

Cahier-type des clauses et conditions générales relatives aux ouvertures de crédit hypothécaire cadres à but immobilier consenties par BNP Paribas Fortis SA

Crédit hypothécaire à but immobilier (Code de Droit Economique, livre VII, Titre 4, chapitre 2)

Art. 1 – Définitions et champ d'application

§1 - Champ d'application

Le présent cahier-type contient les conditions générales des ouvertures de crédit hypothécaire cadres à but immobilier. Les dispositions qui suivent régissent les relations entre le prêteur, les crédités et le cas échéant les tiers-garants.

§2 – Définitions

1. L'ouverture de crédit-cadre hypothécaire : il s'agit d'une convention d'ouverture de crédit-cadre dans laquelle les crédités peuvent prélever un ou plusieurs crédits à durée déterminée ou déterminable (appelé(s) *crédit(s) habitation*). L'ouverture de crédit-cadre est à durée indéterminée. Aussi longtemps que l'ouverture de crédit-cadre n'a pas été résiliée ou suspendue (tel que prévu à l'article 4 de ce Cahier-Type), elle est réutilisable (tel que prévu à l'article 2 de ce Cahier-Type).
2. Le prêteur : BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, n° d'entreprise BE0403.199.702 ;
3. Les crédités : personnes physiques bénéficiaires de l'ouverture de crédit-cadre ayant la qualité de consommateur, c'est-à-dire qui agissent à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de leur activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ;
4. Les tiers-garants : Toutes les autres personnes autres que les crédités, qui ont constitué une sûreté (personnelle ou réelle) ou contracté un engagement au profit du prêteur, sous quelque forme que ce soit, en garantie de l'ouverture de crédit-cadre et/ou des crédits habitation octroyés aux crédités.
5. La sûreté hypothécaire : une hypothèque, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque sur un (ou plusieurs) bien(s) ou droit(s) réel(s) immobilier(s)
6. Les biens en garantie : les immeubles sur lesquels une sûreté hypothécaire a été donnée par les crédités ou les tiers-garants .

Art. 2 - Formes et conditions d'octroi et de réalisation de l'ouverture de crédit-cadre

§1 - Formes de réalisation

L'ouverture de crédit-cadre est utilisable sous la forme de crédits hypothécaires à durée déterminée ou déterminable (appelés *crédits habitation*). Ces crédits habitation sont des crédits hypothécaires à but immobilier au sens du Livre VII, Titre 4, chapitre 2 du Code de droit économique. Cela signifie qu'ils sont destinés au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers ainsi que des coûts et impôts y relatifs, ou au refinancement d'un tel contrat de crédit, à l'exception de la rénovation d'un bien immobilier si l'ouverture de crédit-cadre n'est pas garantie par une sûreté hypothécaire..

Ces crédits habitation pourront être sollicités auprès du prêteur, pour autant que le montant total des engagements des crédités à l'égard du prêteur n'excède pas le montant de l'ouverture de crédit-cadre.

Pourront, en outre, être imputés sur l'ouverture de crédit-cadre, tous les paiements effectués par le prêteur pour compte des crédités, ainsi que les frais, intérêts et indemnités dus dans le cadre de l'exécution de l'ouverture de crédit-cadre. Ces imputations ne pourront en aucun cas opérer novation.

En raison du caractère renouvelable de l'ouverture de crédit-cadre, les crédités pourront, ensemble, pendant toute la durée de celle-ci, obtenir de nouveaux crédits habitation auprès du prêteur à concurrence de la différence entre d'une part, le montant de l'ouverture de crédit-cadre et, d'autre part, le montant des engagements existant à l'égard du prêteur et représentés par le solde restant dû des crédits habitation en cours et autres sommes imputables sur l'ouverture de crédit-cadre et ce, pour autant que les conditions figurant au §2 ci-après soient respectées.

§2 - Conditions de réalisation

Les crédités doivent, ensemble, préalablement, introduire une demande en complétant un formulaire de demande de crédit mis à disposition par le prêteur.

En cas d'acceptation de cette demande de crédit par le prêteur, une offre reprenant le taux d'intérêt, le montant, la durée, le mode de remboursement et toutes les autres conditions de celle-ci sera émise par le prêteur.

En cas d'acceptation de l'offre par les crédités durant le délai de validité de cette offre, la convention de crédit entrera en vigueur aux conditions reprises dans l'offre.

