

# PROSPECTUS

## CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE N° 16

En vigueur à partir du 01/01/2024

Prospectus relatif aux ouvertures de crédit hypothécaire octroyées par la succursale belge de Triodos Bank NV (ci-après dénommée Triodos) dans le cadre de la législation relative au Crédit Hypothécaire (Code de droit économique – Livre VII, Titre 4, Chapitre 2).

La liste des tarifs est annexée au présent document.

### 1. Le crédit hypothécaire chez Triodos

**Bénéficiaire du crédit :** le crédit hypothécaire Triodos est destiné à des personnes physiques ayant leur résidence principale en Belgique.

**Objet :** le crédit hypothécaire Triodos a pour objet principal d'acquérir ou de conserver un bien immobilier, ou de racheter un crédit ayant été contracté à cette fin.

Triodos veut encourager exclusivement des projets qui sont en concordance avec ses valeurs. À cette fin, Triodos octroie des réductions de taux en fonction de la durabilité et de la valeur ajoutée sociale du projet financé.

Triodos se réserve le droit de refuser les dossiers de crédits qui ne rempliraient pas ses conditions d'acceptation et/ou les caractéristiques de durabilité souhaitées. Le cas échéant, Triodos informe le client par écrit des motifs du refus.

**Information générale relative à l'octroi des réductions de taux pour les projets immobiliers décrits aux points A, B, C et D ci-dessous :**

1. Lorsqu'un projet, au moment de la demande de crédit, remplit les conditions de durabilité exigées, la réduction de taux correspondante est directement applicable et définitivement acquise au moment de la passation de l'acte.
2. Lorsque le projet au moment de la demande ne remplit pas encore les conditions pour l'obtention de la réduction de taux, Triodos applique à la passation de l'acte hypothécaire une réduction provisoire et conditionnelle pour « projet durable ».  
Elle est provisoirement égale à la réduction minimale prévue pour un projet durable décrit aux points ci-dessous. Elle est en outre conditionnelle : elle sera supprimée de plein droit et sans mise en demeure si l'emprunteur ne fournit pas la preuve que les critères définis dans le tarif pour l'obtention de cette réduction minimale sont remplis dans un délai d'un an après le prélèvement total du crédit. Le nouveau taux prendra effet après traitement à partir de la première échéance mensuelle qui suit ce délai.

Par contre, si le client, au plus tard dans un délai d'un an après le prélèvement total du crédit, fournit la preuve que le projet financé répond aux conditions d'une réduction de taux plus élevée que la réduction minimale provisoirement accordée, cette réduction plus élevée sera appliquée après vérification dès la deuxième échéance mensuelle qui suit la production de ladite preuve.

Lorsque le tarif pour ce type de projet comprend une réduction conditionnelle, Triodos se réserve le droit, à tout moment, de faire procéder sur place à un contrôle du respect des conditions par un expert agréé par Triodos, aux frais du client (deux contrôles au maximum).

**Sauf stipulation contraire dans le tarif, l'emprunteur ne pourra prouver le résultat de la performance énergétique atteinte, qu'au moyen d'un « certificat énergétique » ou de tout autre document prescrit et réglementé à cette fin par les autorités (régionales) compétentes. Les frais liés à la délivrance d'une telle attestation sont à sa charge.**

#### A. Le crédit hypothécaire pour les constructions neuves\*:

Habitation très performante, quasi neutre en énergie [ $E(w) \leq 0$  ou consommation d'énergie primaire  $\leq 25$  kWh/m<sup>2</sup>/an]

Habitation performante, norme « passive » [ $E(w) \leq 30$  ou consommation d'énergie primaire de 26 à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an au maximum]

