

# krefima

Notre avenir commun

Onze gezamenlijke toekomst

## Prospectus

En vigueur à partir du 31/08/2018

## Crédits hypothécaires

Cachet du courtier



<b>Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire? .....</b>	<b>3</b>
Qui peut souscrire un crédit hypothécaire?.....	4
Dans quel but souscrire un crédit hypothécaire? .....	4
Combien pouvez-vous emprunter?.....	4
Quelle durée? .....	4
Qu'est-ce qu'une ouverture de crédit? .....	5
<b>Quel crédit choisir? .....</b>	<b>5</b>
Les formules de taux .....	5
Fréquence des adaptations .....	6
Fluctuation maximale du taux.....	8
<b>La formule de remboursement .....</b>	<b>9</b>
Le crédit hypothécaire à mensualités constantes.....	9
Le crédit-pont .....	10
Remboursement à terme fixe .....	11
<b>Libération des fonds .....</b>	<b>12</b>
<b>Les frais d'un crédit hypothécaire .....</b>	<b>12</b>
Les frais de dossier .....	12
Les frais d'expertise.....	12
Frais liés à l'ouverture de crédit .....	12
Autres frais qui ne doivent pas être repris dans le TAEG, mais dont vous devez tenir compte: .....	12
Frais en cas de remboursement anticipé .....	13
<b>Assurances annexées.....</b>	<b>14</b>
L'assurance solde restant dû.....	14
L'assurance incendie .....	14
<b>Quelles sont les étapes d'un crédit hypothécaire? .....</b>	<b>14</b>
La demande .....	14
ESIS – Fiche européenne information standardisée .....	14
La proposition de crédit .....	14
Signature de l'acte auprès du notaire .....	15
<b>Aspects fiscaux.....</b>	<b>15</b>
<b>Conséquences du non-respect des obligations qui découlent du contrat de crédit:.....</b>	<b>15</b>
<b>Les aides régionales.....</b>	<b>21</b>
Région wallonne.....	21
Région de Bruxelles-Capitale.....	21
Région flamande.....	21

## Introduction

Désirez-vous acquérir un terrain à bâtir, construire, acheter ou rénover une maison, aménager le grenier ou construire un garage? Vous avez de multiples projets mais pour les réaliser, emprunter s'impose. Tant le crédit choisi que l'économie d'impôt qui en découle peuvent avoir un énorme impact sur votre budget et ce, pendant de nombreuses années. Il est donc important que vous soyez bien informé et que vous choisissiez la meilleure formule de crédit.

Krefima a mis au point une série de formules qui répondent parfaitement à votre situation financière. Le présent prospectus vous fournit toute l'information nécessaire\*. Votre courtier de crédit vous informe, vous guide dans le choix de votre crédit et vous guide dans toutes les formalités.

\*Le présent prospectus est d'application au crédit hypothécaire qui relève du champ d'application du livre VII titre 4 chapitre 2 du Code de droit économique; il s'agit d'un crédit hypothécaire à but immobilier pour une personne physique qui agit principalement dans un but réputé étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

## Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire?

Un crédit hypothécaire est un crédit à long terme, contracté en vue de l'achat ou la construction d'un bien immobilier, avec, pour garantie, une inscription hypothécaire en premier rang pour le montant total du crédit habitation. L'inscription est toujours prise sur un bien situé en Belgique. A titre exceptionnel et suivant la situation financière de la personne, un crédit avec inscription hypothécaire en second rang peut être octroyé. Dans ce cas, le taux d'intérêt est plus élevé (voir carte des tarifs).

### Immeubles exclus :

- une habitation familiale protégée par une déclaration d'insaisissabilité ;
- des immeubles qui ne satisfont pas à certaines exigences en matière de qualité : clairement exploités comme « marchands de sommeil » qui ne respectent pas le Code du logement<sup>2</sup>, des immeubles composés d'unités d'habitation individuelles d'une surface inférieure à 28 m<sup>2</sup>, des immeubles qui ne disposent pas d'une entrée individuelle, de sanitaires individuels, d'électricité, d'eau, de chauffage et de compteurs (de préférence) séparés;
- des immeubles affectés à la location de chambres, sauf les chambres d'étudiants autorisées dans une ville abritant une haute école ou une université ;
- des immeubles non autorisés ou immeubles présentant des infractions graves en matière de construction;
- les résidences-services (voir supra, possibilité toutefois de les financer moyennant d'autres garanties);
- des immeubles situés à l'étranger (voir supra: possibilité toutefois de les financer moyennant d'autres garanties);
- des immeubles avec rez-de-chaussée commercial exploité comme « night shop », magasin cabine téléphonique ou bar. Des exceptions restent possibles si le rez-de-chaussée ne constitue qu'une partie limitée du bâtiment. Seul le Comité de Crédit est habilité à statuer sur ce point;
- de grands immeubles avec une valeur > 1.000.000 eur mis ou non en location;
- des immeubles utilisés exclusivement pour d'exploitation horeca;
- des maisons de repos et de soins;
- des biens servant comme financement de projets;

