société prêteuse désigné à cet effet, de préférence par ordre permanent de paiement ou par domiciliation.

La société prêteuse affectera chaque paiement partiel qu'elle accepterait au remboursement de la dette résultant de l'acte de prêt qu'elle a le plus d'intérêt à éteindre. L'emprunteur déclare dès lors renoncer expressément au bénéfice des articles 1253 et suivants du code civil.

La société prêteuse se réserve le droit de refuser les paiements qui auraient pour conséquence de subroger un tiers dans ses droits.

Par dérogation à l'article 1908 du code civil, l'affectation par la société prêteuse de paiements partiels au remboursement du capital ne fera pas présumer la libération quant aux intérêts.

#### **Article 10 - IMPÔTS, FRAIS, HONORAIRES ET DÉBOURS**

Les droits, frais et honoraires quelconques dus en raison du prêt et de son exécution, en ce compris les frais de signification, d'inscription hypothécaire ou de renouvellement de cette inscription, de quittance ou de mainlevée, d'encaissement ou de procédure seront supportés par l'emprunteur, à l'exception des honoraires des avocats.

L'emprunteur s'engage à rembourser à la société prêteuse, dans les quinze jours de sa demande, tous débours et avances faits par la société prêteuse pour le compte de l'emprunteur. A défaut d'être remboursés dans la quinzaine, ces débours et avances produiront des intérêts au taux du contrat de prêt à dater de leur décaissement par la société prêteuse jusqu'à leur remboursement par l'emprunteur.

#### **Article 11 - SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

L'emprunteur déclare que le bien hypothéqué n'est grevé d'aucun droit réel et qu'il est quitte et libre de tous privilèges ou hypothèques ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques, que ce soit en ce qui le concerne ou en ce qui concerne les propriétaires précédents.

A l'appui de cette déclaration, il s'engage à remettre à ses frais, à la société prêteuse, dans les trois mois de l'acte de prêt, des certificats justifiant de la situation hypothécaire du bien.

#### **Article 12 - ASSURANCE DE SOLDE RESTANT DÛ**

Afin de garantir le remboursement du solde restant dû en capital et intérêts en cas de décès, l'emprunteur s'engage à annexer une assurance au contrat de prêt et ce, jusqu'au complet remboursement du prêt en capital, intérêts et accessoires.

Les droits résultant de ce contrat d'assurance seront cédés pour la même durée à la société prêteuse.

Si l'emprunteur ne respecte pas cette obligation, le remboursement du prêt pourra être exigé conformément aux dispositions de l'article 3 du présent cahier des charges.

La société prêteuse n'aura le droit de percevoir contre sa seule quittance le capital assuré qu'à concurrence des sommes qui lui resteront dues par l'emprunteur en principal, intérêts et accessoires.

Elle n'aura le droit de demander la résiliation du ou des contrats d'assurance et de percevoir la valeur de rachat sans l'intervention de l'emprunteur que dans les mêmes limites et si le bien hypothéqué est vendu en vente forcée à un prix qui ne couvre pas la totalité de la dette en principal, intérêts et accessoires.

Toutes sommes payées par l'Assureur à la société prêteuse seront portées en diminution de la dette de l'emprunteur.

Si lors du paiement, le capital assuré ne suffit pas pour rembourser le prêt, l'emprunteur ou son ayant droit paiera la différence afin que le prêt soit intégralement remboursé.

#### **Article 13 - CESSION DE SALAIRES ET DE CRÉANCES**

1. Afin de garantir l'exécution des obligations stipulées dans le présent acte, les emprunteurs déclarent céder irrévocablement à la société prêteuse, qui accepte, la quotité cessible de tous traitements, salaires, émoluments ou indemnités, au sens de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs, avec pouvoir de les toucher directement, à concurrence des montants exigibles, sur simple quittance et sans autres formalités, ni mise en demeure préalable des emprunteurs.
2. A l'effet de la même garantie, les emprunteurs déclarent donner en gage à la société prêteuse qui accepte :
  - (sans préjudice de l'application des articles traitant de l'exigibilité avant terme et des obligations relatives au bien hypothéqué) les loyers éventuels ou fermages à échoir de l'immeuble hypothéqué à son profit ;
  - les sommes ou indemnités autres que celles visées à l'aliéna précédent qui peuvent leur revenir du chef de leur activité professionnelle.

La société prêteuse est autorisée irrévocablement à encaisser le montant en capital et intérêts de ces créances et à conserver les sommes ainsi perçues en garantie de l'exécution des obligations résultant du présent acte, et ce sans préjudice aux dispositions de l'article 2081 du Code civil.

La société prêteuse se réserve en outre le droit d'invoquer le cas échéant la compensation entre les sommes conservées en vertu de cette autorisation et les sommes exigibles en vertu du présent acte.

3. A l'effet des dispositions contenues aux alinéas 1 et 2 ci-avant, les emprunteurs s'engagent à fournir à la société prêteuse, à toute réquisition de celle-ci, toutes indications utiles au sujet de l'identité des occupants de l'immeuble hypothéqué ou au sujet de leur employeur.

#### **Article 14 - ENREGISTREMENT DANS LA BANQUE CENTRALE DES DONNÉES**

Cette convention fait l'objet d'un enregistrement à la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'article 3, §1, 1° ou 2°, de la loi du dix août deux mil un relative à la dite Centrale.

Conformément à l'article 9 de la dite loi, le but de cet enregistrement pour les organismes de crédit est de pouvoir obtenir des informations sur la situation financière et la solvabilité de l'emprunteur.

Les renseignements communiqués par la banque ne peuvent être utilisés que dans le cadre de l'octroi ou de la gestion de crédits ou de moyens de paiement susceptible de grever le patrimoine privé d'une personne physique et dont l'exécution peut être poursuivie sur le patrimoine privé de cette personne.

Ces renseignements ne peuvent être utilisés à des fins de prospection commerciale.

Si l'un des montants dus n'a pas été payé dans les trois mois suivant son échéance ou dans le moi suivant la lettre recommandée avertissant l'emprunteur des conséquences du défaut de paiement, la société prêteuse communiquera ce défaut de paiement à la Banque Nationale de Belgique afin que cette information figure dans sa banque de données.

L'emprunteur aura accès, sans frais, aux données enregistrées à son nom. Il joindra à sa demande de renseignements une photocopie lisible recto-verso de sa carte d'identité.

L'emprunteur pourra librement et sans frais faire rectifier les données inexactes. Sa demande de rectification ou de suppression de certaines données sera accompagnée d'une photocopie lisible du contrat de prêt ou de tous les renseignements qui permettront de caractériser sans équivoque ce contrat et enfin de tout document justifiant sa demande.

En outre, il pourra indiquer, lors de sa demande, le tiers intéressé à qui la Banque Nationale est tenue de communiquer la rectification.

Le droit d'accès aux données, de rectification ou de suppression sera exercé par l'emprunteur lui-même directement auprès de la Banque Nationale.

Le présent cahier des charges a été lu intégralement à toutes les parties comparantes et intervenantes à l'acte reçu à ..... le..... par Maître....., notaire à..... acte auquel il restera annexé avec le tableau d'amortissement, et il a été signé par toutes ces parties, le tout en présence dudit notaire qui le signe également.

Fait à ....., le ..... 20..