Le prêteur ne sera tenu d'accorder des crédits habitation que:

1. Lorsque les crédits et le cas échéant les tiers-garants auront justifié envers lui que les formalités pour rendre efficaces, tant entre parties qu'à l'égard des tiers, les garanties constituées ou à constituer pour sûreté de l'ouverture de crédit-cadre ont été accomplies ou que l'inscription à prendre, le cas échéant, occupe le rang conforme à ce qui a été déclaré.
2. Si la solvabilité des crédits et la valeur des garanties réelles ou la solvabilité des cautions personnelles garantissant le recours du prêteur se sont maintenues telles qu'elles existaient respectivement, lors de la signature de l'acte d'ouverture de crédit-cadre ou lors de la signature de l'acte de cautionnement.
3. Pour autant que l'un des cas d'exigibilité avant terme prévus à l'article 4, §2 ci-après, ne soit pas réalisé et que les crédits aient toujours respecté leurs engagements contractuels. Dans les cas où l'ouverture de crédit-cadre serait garantie par un tiers-garant, l'octroi de nouveaux crédits habitation pourra uniquement se faire moyennant l'accord préalable du tiers-garant
4. Pour autant que le crédit habitation ait une destination immobilière et que cette destination soit conforme aux conditions du prospectus et de la feuille des tarifs en vigueur au moment de l'introduction de la demande.
5. Pour autant que l'octroi de tels crédits habitation ne soit pas interdit par ou en vertu de la loi.
6. Pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un crédit hypothécaire en « monnaie étrangère » tel que défini dans le Code de droit économique.

Art. 3 - Modalités des crédits habitation

§1 - Octroi - Remise des fonds

Pour autant que le contrat de crédit soit préalablement signé par toutes les parties et que toutes les conditions soient réalisées et les sûretés constituées, les crédits pourront disposer du crédit habitation sur demande de prélèvement signée et adressée au prêteur.

La remise des fonds se fera selon les instructions qui seront données au prêteur par l'un des crédits sauf instructions contraires d'un des crédits.

La remise des fonds ne pourra pas se faire en espèces, elle se fera uniquement par virement bancaire.

Si le crédit habitation est intégralement ou partiellement destiné à l'achat ou à l'acquisition de biens immobiliers ou de droits réels, le crédit habitation (ou la partie de celui-ci concernée) sera prélevé en une seule fois lors de la passation de l'acte authentique d'achat moyennant présentation du décompte du notaire instrumentant.

Si le crédit habitation est intégralement ou partiellement destiné au refinancement d'un autre crédit, le crédit habitation (ou la partie de celui-ci concernée) sera prélevé en une seule fois pour le remboursement de ce crédit sur présentation du décompte du créancier concerné.

Si le crédit habitation est intégralement ou partiellement destiné au paiement de coûts et impôts, le crédit habitation (ou la partie de celui-ci concernée) sera prélevé en une seule fois, pour le paiement de ces coûts et impôts, moyennant présentation des documents justificatifs de ces coûts et impôts.

Si le crédit habitation est intégralement ou partiellement destiné au financement de travaux de construction ou de transformation, le crédit habitation (ou la partie de celui-ci concernée) sera prélevé par tranches. Lors du prélèvement, les crédits devront prouver au moyen de factures ou de tout autre document prouvant que les travaux auront été exécutés conformément aux plans, devis et cahier des charges remis au prêteur pour l'instruction de la demande de crédit. De plus, le solde disponible du crédit habitation octroyé devra, à tout moment, être au moins égal au coût réel des travaux encore à effectuer. Les crédits devront financer avec leurs fonds propres et, ce avant chaque prélèvement de crédit habitation, la différence entre d'une part, le prix total de l'investissement mentionné dans la demande de crédit et, d'autre part, le montant du crédit habitation.

En outre, chaque crédit habitation destiné au financement de travaux de construction ou de transformation doit être prélevé et utilisé conformément à la destination convenue dans un délai de trois ans à partir de la date de conclusion du crédit habitation. Si le crédit habitation n'est pas entièrement prélevé avant l'échéance de ce délai de trois ans, le montant de ce crédit habitation sera ramené au montant du crédit réellement prélevé et le prêteur communiquera aux crédits un nouveau tableau d'amortissement pour ce montant ainsi réduit. Passé ce délai, les crédits ne pourront à nouveau obtenir un crédit que s'ils introduisent une nouvelle demande de crédit auprès du prêteur.

Les crédits sont obligés d'autoriser, à tout moment, les délégués du prêteur à visiter l'immeuble, afin de vérifier l'avancement des travaux.

Des crédits habitation peuvent toutefois partiellement être destinés au paiement de la prime unique de l'assurance en cas de décès, dont question à l'article 14 du présent cahier-type, qui serait éventuellement souscrite.

Dans l'hypothèse où le prêteur refuserait de manière injustifiée de mettre les fonds relatifs aux crédits habitation conclus à la disposition des crédités, le prêteur sera redevable, moyennant mise en demeure par lettre recommandée, d'un intérêt de retard calculé comme prévu au §3 ci-dessous. sur la somme dont le prélèvement aura été demandé, depuis le lendemain de la mise en demeure prémentionnée jusqu'au jour où ladite somme aura été libérée.

§2 - Durée et montant - Remboursement anticipé

Les montant et durée des crédits habitation seront fixés suivant le prospectus et la feuille des tarifs du prêteur en vigueur pour les ouvertures de crédit hypothécaire cadres à but immobilier au moment de l'introduction de la demande de chaque crédit habitation.

Les crédités ont le droit de rembourser à tout moment totalement ou partiellement le solde du capital restant dû par anticipation.