- > Une **Habitation très performante**, quasi neutre en énergie est, selon la norme européenne NZEB (nearly zero energy building), un bien immobilier qui respecte les standards les plus élevés en matière de consommation d'énergie et de durabilité. Il offre une ambiance intérieure confortable tant en hiver qu'en été, sans devoir faire appel à un système conventionnel de chauffage ou à un système de conditionnement d'air. Ce standard peut être atteint par une combinaison adéquate de technologies, de conception et de matériaux. Pour être qualifié de « quasi neutre en énergie » et bénéficier de la réduction de taux correspondante, le bien immobilier doit atteindre **un niveau E(w) de 0 au maximum ou une consommation d'énergie primaire  $\leq 25$  kWh/m<sup>2</sup>/an.**
  
- > Une **Habitation performante selon les normes passives** est, selon la norme européenne NZEB (nearly zero energy building), un bien immobilier construit en tenant compte des principes suivants : isolation et ventilation efficaces, étanchéité à l'air optimale, système de chauffage décentralisé, utilisation d'énergies renouvelables. La prise en compte de ces différents principes dans la conception et la construction du bien immobilier permettront à celui-ci de converger vers une autonomie énergétique. Pour être qualifié de « passive » et bénéficier de la réduction de taux correspondante, le bien immobilier doit atteindre **un niveau E(w) de 30 au maximum ou une consommation d'énergie primaire de 26 à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an au maximum.**

Plus le niveau E(w) atteint est bas, plus la réduction de taux octroyée par Triodos dans ses tarifs est élevée.

#### B. Le crédit hypothécaire pour l'achat et/ou la rénovation et/ou le refinancement d'une habitation existante sur base d'un certificat de performance énergétique

Nous souhaitons fortement encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants.

Nous octroyons donc une réduction en fonction du niveau de consommation d'énergie primaire atteinte telle que reprise dans le certificat PEB.

Les biens existants ayant une performance énergétique de maximum 150 kWh/m<sup>2</sup>/an peuvent obtenir un crédit avec une réduction sans obligation d'amélioration.

Au-delà, nous exigeons une amélioration de la performance de minimum 25%. Plus l'amélioration est importante, meilleure sera la performance énergétique après travaux et plus élevée sera la réduction que nous octroierons.

Les biens dont la performance énergétique reste supérieure à 500 kWh/m<sup>2</sup>/an malgré les travaux de rénovation n'entrent pas en considération pour obtenir une réduction dans cette catégorie.

La grille des réductions est reprise dans le document 'tarifs'.

#### C. Les autres crédits hypothécaires

Triodos est pionnier dans le financement des projets d'habitats groupés pour les particuliers. Leurs formes et leurs modes de fonctionnement ont évolué au cours du temps et peuvent être très divers. Pour l'octroi des réductions de taux, nous évaluons les projets selon deux catégories :

(\*) Une habitation est neuve lorsqu'elle est cédée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation. Exemple : une habitation qui a été occupée pour la première fois en 2015 est neuve jusqu'au 31 décembre 2017 inclus.

1. le projet intègre au minimum un facteur d'inclusion sociale parmi les facteurs listés ci-dessous :
  - > un lot aménagé pour personnes handicapées ou en réinsertion sociale
  - > un mixte intergénérationnel (min 1 habitant de -30 ans et 1 de +65 ans)
  - > un lot destiné à être occupé par des réfugiés
  - > un lot mis en location via une agence immobilière sociale (AISP)
2. le projet prévoit au minimum une pièce de vie commune et l'organisation est régie par une charte de vie commune

#### D. Les crédits hypothécaires pour les projets de rénovation intégrant des valeurs écologiques et sociales

Les réductions de taux sont octroyées selon une liste de critères répartis en 3 catégories donnant droit à un nombre de feuilles différents. Sur base du cumul des feuilles, le projet aura droit à un niveau de réduction de taux tel que repris dans le tarif. Afin d'octroyer définitivement la réduction, l'emprunteur devra prouver les travaux effectués correspondants à la liste des critères et ce, au moyen d'une attestation certifiée par un architecte, un entrepreneur ou un expert immobilier.

