



**S.A. L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS**  
**Fondée en 1955**

-----  
**2 & 4 rue Neuve à 7601 ROUCOURT (PERUWELZ)**

**En abrégé : E.A.F.T.**

**Téléphone : 069.67.27.25**

**Téléfax : 069.77.55.24**

**E-mail : [info@eafft.be](mailto:info@eafft.be)**

**Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises : 0402492491**  
**FSMA du 18 juillet 2017**

**Le présent prospectus est d'application depuis le 24/10/2019**

La Société Anonyme « L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS » pratique le prêt hypothécaire, c'est-à-dire, la remise d'une somme d'argent moyennant l'inscription hypothécaire sur un bien immobilier suivant les critères ci-dessous :

1) **La quotité**, c'est-à-dire le montant du prêt accordé par rapport à la valeur vénale de gré à gré du bien offert en garantie, est limité au maximum à la valeur du bien en vente forcée.



## 2) **Mode de restitution**

- a. Le prêt se rembourse par amortissements progressifs payables mensuellement ;
- b. L'emprunteur pourra, à tout moment, effectuer un remboursement anticipé total ou partiel. Si au cours d'une année civile, il y a déjà eu un remboursement anticipé partiel, les remboursements ultérieurs, au cours de cette année, doivent s'élever en principal à au moins 10 % du capital.

En cas de remboursement total, la somme à verser en principal est égale au solde restant dû, qui est la différence entre le capital (ou après des remboursements antérieurs, le capital restant à rembourser) et le capital amorti.

En cas de remboursement partiel, la somme à verser est celle par laquelle le solde restant dû est diminué.

En cas de remboursement anticipé, l'emprunteur supportera une indemnité de emploi correspondante à trois mois d'intérêts calculés au taux du prêt sur le capital remboursé anticipativement.

En cas de remboursement anticipé, le décompte contient :

- la somme à verser en principal ;
- les intérêts courus sur cette somme depuis la dernière échéance d'intérêts jusqu'au jour du remboursement ;
- les arriérés éventuels ;
- l'indemnité de emploi.

Après un remboursement partiel, les amortissements sont recalculés en fonction du nouveau solde restant dû et pour la durée restant à courir.

3) Les **durées** possibles pour le remboursement du prêt sont fixées à minimum 5 ans et maximum 30 ans.



4) L'emprunteur pourra se couvrir du risque de décès à l'aide d'une **assurance solde restant dû** auprès d'une compagnie d'assurance de son choix. Cette assurance n'est, en principe, pas obligatoire;

5) La société pratique des prêts à **taux fixe** c'est-à-dire que le taux ne changera pas pendant toute la durée du prêt.

6) La société n'exige aucune caractéristique propre au demandeur pour accorder le prêt. Toutefois, le taux sera adapté selon la qualité du demandeur.

#### 7) **Tarif des taux d'intérêts d'application depuis le 24/10/2019**

Le tarif des taux d'intérêts d'application depuis le 24/10/2019 est annexé au présent prospectus.



## 8) Exemples de calcul de la charge globale à payer en capital et intérêts

### Taux fixe - Mensualités constantes

#### EXEMPLE 1

EXEMPLE 1 : Premier rang, quotité inférieure à 75 % (supérieure à 50%) pendant 20 ans pour un client non fiché et un taux d'endettement < 30%

Un capital de 10.000,00-€, à un taux d'intérêts de 8,50% soit 0,682 % par mois, coûte une charge constante de 84,79-€.

Le premier mois, vous payez 68,20-€ d'intérêts sur 10.000,00-€ et vous amortissez 16,59-€ ;

le deuxième mois, vous payez 68,09-€ d'intérêts sur 9.983,41-€ et vous amortissez 16,70-€

et ainsi de suite....

le 120<sup>e</sup> mois, vous payez 47,54-€ d'intérêts sur 6.970,63-€ et vous amortissez 37,25-€ ;

le 240<sup>e</sup> mois (20 ans), vous payez 0,08-€ d'intérêts sur 84,87-€ et vous amortissez le solde soit 84,87-€.

Vous payez chaque mois une somme égale, cela veut dire que l'amortissement est progressif alors que les intérêts sont dégressifs ;

#### EXEMPLE 2

EXEMPLE 2 : Pensionnés (67 ans) et quotité égale à 75 % pendant 10 ans, fiché et une dette existante.