Un remboursement partiel par année civile quel qu'en soit le montant est autorisé. Tout remboursement partiel complémentaire doit être égal à au moins dix pour cent du capital avancé. En outre, tout remboursement anticipé partiel donnera lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement qui sera communiqué sans frais aux crédités

Les crédités qui souhaitent rembourser, en tout ou en partie, anticipativement un crédit habitation, avisent le prêteur de leur intention par envoi recommandé, au moins dix jours avant le remboursement. Après réception de la demande, le prêteur communiquera sans tarder aux crédités, sur un support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté.

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, qu'il soit volontaire ou effectué en application de l'article 4 §2 du présent cahier-type ainsi qu'en cas de résolution judiciaire, les crédités devront payer au prêteur à titre d'indemnité de emploi, une somme égale à trois mois d'intérêts calculés au taux du crédit habitation concerné, sur le capital remboursé par anticipation. Cette indemnité ne sera toutefois pas due sur la partie du crédit habitation remboursé au moyen des sommes dues, en cas de décès de l'assuré, en exécution d'un éventuel contrat d'assurance conclu accessoirement au crédit habitation.

§3 - Intérêts - Retard de paiement

Le taux d'intérêt de chaque crédit habitation sera fixé suivant les conditions de taux arrêtées au moment de l'offre dont question à l'article 2 §2 al.2 du présent cahier type émise par le prêteur.

Si ce taux est variable, alors il changera selon la variation de l'indice de référence, annoncé dans l'offre, et cela, conformément aux dispositions du Livre VII, Titre 4, Chapitre 2, crédit hypothécaire, du Code de droit économique.

Les indices de référence sont calculés par l'Agence Fédérale de la Dette, qui publie les nouveaux chiffres sur son site web ainsi que tous les mois dans le Moniteur Belge.

Sur base du Règlement 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016, dans l'hypothèse où les indices de référence ne seraient plus calculés ou publiés par l'autorité compétente, le prêteur en informera ses clients concernés, sur support durable, et leur communiquera les indices de référence alternatifs instaurés par la législation ainsi que les conséquences que cela implique pour eux.

En cas de retard de paiement, le prêteur réclamera aux crédités les montants suivants :

1° le capital échu et impayé;

2° les frais et intérêts échus et impayés;

3° les intérêts de retard à concurrence de 0,5 % sur base annuelle (0,0415 % sur base mensuelle) calculés comme suit:

a) en cas de non-paiement des intérêts à l'échéance: le solde restant dû au moment du retard de paiement multiplié par le taux périodique qui correspond au taux débiteur de 0,5 % sur base annuelle (0,0415 % sur base mensuelle)

b) sur le capital impayé un intérêt de retard sera calculé et dû de plein droit *pro rata* temporis au taux périodique du crédit habitation, majoré d'un taux périodique qui correspond au taux débiteur de 0,5 % sur base annuelle (0,0415 % sur base mensuelle). Ces intérêts de retard commencent alors à courir à partir de la date de retard de paiement jusqu'au remboursement effectif.

Sans préjudice des dispositions relatives à l'exigibilité avant terme, ces dispositions s'appliquent, moyennant l'envoi d'un avertissement par lettre recommandée reprenant les conséquences du non-paiement de ces sommes dans les trois mois de l'échéance concernée.

Art. 4 - Clôture - Dénonciation de l'ouverture de crédit-cadre – Suspension - Exigibilité avant terme du crédit habitation

§1 - Les crédités ou l'un d'eux, ainsi que le prêteur, peuvent suspendre ou mettre fin, en totalité ou en partie, à l'ouverture de crédit-cadre par lettre recommandée, moyennant un préavis de 30 jours prenant cours à la date d'envoi de ladite lettre.

A partir de l'envoi de cette lettre recommandée, aucun crédit habitation ne pourra plus être imputé sur l'ouverture de crédit-cadre ou sur la partie du crédit à laquelle il aura été mis fin ou suspendu. Quant aux crédits habitation en cours, ils seront remboursés de la manière prévue dans les conventions de crédit habitation et resteront garantis par les sûretés consenties, jusqu'à apurement complet en capital, intérêts et accessoires.

§2 – Le prêteur, aura, dans les cas suivants, le droit de mettre fin à l'ouverture de crédit-cadre avec effet immédiat et d'exiger le remboursement immédiat du solde des crédits habitations, à savoir :

1. pour le cas où les crédités seraient en défaut de paiement d'au moins deux montants d'un terme ou d'une somme équivalente à 20 p.c. du montant total dû par le consommateur, et ne se seraient pas exécutés un mois après l'envoi recommandé d'une lettre contenant mise en demeure ;

2. pour le cas où les crédités (ou l'un d'eux) sont déclarés en faillite ;

3. lorsque par leur fait les crédités (ou l'un d'eux) ont diminué la sûreté hypothécaire qu'ils avaient donnée par le contrat de crédit dans les cas suivants:

a) si le bien immobilier qui fait l'objet de la sûreté hypothécaire est partiellement ou totalement aliéné, vendu, échangé ou donné entre vifs;

b) si le bien immobilier qui fait l'objet d'un mandat hypothécaire ou d'une promesse hypothécaire est grevé d'une hypothèque.