1. Critères donnant droit à **3 feuilles par critère** :
  - > Isolation naturelle ou écologique du toit et/ou des murs
  - > Remplacement des châssis et du vitrage de fenêtres
  - > Installation d'une pompe à chaleur
  - > Installation d'une chaudière à condensation
  - > Utilisation d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou thermiques)
  - > Installation d'un système de ventilation mécanique contrôlée à double flux
2. Critères donnant droit à **2 feuilles par critère** :
  - > Matériaux de construction écologique et naturel (hors isolation)
  - > Récupération de l'eau de pluie pour un usage domestique
  - > Installation d'un poêle de masse au bois, poêle à pellets
  - > Installation d'une toilette sèche
  - > Aménagement pour personne à mobilité réduite/dépendante
  - > Location via une agence immobilière sociale
3. Critères donnant droit à **1 feuille par critère** :
  - > Utilisation de matériaux recyclés
  - > Création d'un jardin potager (en permaculture) / d'un verger
  - > Installation d'un système intelligent de domotique
  - > Usage mobilité douce (pas de voiture)

## 2. Procédure

- > Le demandeur s'entretient avec Triodos ou un de ses intermédiaires agréés, pour trouver la meilleure formule en fonction de ses besoins personnels.
- > Le demandeur complète le formulaire de demande de crédit hypothécaire où seront indiquées les données essentielles devant permettre à Triodos de prendre une décision. Ce formulaire entièrement complété, signé et accompagné des pièces justificatives est indispensable pour que la demande soit analysée.
- > Chaque dossier sera examiné et analysé sur la base des critères durables et financiers. Cette analyse aboutira à une acceptation ou à un refus de la demande de crédit hypothécaire. En cas d'acceptation par Triodos, le demandeur reçoit une offre de crédit hypothécaire comprenant la Fiche d'Information Standardisée Européenne, les conditions particulières, les conditions générales du crédit demandé, ainsi qu'un tableau d'amortissement. L'offre indique également sa durée de validité. Les frais de dossier sont dus à partir du moment où cette offre de crédit est signée pour acceptation.

- Conformément au Code de droit économique, Livre VII, Titre 4, Chapitre 3 « De la Centrale des Crédits aux Particuliers », Triodos consultera la Centrale avant d'émettre l'offre. Après acceptation de l'offre par le demandeur, Triodos enregistrera également le contrat de crédit dans la Centrale\*.
- Triodos confie le traitement des contrats de crédits hypothécaires à Stater à partir du moment où le client a accepté une offre de crédit. Le crédit hypothécaire reste inscrit dans les comptes de Triodos et Stater se charge du suivi administratif, juridique et financier des contrats pour le compte de Triodos. Toutes les données du client restent la propriété de Triodos. Stater utilise les données du client uniquement et exclusivement dans le cadre du crédit hypothécaire Triodos.
- Au moment de la passation de l'acte chez le notaire ou après celle-ci, le crédit est prélevé et le client le rembourse selon les modalités convenues dans le contrat de crédit.

## 3. Fiche technique

### 3.1. Généralités

**Forme du crédit :** le crédit hypothécaire est octroyé sous la forme d'une ouverture de crédit au sein de laquelle sont logées une ou plusieurs avances sous forme de prêt (totalement libéré à l'acte) ou sous forme de crédit (libéré par tranches sur la base de factures).

L'ouverture de crédit offre la possibilité d'emprunter à nouveau, par acte sous seing privé, le capital déjà remboursé (reprise d'encours). Dans ce cas, ainsi que pour chaque nouvelle avance dans le cadre de la même inscription hypothécaire :

- a) la valeur du bien donné en garantie sera déterminée suivant les règles d'expertise en vigueur ;
- b) la valeur vénale du bien donné en garantie doit être supérieure ou égale au capital prélevé de l'ouverture de crédit ;
- c) les conditions générales d'acceptation de Triodos en vigueur à ce moment doivent être respectées.