Un capital de 10.000,00-€ à un taux d'intérêts mensuels de 9,50% soit 0,759 % mensuel coûte une charge constante de 102,07-€.

Le premier mois, vous payez 75,90-€ d'intérêts sur 10.000,00-€ et vous amortissez 26,17-€ ;

le deuxième mois, vous payez 75,70-€ d'intérêts sur 9.973,83-€ et vous amortissez 26,37-€ ;

et ainsi de suite....

le 60<sup>e</sup> mois, vous payez 61,19-€ d'intérêts sur 8.061,40-€ et vous amortissez 40,88-€.

Le dernier mois, vous payez 0,72-€ d'intérêts sur 101,35-€ et vous amortissez le solde soit 101,35-€.



## 9) Tarif des frais et indemnités réclamés par l'entreprise hypothécaire

### \* FRAIS D'EXPERTISE

La société est autorisée à faire procéder par un expert agréé par elle, aux frais de l'emprunteur, à l'expertise du (des) bien(s) offert (s) en garantie. Le coût de cette expertise est à payer directement par l'emprunteur à l'expert désigné, au moment de l'expertise.

Une copie du rapport d'expertise sera remise au prêteur dès réception de celui-ci par l'emprunteur.

### \* FRAIS DE NOTAIRE

Ceux-ci sont à charge de l'emprunteur.

### \* FRAIS DE DOSSIER

Aucune avance pour frais de dossier n'est réclamée.

Après acceptation de l'offre écrite, l'emprunteur sera redevable des frais selon le barème suivant :

<u>Montant demandé</u>	<u>Premier rang</u>	<u>Rangs ultérieurs</u>
10.000 € et moins	100 €	150 €
10.001 à 25.000 €	125 €	175 €
Plus de 25.000 €	150 €	200 €

### \* REMUNERATION \*\* INDEMNITE

Aucune indemnité, si ce n'est celle prévue contractuellement en cas de remboursement anticipé total ou partiel, ni rémunération de négociation quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peut être mise à charge de l'emprunteur. De plus, il est interdit à un intermédiaire en crédit hypothécaire ou tout autre intermédiaire de mettre directement ou indirectement des frais à charge de l'emprunteur.

Une indemnité de emploi, en cas de remboursement anticipé total ou partiel est réclamée à l'emprunteur. Elle se calcule sur le solde restant dû ou sur le capital remboursé anticipativement et ne peut, en aucun cas, être supérieure à trois mois d'intérêt. Cette indemnité n'est pas due en cas d'un remboursement consécutif à un décès en exécution d'un contrat d'assurance solde restant dû annexé.



## 10) La nature des contrats dont l'entreprise hypothécaire exige l'annexion

1.- L'entreprise exige l'annexion (Art. VII.136 du Code de droit économique) d'un contrat d'assurance couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie.

2.- L'entreprise peut, le cas échéant, exiger l'annexion d'un contrat d'assurance solde restant dû.

L'emprunteur a le libre choix de la société auprès de laquelle il s'assure.

## 11) Non-respect des engagements liés au crédit - conséquences pour l'emprunteur

### 1. Non-respect du paiement des mensualités

Un intérêt de retard de 0,042% mensuel est prévue en cas de non-paiement d'une mensualité dans les quinze jours de son échéance et est communiquée par envoi recommandé dans les 3 mois de l'échéance visée.

Un signalement au volet négatif de la Centrale des Crédits aux Particuliers sera réalisé dans le respect des délais prévus à l'Arrêté Royal du 23 Mars 2017.

Tous les frais légaux et réglementés qui découlent du défaut de paiement dans le chef des emprunteurs, en ce compris les frais d'envoi de l'avertissement par envoi recommandé visé à l'article VII.147/21 du CDE et les dépens, à l'exclusion des honoraires de l'avocat, engagés dans le cadre du recouvrement. Les emprunteurs sont tenus de payer ces frais sans délai dès la réception de la requête spéciale que le prêteur leur a transmise à cet effet.

### 2. Non-respect lié au(x) bien(s) et/ou aux contrats annexés

Le prêteur se réserve le droit de demander la résolution judiciaire aux torts des emprunteurs en cas de résiliation, annulation ou réduction du (des) contrat(s) d'assurance annexés au crédit.