§3 - Le prêteur se réserve le droit de demander la résolution judiciaire de l'ouverture crédit-cadre et des crédits habitation aux torts des crédités dans les cas suivants :

1° si le bien immobilier, qui est grevé d'une sûreté hypothécaire, fait l'objet d'une saisie par un autre créancier;

2° si l'inscription hypothécaire n'occupe pas le rang convenu avec les crédités;

3° en cas de diminution de la sûreté hypothécaire suite à une diminution substantielle de la valeur du bien immobilier imputable aux crédités (ou l'un d'eux) ou aux tiers garants (ou l'un d'eux): que ce soit par une modification de la nature ou de la destination, par une altération grave, par une pollution grave, par la mise en location en-dessous du prix normal de location ou par la mise en location pour une durée supérieure à neuf ans, sauf accord des prêteurs;

4° en cas de co-propriété : en cas de modification de l'acte de base approuvée par les crédités (ou l'un d'eux) ou par les tiers-garants (ou l'un d'eux) avec pour conséquence une diminution de la valeur;

5° au cas où le contrat d'assurance incendie, d'assurance solde restant dû ou d'assurance décès temporaire à capital constant convenu n'est pas annexé dans un délai de trois mois après le passage de l'acte authentique de crédit et maintenu pendant la durée de vie du crédit ;

6° si les crédités (ou l'un d'eux) ont sciemment dissimulé de l'information lors de leur demande de crédit ou ont donné une information contraire à la vérité, suite à quoi leur solvabilité a été mal évaluée;

7° si un entrepreneur, un architecte, un maçon ou tout autre ouvrier a rédigé le procès-verbal visé à l'article 27, 5°, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851;

8° si le bien immobilier financé par le contrat de crédit n'est pas totalement achevé et approprié pour une location dans les 24 mois de la signature de l'acte authentique de crédit ou si les travaux ne sont pas exécutés conformément aux plans et aux cahiers de charges ou aux permis délivrés;

9° si le crédit est utilisé dans un autre but que celui indiqué par les crédités.

§4 - Le prêteur peut, dans tous les cas prévus aux §§2 et 3 ci-dessus, ainsi que pour des raisons objectivement justifiées, notamment s'il dispose de renseignements lui permettant de considérer que les crédités ne seront plus à même de respecter leurs obligations, suspendre le droit de prélèvement dans le cadre des conventions de crédit habitation.

§5 - En cas de décès de l'un des crédités, le prêteur aura le droit de mettre fin, sans préavis, en totalité ou en partie, à l'ouverture de crédit-cadre. A dater de la notification de cette clôture, aucun crédit habitation ne pourra plus être imputé sur l'ouverture de crédit-cadre ou sur la partie de l'ouverture de crédit-cadre à laquelle il aura été mis fin. Quant aux crédits habitation en cours, ils seront remboursés de la manière prévue dans les conventions de crédit habitation et resteront garantis par les sûretés consenties jusqu'à apurement complet en capital, intérêts et accessoires.

Art. 5 - Solidarité – Indivisibilité

Les crédités seront tenus solidairement et indivisiblement à l'exécution de toutes les clauses du présent acte et des conventions de crédit habitation.

Le prêteur peut notamment réclamer la totalité de sa créance en capital, intérêts et accessoires à chacun des crédités, s'il y en a plusieurs, et à chacun des ayants cause universels du ou des crédité(s) décédé(s).

Art.6 - Résiliation de la sûreté hypothécaire

§1 Les crédités (ou l'un deux) ou les tiers-garants (ou l'un deux) peuvent résilier la sûreté hypothécaire qui grève le bien immobilier qui leur/lui appartient ou qui grève le(s) droit(s) réel(s) dont il(s) sont/est titulaire(s) moyennant un préavis de six mois adressé au prêteur par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Le délai de préavis prend cours à la date de l'accusé de réception.

Pareille faculté de résiliation existe également dans le chef du tiers détenteur du bien affecté de l'hypothèque.

§2 Conformément à l'article 81 bis §2 de la Loi hypothécaire, la résiliation susmentionnée a pour conséquence, quant aux créances futures, que la garantie hypothécaire ne garantit plus que les créances garanties qui existent à l'expiration du délai de préavis.

Quant aux contrats à durée indéterminée, restent garanties par la garantie hypothécaire, les seules créances issues de l'exécution de ces contrats qui existent à l'expiration du délai de préavis.

§3 Suite à la résiliation susmentionnée, le mandat hypothécaire peut, en ce qui concerne les créances futures, seulement être converti en hypothèque en garantie des créances garanties qui existent à l'échéance du délai de préavis

Quant aux contrats à durée indéterminée, le mandat hypothécaire peut seulement encore être converti en hypothèque que pour les créances issues de l'exécution de ces contrats qui existent à l'expiration du délai de préavis.