**Le crédit-pont :** le crédit peut également être octroyé sous la forme d'un crédit-pont, pour autant qu'il soit accompagné d'un crédit long terme ( $\geq 10$  ans). Ces crédits peuvent être octroyés pour l'achat, la construction ou la rénovation d'un bien immobilier en attendant de pouvoir disposer du produit de la vente d'un autre bien immobilier. Ce type de crédit est accordé pour une durée allant de 12 à 24 mois au maximum. Le taux d'intérêt du crédit-pont est égal au taux du crédit long terme, hors application d'une éventuelle réduction.

**Durée du crédit :** 10 ans au minimum (excepté pour les crédits-pont), 25 ans au maximum. En cas de crédit avec une durée variable, la durée totale du crédit ne pourra jamais excéder 30 ans.

**Montant du crédit :** le montant du crédit est déterminé en fonction du projet présenté (but, valeur du bien mis en gage, solvabilité...) pour autant qu'un montant minimum soit respecté (voir tarif). Triodos peut prêter jusqu'à 100 % de la valeur vénale.

### 3.2. Formules de taux

Le taux d'intérêt est fixe ou variable. Les taux d'intérêt en vigueur, ainsi que les formules offertes, sont mentionnés dans le tarif.

#### Le taux d'intérêt fixe

Le taux reste fixe pendant toute la durée du contrat.

#### Exemple :

Un crédit de 200.000 EUR en 20 ans avec un taux d'intérêt annuel fixe de 3% (taux mensuel de 0,2466%).  
La mensualité s'élève à 1.105,15 EUR pendant 240 mois.

### Le taux d'intérêt variable

Le taux est revu périodiquement à la date prévue dans le contrat.

Il est lié à un indice de référence, conformément à l'article 128, § 1 du livre VII – Titre 4 – Chapitre 2 (crédit hypothécaire) du Code de droit économique. Cet indice de référence est lié à la formule de taux choisie. Dans l'hypothèse où les indices de référence ne seraient plus fournis par l'autorité compétente, Triodos avertira les clients concernés afin de leur communiquer les indices de référence de substitution définis par la loi.

Le taux varie en fonction de la différence entre l'indice de référence publié au Moniteur Belge (M.B.) dans le mois précédant la date du changement de taux et l'indice de référence figurant dans le tarif sur lequel s'appuie l'offre de crédit.

Le nouveau taux appliqué à la nouvelle période est égal au taux périodique initial augmenté de la différence entre le nouvel indice de référence et l'indice de référence initial.

#### Exemple :

Un crédit de 200.000 EUR en 20 ans avec un taux variable formule 13+5 (+2 %/-2 %) :

- > le taux initial mensuel est de 0,2466 % (3 % annuel), lié à un indice de référence initial de 0,1100.
- > À la date de révision, l'indice de référence (publié au M.B. du mois précédent) est de 0,1500.
- > Le nouveau taux mensuel devient :  $0,2466\% + (0,1500 - 0,1100) = 0,2866\%$  (3,49 % annuel).

Les produits à taux variable peuvent prévoir soit une révision annuelle, soit une révision triennale, soit, après une période fixe, une révision quinquennale (voir le tarif).

La fluctuation maximale à la hausse (= Cap) ainsi qu'à la baisse (= floor) est mentionnée dans le tarif.

#### Exemple :

Un crédit de 200.000 EUR en 20 ans avec un taux d'intérêt initial variable formule 16+5 (cap +2 %/ floor -2 %) de 3 % (taux mensuel de 0,2466 %). La première mensualité s'élève à 1.105,15 EUR.

Après 16 ans, le taux est revu.

Si le taux augmente à son maximum, il sera de 5 % (taux mensuel de 0,4118 %). La mensualité s'élèvera pour les 4 dernières années à 1.148,22 EUR.

Si le taux diminue du maximum possible, il sera de 1 % (taux mensuel de 0,0830 %). La mensualité s'élèvera pour les 4 dernières années à 1.062,29 EUR.