- des accommodations sportives;
- des chalets ne permettant pas une occupation de façon permanente;
- des bureaux;
- des galeries commerciales;
- des bâtiments industriels;
- des stations-service;

Autres garanties complémentaires peuvent être envisagées, par exemple : un hypothèque sur un ou plusieurs autres biens.

### Qui peut souscrire un crédit hypothécaire?

Vous êtes salarié, indépendant ou exercez une profession libérale et vous désirez souscrire un crédit pour le financement ou le refinancement d'un projet immobilier. Si, à la conclusion du contrat, votre résidence principale se trouve en Belgique, vous pouvez prétendre à un crédit hypothécaire. Nous ne proposons que des crédits hypothécaires aux clients/consommateurs dont les revenus principaux sont libellés en euros.

### Dans quel but souscrire un crédit hypothécaire?

La souscription d'un crédit hypothécaire doit avoir pour objectif d'acquérir ou de conserver un bien immobilier, autrement dit de l'acheter, de le construire ou de le transformer. Mais vous pouvez également souscrire un crédit hypothécaire si vous héritez une maison et que vous souhaitez payer les droits de succession ou si vous voulez transformer un crédit plus cher à des fins immobilières en un crédit assorti d'un taux moins élevé. Nous ne proposons pas de crédit hypothécaire à but non-immobilier.

### Combien pouvez-vous emprunter?

Vous déterminez vous-même le montant du crédit suivant votre budget, la valeur vénale du bien immobilier que vous désirez acheter et le montant dont vous disposez déjà.

Le remboursement mensuel peut représenter une grande partie de votre budget.

Afin de vous garantir un train de vie confortable, il est préférable de vous limitez la charge mensuelle totale du crédit (capital, intérêts, primes d'assurance et autres financements) à un tiers de vos revenus mensuels nets. En fonction de l'assiette de votre revenu, la charge peut être plus importante..

Dans le cas d'un crédit logement classique, vous pouvez solliciter un crédit de maximum 105% de la valeur du bien. La quotité est le montant à emprunter par rapport à la valeur du bien. Elle est utilisée pour la détermination du tarif (voir carte des tarifs).

Dans le cadre d'un dossier Notary Plan (financement d'un achat d'un bien immobilier et des frais de notaire liés à celui-ci), la quotité maximale peut être de 125%, il y a également un montant minimum et maximum (voir fiche produit).

### Quelle durée?

Le crédit hypothécaire est un crédit à long terme. La durée maximale, y compris les périodes de prélèvement ou de franchise d'amortissement du capital, ne peut en aucun cas dépasser 30 ans. Ce

maximum de 30 ans correspond à la période de validité légale de l'inscription hypothécaire prise sur les biens immobiliers. Les durées peuvent varier en fonction de la formule de remboursement choisie. Pour l'avance finançant les frais dans un Notary Plan, la durée doit être comprise entre 5 et 10 ans.

## Qu'est-ce qu'une ouverture de crédit?

L'ouverture de crédit vous permet, si vous le souhaitez, d'emprunter à nouveau le capital remboursé sans avoir à payer les frais de notaire. Cette possibilité peut s'avérer très utile pour l'avenir. En effet, vous pouvez faire usage de cette réserve si vous décidez un jour de rénover votre habitation, construire une véranda ou encore réparer votre toiture, etc.

## Quel crédit choisir?

Les modalités relatives au taux d'intérêt et au remboursement sont importantes dans le choix d'un crédit hypothécaire.