§4 Suite à la résiliation susmentionnée, il peut encore être fait appel à l'engagement de conférer hypothèque, en ce qui concerne les créances futures, que pour donner hypothèque en garantie des créances garanties qui existent à l'échéance du délai de préavis.

Quant aux contrats à durée indéterminée, il peut être fait appel à l'engagement de conférer hypothèque pour prendre hypothèque en garantie des créances garanties qui existent à l'expiration du délai de préavis.

§5 Le crédité ou le tiers-garant (ou le tiers détenteur du bien hypothéqué) qui résilie la sûreté hypothécaire peut exiger que le prêteur lui notifie, sur un support durable, l'inventaire des créances encore garanties au terme du délai de préavis.

Art.7 - Conversion du mandat hypothécaire – appel à la promesse d'hypothèque

§1. Le prêteur peut user du droit de convertir le mandat hypothécaire en hypothèque :

1. Dans tous les cas dans lesquels le prêteur est habilité à mettre fin ou à suspendre unilatéralement le crédit et dans lesquels le prêteur peut, conformément à l'article 4 du présent cahier-type, demander la résolution judiciaire
2. En cas de défaut de paiement ou de non-respect de toute autre condition ou obligation quelconque prévue dans le cadre de l'ouverture de crédit-cadre ou un crédit habitation ou s'il apparaît qu'un crédit habitation n'est pas conforme au but pour lequel il a été octroyé, ou que l'objet du financement par un crédit habitation est aliéné,
3. au cas où l'une des circonstances suivantes surviendrait dans le chef des crédités (ou de l'un d'eux) ou des tiers-garants (ou de l'un d'eux) :
 - en cas de faillite ou d'insolvabilité notoire, de cessation de paiement, de demande de sursis de paiement, de demande d'obtention d'une réorganisation judiciaire ; en cas de faits punissables commis par les crédités (ou l'un d'eux) ou par les tiers-garants (ou l'un d'eux)
 - décès, absence, fait ou mesure portant atteinte à la capacité civile ou juridique
 - modification volontaire du régime matrimonial ou action à cet effet, susceptible de nuire aux intérêts du prêteur;
4. en cas de signification d'un commandement de payer ou d'une saisie d'un des biens des crédités (ou de l'un d'eux) ou des tiers-garants (ou de l'un d'eux) ou en cas de non-paiement de créances privilégiées ou hypothécaires, ainsi qu'en cas de non-respect, suspension ou déclaration d'exigibilité d'une quelconque obligation envers le prêteur ou d'autres établissements financiers ou, en général, en cas de survenance de tout événement laissant prévoir ou révélant des difficultés financières ou pouvant altérer la relation de confiance
5. en cas de cession, de mise en gage ou de saisie de loyers, salaires, indemnités, subsides, comptes bancaires ou de toute autre créance ;

6. en cas de dépréciation ou perte des sûretés constituées au profit du prêteur ou si le prêteur dispose de renseignements lui permettant de considérer qu'une telle dépréciation ou perte de sûretés surviendra bientôt.
7. au cas où les biens meubles ou immeubles grevés d'hypothèque ou de gage au profit du prêteur ou faisant l'objet d'une promesse ou d'un mandat d'hypothèque ou de gage au profit du prêteur ou d'un engagement de ne pas hypothéquer, donner en gage ou aliéner au profit de tiers, se retrouveraient dans l'une des situations suivantes : commandement, saisie ou autre action d'un tiers tendant à évincer le propriétaire de ces biens, ou trouble de fait ou de droit concernant ces biens; expropriation, infraction aux lois et règlements en matière d'urbanisme, pollution, situation non-conforme à l'affectation de la zone prévue au plan régional ou à tout autre plan d'affectation du sol, ordonnance de démolition, inscription d'un privilège visé à l'art. 27, 5° de la loi du 16.12.1851;
8. au cas où une nouvelle disposition légale ou réglementaire, une directive ou une mesure émanant d'une instance compétente ou un changement dans l'interprétation ou l'application de cette disposition, directive ou mesure, a pour conséquence que le prêteur est obligé d'augmenter le montant de ses fonds propres qu'il doit consacrer à la couverture des droits et obligations résultant des conventions de crédit qui sont garanties par ce mandat hypothécaire

Le prêteur peut convertir le mandat en hypothèque sur le(s) bien(s) ou les droits réels décrits dans l'acte de mandat hypothécaire ainsi que, si c'est prévu dans l'acte, sur tous les autres biens immeubles ou droits réels dont les crédits sont propriétaires.