Remarque : en cas de taux initial inférieur à 2 %, le cap et le floor sont limités au taux initial (par ex: taux initial de 1,85%, le cap et le floor sont de + 1,85% et - 1,85%)

#### a) La révision annuelle (formule 1+1+1)

Le taux varie tous les ans, pour autant qu'une différence de taux de 0,0083 % par mois (0,10 % par an) soit atteinte. Le taux d'intérêt applicable à la deuxième année ne peut augmenter que de 0,0830 % par mois (1,00 % par an) et celui applicable à la troisième année que de 0,1650 % par mois (2,00 % par an) par rapport au taux d'intérêt initial. L'indice de référence applicable est l'indice A.

#### b) La révision triennale (formule 3+3)

Le taux varie tous les trois ans pour autant qu'une différence de taux de 0,0083 % par mois (0,10 % par an) soit atteinte. L'indice de référence est l'indice C.

#### c) Les X premières années (voir tarif) à taux fixe, ensuite révision quinquennale (formule X+5)

Après une première période de 5 ans au minimum à taux fixe, le taux varie tous les cinq ans, pour autant qu'une différence de 0,0083 % par mois (0,10 % par an) soit atteinte. L'indice de référence est l'indice E.

#### Option liée à la révision du taux

Triodos laisse la liberté à l'emprunteur de pouvoir garder, dans la mesure du possible, le montant de sa mensualité fixe ; pour cela, il doit en faire la demande un mois avant la révision de taux.

Si l'exercice de cette option mène à une augmentation de la durée du crédit, celle-ci ne pourra en aucun cas être supérieure à 30 ans.

Des frais de dossier peuvent être exigés au moment de l'exercice de cette option (voir tarif pour les conditions d'application).

### Taux d'intérêt périodique et taux annuel effectif global (TAEG)

Le taux d'intérêt périodique est le taux d'intérêt mensuel ou annuel réel qui sert de base au calcul des intérêts dus par l'emprunteur. Le taux annuel effectif global (TAEG) est le taux d'intérêt qui comprend le taux périodique, auquel sont ajoutés les frais liés au crédit (tels que les frais de dossier, les frais d'expertise, les frais d'acte de crédit, les primes d'assurances...).

### 3.3. Mise à disposition du montant du crédit :

**À l'acte** : si un achat est financé, le montant du crédit sera mis à disposition de l'emprunteur lors de la passation de l'acte hypothécaire chez le notaire.

**Par tranches** : si le financement est destiné à la construction ou à la rénovation d'une habitation, le montant du crédit sera mis à disposition de l'emprunteur sur la base de factures en fonction de l'état d'avancement des travaux et de ses besoins, selon un plan de libération des tranches (\*), à approuver par Triodos. Les demandes de paiement d'une tranche doivent être faites par le biais d'un formulaire fourni au client lors de la passation de l'acte notarié et être envoyées à **Stater Belgium – boîte postale 1060 – Bruxelles**, ou par e-mail à: **ch-hk-triodos@stater.be**.

Le crédit devra être prélevé par tranches de minimum 10 % du montant à prélever. Plusieurs factures peuvent être présentées ensemble pour une même tranche. Le montant à libérer à la passation de l'acte ne doit pas être considéré comme une tranche. Seul le montant qui reste bloqué à l'acte et qui sera mis à disposition pendant la période de libération doit être divisé en tranches.

En cas de non-paiement d'une mensualité due (en capital ou en intérêts) dans les quinze jours qui suivent son échéance, Triodos se réserve le droit de suspendre les prélèvements jusqu'à ce que la situation soit régularisée.

La période de prélèvement est de 24 mois au maximum. Pendant cette période, seuls les intérêts sur les sommes effectivement prélevées sont dus. Après cette période, le plan de remboursement convenu commence. Une commission de réservation (sur le montant restant à prélever) peut être exigée (voir tarif).

