



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@eaft.be

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

Le présent prospectus est d'application depuis le 26/03/2019

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 20 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 :

- demandeur bénéficiant de revenus salariés ou d'indépendant suffisants (le coût de la mensualité ne dépasse pas le 1/3 des revenus) = **CLIENT DE CATEGORIE A** ;

- demandeur bénéficiant de revenus salariés ou d'indépendant représentant moins du triple de la mensualité = **CLIENT DE CATEGORIE B** ;

- demandeur pour lequel la date d'échéance prévue dépasse l'âge normal de la retraite = **CLIENT DE CATEGORIE C** ;

- demandeur bénéficiant uniquement de revenus de remplacement = **CLIENT DE CATEGORIE D**.

La société, si le gage offert en garantie est suffisant ou s'il s'agit d'un ancien client ayant toujours fait face à ses engagements, peut éventuellement faire bénéficier le demandeur d'une catégorie plus favorable ; à l'inverse, si la quotité prêtée dépasse 75 % de la valeur vénale du gage, le client passe dans la catégorie supérieure ;

7) **Tarif des taux d'intérêts d'application depuis le 03/10/2017**

Le tarif des taux d'intérêts d'application depuis le 03/10/2017 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

CATEGORIE A : Premier rang, quotité inférieure à 75 % pendant 20 ans

Un capital de 10.000,00-€, à un taux d'intérêts de 0,778 % par mois, coûte une charge constante de 92,14-€.

Le premier mois, vous payez 77,80-€ d'intérêts sur 10.000,00-€ et vous amortissez 14,34-€ ;

le deuxième mois, vous payez 77,69-€ d'intérêts sur 9.985,66-€ et vous amortissez 14,45-€

et ainsi de suite....

le 120^e mois, vous payez 56,07-€ d'intérêts sur 7.207,37-€ et vous amortissez 36,07-€ ;

le 240^e mois (20 ans), vous payez 0,40-€ d'intérêts sur 92,54-€ et vous amortissez le solde soit 92,54-€.

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

EXEMPLE 2

CATEGORIE D : Pensionnés et quotité supérieure à 75 % pendant 5 ans.

Un capital de 10.000,00-€ à un taux d'intérêts mensuels de 0,836 % coûte une charge constante de 212,63-€.

Le premier mois, vous payez 83,60-€ d'intérêts sur 10.000,00-€ et vous amortissez 129,03-€ ;

le deuxième mois, vous payez 82,52-€ d'intérêts sur 9.870,97-€ et vous amortissez 130,11-€ ;

et ainsi de suite....

le 30^e mois, vous payez 48,37-€ d'intérêts sur 5.785,38-€ et vous amortissez 164,26-€.

Le dernier mois, vous payez 1,89-€ d'intérêts sur 210,74-€ et vous amortissez le solde soit 210,74-€.



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

Une majoration d'intérêt 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.

Si les emprunteurs sont en retard de paiement quant aux intérêts d'une année entière, ces intérêts seront productifs d'intérêts au taux du crédit majoré de 0,50 %/an en application de l'article 1154 du Code Civil.

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.

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

L'exigibilité du crédit pourra être demandée en cas de résiliation, annulation ou réduction du (des) contrat(s) d'assurance annexés au crédit.

Le crédit pourra également devenir exigible 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) Remise du capital prêté ;
- B) Restitution à l'entreprise, à titre de gage, de la partie qui doit couvrir les travaux de construction ou de transformation ;
- C) Libération du gage en fonction de l'avancement des travaux.

L'emprunteur reçoit des intérêts sur les sommes remises en gage au même taux que celui du prêt. Ces intérêts sont donc payables au même moment.

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

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://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 26/03/2019)

TARIF N° 3 DES TAUX D'INTERETS D'APPLICATION DEPUIS LE 03/10/2017

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.

<u>Capital :</u>	<u>Taux</u>		<u>Mensualités en euros / Durée</u>			
	<u>Mensuel</u>	<u>Annuel</u>	<u>5 Ans/ 60 mois</u>	<u>10 Ans/ 120 mois</u>	<u>15 Ans/ 180 mois</u>	<u>20 Ans/ 240 mois</u>
CATEGORIE A	0,778%	9,75%	209,22-	128,50-	103,44-	92,14-
CATEGORIE B	0,797%	10,00%	210,33-	129,75-	104,81	93,63-
CATEGORIE C	0,816%	10,25%	211,45-	131,00-	106,19-	95,13-
CATEGORIE D	0,836%	10,50%	212,63-	132,33-	107,66-	96,71-