Cependant, pour ces autres biens immeubles ou droits réels, l'inscription hypothécaire ne pourra être prise que si le(s) bien(s) ou les droits réels décrits dans l'acte

1. malgré les obligations prévues à l'article 8 de ce cahier-type, ont été aliénés, loués pour plus de neuf ans ou, loués avec un paiement anticipé de loyer, total ou partiel, de plus d'un an, ou ont fait l'objet d'un droit personnel d'habitation, ou ont été apportés ou cédés, ou dont la nature ou la destination a été modifiée, ou ont été l'objet de droits réels ou de sûretés, ou d'un mandat ou d'une promesse d'hypothèque au profit d'un tiers, ont été partagés, échangés ou donnés,
2. ont diminué de valeur ou ont été détruits
3. ont été l'objet d'un commandement, d'une saisie ou de toute autre action d'un tiers tendant à évincer le propriétaire de ces biens, ou trouble de fait ou de droit concernant ces biens ; ont été l'objet d'une expropriation, d'une infraction aux lois et règlements en matière d'urbanisme, de pollution, ou sont en situation non-conforme à l'affectation de la zone prévue au plan régional, ont été l'objet d'une ordonnance de démolition ou d'une inscription d'un privilège visé à l'article 27,5° de la loi du 16.12.1851
4. n'ont pas été totalement achevés ou sont inappropriés pour une location dans les 24 mois de la signature de l'acte authentique de crédit ou si les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux plans et aux cahiers de charges ou aux permis délivrés (si ce bien est aussi le bien immobilier financé par la convention de crédit)

§2 Le prêteur peut faire appel à l'engagement de conférer hypothèque dans tous les cas prévus au § 1 ci-dessus.

Art. 8 - Droits et obligations relatifs aux biens donnés en garantie

Sans préjudice de l'application de l'article 4 du présent cahier type, les crédits et les tiers-garants sont obligés de garder intacts leurs droits sur les biens donnés en garantie, en ce compris les éléments devenus immobiliers par incorporation ou par destination et entre autres, ne peuvent pas poser les actes suivants sans l'accord préalable écrit du prêteur : aliénation, location ou affermage pour plus de neuf ans ou avec paiement anticipé de plus d'un an de loyer, en tout ou en partie, octroi d'un droit personnel d'habitation, apport, cession, changement de nature ou de destination, constitution de droits réels ou de sûretés réelles en faveur d'un tiers, ou d'un mandat ou une promesse, partage, échange, destruction ou diminution substantielle de valeur de ces biens.

Les biens donnés en garantie doivent être entretenus et réparés en temps utile.

Le prêteur a, à tout moment, le droit de faire évaluer, à ses frais, par ses représentants ou par des tiers, les biens donnés en garantie chaque fois que la réglementation applicable le lui impose.

Les engagements relatifs aux biens donnés en garantie subsistent aussi longtemps que la sûreté hypothécaire n'est pas résiliée par les crédits (ou l'un d'eux) ou par les tiers-garants (ou l'un d'eux) conformément à l'article 6 et qu'après l'échéance du préavis, il y a des engagements qui sont couverts par la sûreté hypothécaire :

Art. 9 - Assurance-incendie

En vue de couvrir le risque de dégradation des biens conférés en garantie (à l'exception des terrains), les crédités et/ou les tiers-garants sont obligés de faire assurer les biens donnés en garantie contre l'incendie, la tempête, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, et ce jusqu'au complet remboursement en principal, intérêts et accessoires de tous les engagements couverts par la sûreté sur le bien donné en garantie ; ils sont aussi obligés d'annexer ce contrat d'assurance à la convention d'ouverture de crédit-cadre. Cette assurance sera souscrite auprès d'une compagnie établie en Belgique et dont les conditions offrent une couverture correspondant au minimum à la valeur de reconstruction des biens donnés en garantie.

Les crédités et/ou les tiers-garants sont obligés de délivrer une preuve de souscription de l'assurance incendie des biens conférés en garantie et ce, à la première demande du prêteur.

Art. 10 - Autorisations conférées au prêteur

Les crédités autorisent le prêteur, dès à présent et pour le cas où ils resteraient en défaut d'agir eux-mêmes à :

a) payer les primes échues de l'assurance dont question à l'article précédent ou à souscrire toute police relative à cette assurance ;

b) faire toutes démarches et remplir toutes formalités quelconques qui seraient requises pour l'obtention et le paiement d'indemnités relatives aux biens donnés en garantie, percevoir ces indemnités et en donner quittance.

Art. 11 - Mode, lieu et imputation des paiements

Tous les paiements à faire en exécution de l'ouverture de crédit-cadre doivent être effectués soit par virement bancaire SEPA soit par domiciliation bancaire sur le compte d'un des crédités ouvert auprès du prêteur, dans la devise ayant cours légal en Belgique, au siège du prêteur..

Le prêteur se réserve le droit de refuser les paiements qui seraient faits par voie de subrogation aussi longtemps qu'il y a des engagements dans le chef des crédités.

Si le prêteur a, en vertu de l'ouverture de crédit-cadre ou pour n'importe quelle autre raison, différentes créances sur le crédit, il a le droit d'imputer les paiements faits par le crédit ou par un tiers pour le compte du crédit sur la créance de son choix. Les montants payés par le crédit ou par le tiers pour le compte du crédit seront d'abord imputés sur la partie des créances non garantie. Les paiements seront imputés selon l'ordre suivant ; d'abord sur les intérêts de retard, ensuite sur les intérêts, puis sur tous les autres montants dus, à l'exception du capital, et enfin, sur le capital.