### 3.4. Modalités de remboursement du crédit :

- a. Si le montant du crédit est totalement libéré à l'acte, le remboursement du crédit démarre un mois après la passation de l'acte hypothécaire. Exemple : acte signé le 12/02, périodicité mensuelle, échéance due tous les 12 du mois à partir du 12/03.
  - b. En cas de crédit avec une période de prélèvement, le remboursement du crédit démarre le 1er du mois qui suit le dernier prélèvement. Pendant la période de prélèvement, les emprunteurs ne paient que des intérêts sur le montant prélevé et une commission de réservation sur le montant non prélevé selon les conditions prévues dans la liste des tarifs.
- > Lorsque l'échéance tombe un 29, un 30 ou un 31, et que le mois au cours duquel le paiement doit être effectué ne comporte pas de jour rigoureusement correspondant, le paiement doit être fait le dernier jour de ce même mois. Exemple : acte signé le 31 janvier, échéance due le dernier jour de chaque mois (soit le 28/29 février, le 31 mars, le 30 avril...).
  - > En cas de **mensualités constantes**, un montant identique est payé à la fin de chaque période, composé d'intérêts et de capital. Au début du crédit, la part d'intérêts est plus importante. À la fin, c'est la part de capital qui l'emporte. À la moitié de la durée, environ un tiers du capital est remboursé.
  - > En cas de **amortissements mensuels constants du capital**, un même montant de capital est remboursé à la fin de chaque période. La partie intérêt de l'échéance est calculée sur le capital restant dû et est ainsi dégressive. À la moitié de la durée du crédit, la moitié du capital est remboursé.

(\*) Triodos se réserve le droit d'exiger, avant une quelconque libération, un état d'avancement des travaux (réalisé par un expert agréé par Triodos), à charge du client (au maximum 2)

**Exemple :**

Un crédit hypothécaire de 150.000 EUR sur une période de 25 ans avec taux d'intérêt réel annuel de 2,85 % (taux d'intérêt réel mensuel 0,2345 %).

En cas de **mensualités constantes**, toutes les mensualités sont de 696,85 EUR. La première mensualité est composée de 345,18 EUR de capital et de 351,67 EUR d'intérêts. La deuxième mensualité est composée de 345,98 EUR de capital et de 350,87 EUR d'intérêts.

En cas de **amortissements constants du capital**, la première mensualité s'élève à 851,68 EUR comportant 500 EUR de capital et 351,68 EUR d'intérêts. La deuxième mensualité s'élève à 850,51 EUR comportant 500 EUR de capital et 350,51 EUR d'intérêts. Les paiements ultérieurs diminuent chaque fois grâce à la diminution du solde restant dû.

- › Dans le cas d'un **crédit-pont**, les intérêts sont de préférence payés mensuellement, le capital est remboursé en une seule fois à l'échéance. Il peut être accepté, après analyse et selon les besoins, de prévoir le remboursement des intérêts mensuels échus à l'échéance en même temps que le capital. Pour un crédit-pont, la durée du crédit ne peut excéder deux ans.

**Exemple :**

Pour un crédit-pont de 200.000 EUR, les intérêts mensuels calculés à un taux annuel de 3,50 % s'élèvent à 583,33 EUR.

- › En cas de **remboursement du capital à terme fixe**, la mensualité est constante et composée uniquement d'intérêts. Sauf remboursement anticipé total ou partiel, le capital est remboursé en une fois à la fin du contrat. Pour cette formule de crédit, la durée est limitée à 20 ans. Cette formule ne sera proposée par Triodos que dans les cas où la source du remboursement du capital est connue au moment de l'offre (vente d'un immeuble, assurance groupe ou vie...) et si le demandeur a fourni à Triodos les documents attestant de ladite source.

**Exemple :**

Pour un crédit de 150.000 EUR en 15 ans avec remboursement du capital à terme fixe, les intérêts mensuels calculés à un taux annuel de 3,45 % (taux mensuel de 0,2831 %) s'élèvent à 424,58 EUR. Le capital est remboursé en une seule fois à l'échéance des 15 ans.