Le prêteur pourra également demander la résolution judiciaire en cas de dégradation de l'immeuble par l'emprunteur, de modification de la nature ou destination du bien et dans le cas où le capital ne reçoit pas l'affectation pour laquelle le crédit a été demandé.



## **LE PRÊT A LA CONSTRUCTION OU A LA TRANSFORMATION**

### **Ce type de prêt se pratique comme suit :**

- A) Les fonds sont disponibles à la passation de l'acte notarié de crédit ;
- B) L'emprunteur introduit ses demandes de libération de fonds en joignant les documents probants ;
- C) Libération des fonds en fonction de l'avancement des travaux.

## **LES AIDES FISCALES**

Tant les intérêts payés dans la cadre d'un prêt hypothécaire que le capital amorti, ainsi que les primes d'assurance-vie mixte et/ou d'assurance du solde restant dû peuvent éventuellement donner accès à des avantages fiscaux.

Suite à la sixième réforme de l'Etat, les régions sont compétentes pour le traitement fiscal des dépenses liées à l'acquisition ou à la conservation de l' « habitation propre », qui désigne en principe l'habitation que vous occupez personnellement en tant que propriétaire. Le traitement fiscal des autres biens immobiliers reste, en revanche, une matière fédérale.

### **Contact center du SPF Finances**

Site Internet <http://finances.belgium.be/fr/Contact/>

Avenue du Roi Albert II 33

1030 Bruxelles

Téléphone : 02/572 57 57



## **LES AIDES RÉGIONALES**

Les primes à l'achat, la construction ou la rénovation d'une habitation peuvent varier sensiblement d'une région à l'autre. Adressez-vous directement aux autorités de votre région pour connaître les modalités d'accès à ces aides. Les sites ci-dessous vous guideront :

[http://www.belgium.be/fr/logement/construire\\_et\\_renover/primes](http://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renover/primes)

### **Région flamande**

<http://www.premiezoeker.be>

<http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie>

### **Région wallonne**

[http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php)

<http://www.wallonie.be/fr/demarche/theme-list/9>

<http://energie.wallonie.be/fr/aides-et-primes.html?IDC=6358>

### **Région de Bruxelles-Capitale**

<http://logement.brussels/primes-et-aides>

<http://logement.brussels/>





**ANNEXE AU PROSPECTUS (version 24/10/2019 )**

**TARIF N° 4 DES TAUX D'INTERETS D'APPLICATON DEPUIS LE 28/10/2019**

Le tarif ci-dessous est présenté par tranches de durées de cinq ans.  
Des durées intermédiaires sont possibles et les tarifs y afférents seront fournis sur simple demande.

<b>TAUX DE BASE</b>					
	<b><u>10 ANS</u></b>	<b><u>15 ANS</u></b>	<b><u>20 ANS</u></b>	<b><u>25 ANS</u></b>	<b><u>30 ANS</u></b>
<b><u>TAUX ANNUEL</u></b>	<b>9%</b>	<b>9,25%</b>	<b>9,50%</b>	<b>9,65%</b>	<b>9,75 %</b>
<b><u>TAUX MENSUEL</u></b>	<b>0,721 %</b>	<b>0,74 %</b>	<b>0,759 %</b>	<b>0,771 %</b>	<b>0,778 %</b>
<b><u>MENSUALITE POUR 10.000€ DE CAPITAL</u></b>	<b>124,80-</b>	<b>100,71-</b>	<b>90,67-</b>	<b>85,65-</b>	<b>82,98-</b>

**Ristournes possibles sur le taux de base :**

- Clients non fichés = - 0,50 %
- Clients fichés – dette régularisée = - 0,25 %
- Mensualité < ou = 30% des revenus = - 0,50 %
- Quotité < ou = à 50% = - 0,50 %

**Majorations possibles du taux de base :**

- Inscription en 2ème rang = + 0,50 %
- Age au terme du crédit > 75 ans = + 0,25 %

**Remarques :**

- Les durées de crédit supérieures à 25 ans ne sont pas accessibles à des emprunteurs dont l'âge est > 60 ans.
- Le TAEG du prêt hypothécaire à but mobilier est toujours fixé au maximum légal. Lorsque le TAEG dépasse le maximum légal, le taux débiteur est réduit de tel sorte que le TAEG soit équivalent à ce maximum.