D'autre part, par dérogation à l'article 1908 du Code civil, l'imputation par le prêteur des paiements partiels sur le capital ne fera pas présumer la libération quant aux intérêts.

Art. 12 - Droits, frais, honoraires et débours

Sont à charge des crédités :

- les frais de dossier et les frais d'expertise comme annoncés à la feuille des tarifs du prêteur

- les frais pour la constitution et le maintien des sûretés :

- les droits, frais et honoraires justifiés légalement, dus en raison des différents actes relatifs à l'ouverture de crédit-cadre et de leur exécution ;

- les frais d'inscription hypothécaire, de renouvellement de cette inscription, de mainlevée, ainsi que les frais relatifs à la constitution de toute autre garantie ;

- les frais d'envoi de lettres recommandées en cas de retard de paiement

- les débours et avances faits pour compte des crédités par le prêteur, notamment pour les sommes visées ci-avant et pour les primes d'assurance.

Sans préjudice du droit d'imputation prévu à l'article 2, §1, du présent cahier-type, les crédités sont obligés de rembourser, au prêteur, dans la quinzaine de la demande, tous débours et avances faits pour leur compte par le prêteur.

Art. 13 - Rang des garanties - Modification des garanties

Les biens donnés en garanties au prêteur ne peuvent pas être grevés de droits réels, inscriptions ou transcriptions autres que ceux ou celles dont le prêteur a reçu connaissance et ne peuvent pas faire l'objet d'infractions urbanistiques ni d'une pollution du sol. Le prêteur peut consentir, à la demande des crédités, toute modification aux conditions, clauses et modalités du crédit

accordé après en avoir informé de manière préalable les tiers-garants pour autant que ces modifications n'aient pas de conséquence sur le solde restant dû du crédit.

Art. 14 - Assurance en cas de décès

Dans les cas où les crédités seront tenus de souscrire une assurance en cas de décès, cette assurance devra être conclue au profit du prêteur. Cette assurance doit être conclue pour un capital décroissant correspondant au moins au solde restant dû du crédit habitation en question. Les droits résultant de cette assurance sont cédés au prêteur.

Le prêteur n'aura le droit de percevoir contre sa seule signature le capital assuré qu'à concurrence des sommes qui lui resteront dues par les crédités en principal, intérêts et accessoires.

En cas de retard de paiement au décès du crédit sur la tête duquel l'assurance a été contractée, le(s) crédité(s) survivant(s) et (ou) les héritiers du défunt devront régler, le cas échéant, la différence entre le solde restant dû sur l'opération couverte par l'assurance et le capital assuré.

Art. 15 - Tiers garants

Le prêteur pourra, à tout moment, informer les tiers garants, à leur demande, au sujet de la situation du crédit.

Dans tous les cas, le prêteur communiquera aux tiers-garants le retard de paiement par les crédités de deux échéances ou d'au moins un cinquième du montant total à rembourser. Le prêteur informera également les tiers-garants des facilités de paiement accordées aux crédités et de toute modification apportée au contrat de crédit initial.

Les tiers garants ne pourront exercer aucune action personnelle ou subrogatoire contre les crédités aussi longtemps que la créance du prêteur couverte par la sûreté n'aura pas été remboursée entièrement.

Les tiers garants hypothécaires perdent le bénéfice du terme stipulé en faveur des crédités dans le présent acte, dans le cas où ceux-ci en auraient perdu le bénéfice.

En outre, les tiers-garants ne peuvent pas se prévaloir des dispositions de l'article 2037 du Code civil, pour le cas où le prêteur n'userait pas de tous les droits et garanties dont il dispose à l'égard des crédités.

Art. 16 - Exécution forcée

En cas de résolution de la convention d'ouverture de crédit-cadre et/ou des crédits habitation, ou en cas de déchéance du terme en raison de l'inexécution de leurs obligations par les crédités, le prêteur pourra, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, poursuivre préalablement ou simultanément à la réalisation de son gage, l'expropriation des autres immeubles appartenant aux crédités, sans avoir à prouver l'insuffisance des immeubles hypothéqués.

Art.17 - Cession

Les droits afférents aux crédits habitation consentis dans le cadre de l'ouverture de crédit-cadre peuvent être cédés ou donnés en gage par le prêteur. Dans l'hypothèse visée à l'article 81 quater de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le cessionnaire profite de tous les droits, privilèges et sûretés qui garantissent l'ouverture de crédit-cadre dans son ensemble, quel que soit le montant qui restera dû en vertu de l'ouverture de crédit-cadre.

La cession n'a pas pour conséquence de diminuer ou d'affecter les droits des crédités sous réserve de l'application de la loi du 3 août 2012 relative à des mesures diverses pour faciliter la mobilisation de créances dans le secteur financier.