**3.5. Conditions de remboursement anticipé**

L'emprunteur peut à tout moment rembourser anticipativement totalement ou partiellement le solde restant dû du crédit. Ce type de remboursement entraîne des frais d'indemnité de emploi (voir point 5).

Concernant les remboursements anticipés partiels, Triodos accepte les remboursements anticipés annuels du crédit, à concurrence de maximum 10 % du montant du capital emprunté.

En conséquence, et sauf s'il en est disposé autrement dans le contrat de crédit, Triodos n'accepte pas d'autres remboursements partiels pour des montants plus importants ou à d'autres fréquences.

**4. Garanties**

- › **L'hypothèque** est une sûreté réelle qui est établie en garantie du crédit octroyé. Triodos demande une inscription hypothécaire en premier rang sur un (ou plusieurs) bien(s) immobiliers situé(s) en Belgique. Elle donne à la banque le droit, en cas de non-paiement de la dette par l'emprunteur, de faire vendre le bien immobilier et de se faire payer prioritairement avec le produit de la vente.
- › **Le mandat hypothécaire** est un contrat par lequel le client mandate la banque pour établir une hypothèque en son nom, sur un ou plusieurs biens lui appartenant pour une somme déterminée et une dette déterminée, lorsque la banque le lui demande. Triodos accepte sous certaines conditions très restrictives de couvrir un crédit en partie avec un mandat hypothécaire. Ce type de garantie n'est accepté qu'en complément d'une inscription hypothécaire en premier rang.

- > **Le gage mobilier** est une garantie qui porte sur un bien mobilier. C'est un contrat écrit qui accorde à la banque le droit de se faire payer sur un bien mobilier en cas de défaillance de l'emprunteur. Ce type de garantie est rarement exigé. Elle pourrait l'être en cas de crédit avec remboursement à terme fixe sur ce qui sert à assurer le remboursement au terme du crédit (par exemple, une assurance de groupe)..
- > **Les assurances obligatoires** : pour s'assurer contre un certain nombre de risques, l'emprunteur doit souscrire des assurances auprès d'une compagnie de son choix, avec cession du bénéfice au profit de Triodos.
  - a) L'assurance incendie : Triodos attend de l'emprunteur qu'il fasse assurer le(s) bien(s) immobilier(s) mis en garantie pour sa valeur de reconstruction à neuf, pendant toute la durée réelle du crédit. Triodos peut également demander que l'emprunteur augmente la couverture d'assurance si, en cours de contrat, celle-ci s'avère insuffisante.
  - b) L'assurance solde restant dû : cette assurance doit à tout moment couvrir le solde restant dû du capital ainsi que les intérêts en cours et non encore échus. Le tarif peut prévoir une augmentation du taux si cette condition n'est pas remplie, et ce en accord avec Triodos.

## 5. Frais et indemnités

- > **Les frais de dossier** : Triodos demande des frais de dossier pour la conclusion d'un nouveau dossier, comme mentionné dans le tarif. Ces frais sont dus à partir du moment où l'offre écrite est émise par Triodos et acceptée par le client. Des frais de dossier supplémentaires seront dus en cas de crédit avec une période de prélèvement en cas d'émission d'une nouvelle offre à la suite d'une demande de modification à l'initiative du client, pour autant qu'une offre ait déjà été émise.
- > **Les frais d'expertise** sont obligatoires et dus si un formulaire de demande de crédit a été signé et qu'une expertise a effectivement été accomplie. Ils doivent être directement payés à l'expert agréé et territorialement compétent, mentionné sur une liste disponible à première demande au siège de la succursale ou auprès des intermédiaires agréés par Triodos. Le montant des frais d'expertise est mentionné dans le tarif. Une provision pourra être demandée avant que l'expertise soit effectuée. Le client recevra sur simple demande une copie du rapport d'expertise. En cas de dossiers avec paiement par tranches, Triodos peut exiger des états d'avancement des travaux par un expert agréé dont les frais sont à charge du client (deux au maximum).
- > **Autres frais** : toute offre émise pour une modification non contractuelle du crédit demandée par le client donne lieu à l'application de frais dont le montant est repris au tarif. Il s'agit, par exemple, de demandes de transfert d'hypothèque, de mainlevée partielle de l'inscription hypothécaire, de décharge d'un coemprunteur, de modification des modalités de remboursement, etc. En cas d'un crédit avec une période de prélèvement, une commission de réservation peut être due sur le montant restant à prélever (voir les conditions dans la liste des tarifs).
- > **Indemnité de emploi** : si le client désire rembourser partiellement ou intégralement son crédit avant terme, Triodos exige le paiement d'une indemnité de emploi égale à trois mois d'intérêts calculée sur le capital remboursé anticipativement. Toutefois, cette indemnité n'est pas due si le remboursement est la conséquence d'un décès, de la liquidation d'une assurance vie, ou dans le cas d'un remboursement intégral d'un crédit-pont.  
 Dans certains cas, dont les conditions et modalités sont mentionnées dans le tarif, des remboursements anticipés du capital sont autorisés, sans paiement d'indemnité de emploi.



## 6. Conséquences d'un défaut de paiement

En cas de défaut de paiement d'une somme due, la banque doit, dans les trois mois de l'échéance, faire parvenir au client un avertissement par lettre recommandée reprenant les conséquences du non-paiement. Le défaut de paiement peut entraîner une majoration du taux débiteur (voir ci-dessous). Un défaut de paiement donne la possibilité pour la banque de rendre le crédit exigible par anticipation ainsi que de procéder à une mise à exécution et d'entamer une procédure de saisie exécutoire auprès de l'emprunteur. La banque doit aussi communiquer le défaut de paiement à la Centrale des Crédits aux Particuliers.

À défaut de paiement dans les dix jours de l'échéance, et sans préjudice de l'article VII.147/21 du code de droit économique (Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 "Du crédit hypothécaire"), le taux des intérêts de la ou des échéances non payées ou payées tardivement est majoré de plein droit et sans mise en demeure de 0,0416 % par mois. Cette majoration d'intérêt n'enlève pas à Triodos le droit d'exiger le remboursement immédiat de toute sa créance en capital, intérêts et accessoires.

Si le capital prêté n'est pas intégralement remboursé à sa date et sans préjudice de l'article VII.147/21 précité, il produit de l'intérêt au taux majoré de 0,0416 % par mois, à compter de la date d'exigibilité du capital, et cela jusqu'à la date de son paiement effectif.

## 7. Demande d'un crédit hypothécaire Triodos

Pour l'introduction d'une demande de crédit hypothécaire, l'emprunteur peut s'adresser soit directement auprès de la Banque Triodos en Belgique, soit au réseau d'intermédiaires agréés par Triodos et dont les coordonnées sont mises à sa disposition à la première demande de l'emprunteur.

Toutefois, les demandes de crédit qui se rapportent aux projets décrits sous la rubrique « 1.D. Les crédits hypothécaires pour les projets de rénovation intégrant des valeurs écologiques et sociales », ne peuvent être introduites qu'auprès de la Banque Triodos en Belgique.

**Le présent prospectus n'est pas une offre juridiquement contraignante. Les données chiffrées sont communiquées de bonne foi et constituent une description précise de l'offre qui pourrait être faite par la Banque Triodos, dans les conditions actuelles du marché, sur la base des informations reçues. Ces données chiffrées peuvent toutefois fluctuer en fonction de l'évolution du marché. La communication de ces données n'oblige aucunement la Banque Triodos à accorder un crédit aux conditions mentionnées dans ce prospectus. La relation contractuelle finale entre la Banque Triodos et les emprunteurs sera régie par un contrat de crédit à conclure.**