Le droit à l'utilisation de l'ouverture de crédit-cadre est suspendu à concurrence du montant dont les crédités restent redevables vis-à-vis du cessionnaire du chef du crédit habitation cédé. Le cessionnaire exerce librement les droits afférents au crédit habitation cédé. Il n'est cependant pas lié par les obligations du prêteur vis-à-vis des crédités en raison de l'ouverture de crédit-cadre dans son ensemble.

La clôture de l'ouverture de crédit-cadre n'entraîne pas la clôture du crédit habitation cédé. Le cessionnaire peut toutefois exiger le remboursement immédiat du crédit habitation dans les cas visés à l'article 4 §2 ci-après; il en va de même dans l'hypothèse où le prêteur exigerait le remboursement immédiat du solde de l'ouverture de crédit-cadre sur base de ce même article.

Art. 18 - Enregistrement des contrats de crédit ainsi que des éventuels défauts de paiement

§1 - Toute crédit habitation accordé dans le cadre de l'ouverture de crédit-cadre est sujet à enregistrement auprès de la Centrale des Crédits aux Particuliers, conformément à l'article VII. 148 §1, 1° du Code de Droit Economique.

§2 - Objectifs du traitement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers: l'enregistrement, régi par l'article VII. 148 du Code de Droit Economique, a pour objet de lutter contre le surendettement des crédités et tiers garants éventuels en fournissant des informations au prêteur concernant les crédits en cours et les éventuels arriérés.

§3 - Nom de la Centrale tel que défini au §2: Centrale des Crédits aux Particuliers.

§4 - Les crédités et tiers garants éventuels ont le droit d'accéder aux données relatives aux contrats de crédit devant faire l'objet d'un enregistrement, de les corriger et de les supprimer, aux conditions définies dans l'article VII. 152 du Code de Droit Economique et son arrêté d'exécution.

§5 - Les délais de conservation des données relatives aux contrats de crédit devant faire l'objet d'un enregistrement conformément à l'article VII. 148 §1, 1° ou 2° du Code de Droit Economique enregistrées à la Centrale sont les suivants :

- trois mois et huit jours ouvrables après la fin du contrat de crédit;

- si le contrat de crédit prend fin anticipativement, les données susmentionnées sont conservées jusqu'à la date à laquelle le prêteur a informé la Centrale des Crédits aux Particuliers du remboursement du montant restant dû. Cette communication par le prêteur à la Centrale doit être faite dans les deux jours ouvrables suivant le remboursement du montant dû.

À l'expiration de ces délais, ces données sont supprimées. Toutefois, l'enregistrement est prolongé lorsqu'il y a défaut de paiement au sens de l'article VII. 148 §1, 2° du Code de Droit Economique.

Art. 19 - Plaintes et recours extrajudiciaires

§1 - Si les crédités ou les tiers-garants ne sont pas satisfaits des services du prêteur, ils peuvent se rendre, dans une des agences BNP Paribas Fortis SA, téléphoner au numéro 02/585.67.81 ou se connecter sur le site web www.bnpparibasfortis.be/contact

Les plaintes peuvent aussi être introduites auprès du service Gestion des plaintes de BNP Paribas Fortis (1QB1D), Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, fax 02 228 72 00.

§2 - Le cas échéant, si aucune solution n'a pu être trouvée avec les prêteurs, les crédités ou les tiers-garants peuvent également adresser une plainte auprès des services suivants :

- Service Ombudsfm – Ombudsman en conflits financiers, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8, boîte 2, 1000 Bruxelles

Tel : +32 2 545. 77.70

Fax : +32 2 545 77.79

E-mail : ombudsman@ombudsfm.be

- Service public fédéral Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 16, 1000 Bruxelles.

Le consommateur peut télécharger un formulaire de plainte sur le site web :

http://economie.fgov.be/fr/litiges/plaintes/Ou_comment_introduire_plainte

E-mail : eco.inspec.fo@economie.fgov.be.

Art. 20 - Autorités de contrôle

Le prêteur est sous la surveillance de :

- Service public fédéral Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 16, 1000 Bruxelles ;

- Autorité des services et marchés financiers (FSMA), Rue du Congrès 12 – 14 1000 Bruxelles.

Art. 21 - Election de domicile et droit applicable

§1 - Les crédités et les tiers-garants font élection de domicile en leur demeure désignée dans l'acte d'ouverture de crédit-cadre, sans préjudice du droit du prêteur de ne considérer que le domicile réel des crédités, si celui-ci était différent du domicile élu. Election de domicile est faite par le prêteur à son siège.

§2 - L'ouverture de crédit-cadre est exclusivement régie par le droit belge et en particulier par les dispositions du Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 du Code de Droit Economique, les tribunaux belges sont seuls compétents pour connaître des litiges éventuels. En cas de sûreté hypothécaire, le litige sera porté devant le tribunal du lieu où se situe le bien en garantie.

Signature des crédités

Représentant du prêteur

Signature des tiers garants