Le taux d'intérêt peut varier, par exemple, chaque année ou tous les cinq ans. Sa marge de variation du taux d'intérêt, tant à la hausse qu'à la baisse, est limitée à un certain écart (écart maximum) par rapport au taux repris dans l'acte. La part de capital à rembourser peut varier ou non. A certaines conditions, vous pouvez rembourser l'intégralité du capital à la fin de la durée du crédit. Dans le cas d'une nouvelle construction, le montant du crédit est mis à disposition par tranches suivant l'état d'avancement des travaux.

Il existe donc de nombreuses possibilités, chacune ayant un impact fiscal différent.

## Les formules de taux

Le choix de la formule qui vous convient le mieux dépend de votre budget, des taux en vigueur et de l'évolution du marché

## Réduction conditionnelle

Une réduction conditionnelle est possible en cas d'assurance solde restant dû. Les conditions de cette réduction conditionnelle se trouvent sur la carte des tarifs.

## Majoration

Des majorations sont possibles en cas de :

- La quotité > 100% -  $\leq$  105%:
- Tarif en second rang:
- Crédit pont max. 24 mois (sur base du tarif 5/5/5 cap 5):
- Refinancement avec reprise des crédits à la consommation s'élève à
  - ° max. 25% et une quotité de > 85% -  $\leq$  100%;
  - ° > 25% et une quotité jusqu'à 85%;
- Dossier immeuble de rapport:
  - ° la quotité > 70% -  $\leq$  80%;
  - ° la quotité > 80% -  $\leq$  85%;
  - ° la quotité > 85% -  $\leq$  100%;
- Durée > 25 ans sur le tarif variable:
- Mention négative régularisée < 6 mois:
- Risques spéciaux: (nature des revenus, âge, ...)
- Terme fixe:

Le cumul des majorations ne peut pas dépasser 2,50% par an.

Vous trouverez celles-ci sur la carte des tarifs.

## Fréquence des adaptations

Nous vous offrons la possibilité de choisir un taux fixe ou bien un taux variable.

- **Taux fixe :**

L'évolution du marché des taux n'a aucun effet sur le taux de votre crédit. Votre taux reste invariable pendant toute la durée de votre crédit.

Exemple représentatif pour un crédit hypothécaire à but immobilier pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique, couvert à 100% par une hypothèque et pour une quotité de 100%.

Montant emprunté	175 000 EUR
Formule	15 ans fixe
Durée (mois)	180
Taux débiteur annuel *	3,65%
Type de remboursement	Mensualité constante
Montant mensuel	1258,83 EUR
Prime annuelle Assurance Incendie bâtiment (obligatoire)	319,34 EUR
Frais de dossier	500 EUR
Frais d'expertise	200 EUR
Droits d'enregistrement (droit fixe)	60,5 EUR
Droits d'enregistrement hypothèque	1925 EUR
Droits d'enregistrement annexe à l'acte hypothécaire	100 EUR
Droits d'inscription hypothécaire	577,50 EUR
Frais d'acte notarié	1210 EUR
Rétribution du conservateur des hypothèques	210 EUR
<b>Taux Annuel Effectif Global (T.A.E.G.)*</b>	<b>4,40 %</b>
Montant total à rembourser (capital + intérêt)	226 589,4 EUR
Montant total à rembourser (capital + intérêt + frais)	236 162,5 EUR
TAEG Maximum (si taux variable)	/

\* Taux sans réduction conditionnelle

- **Taux variable 1/1/1 :**

Le taux varie annuellement; l'indice de référence est celui d'une obligation linéaire sur 1 an (indice A)

- **Taux variable 5/5/5 :**

Le taux varie tous les cinq ans ; l'indice de référence est celui d'une obligation linéaire sur 5 ans (indice E)

Exemple représentatif pour un crédit hypothécaire à but immobilier pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique, couvert à 100% par une hypothèque et pour une quotité de 100%.

Gevraagd kapitaal	175 000 EUR
Formule	5/5/5 cap 5
Durée (mois)	300

Taux débiteur annuel *	3,25%
Type de remboursement	Mensualité constante
Montant mensuel	848,45 EUR
Prime annuelle Assurance Incendie bâtiment (obligatoire)	319,34 EUR
Frais de dossier	500 EUR
Frais d'expertise	200 EUR
Droits d'enregistrement (droit fixe)	60,5 EUR
Droits d'enregistrement hypothèque	1925 EUR
Droits d'enregistrement annexe à l'acte hypothécaire	100 EUR
Droits d'inscription hypothécaire	577,50 EUR
Frais d'acte notarié	1210 EUR
Rétribution du conservateur des hypothèques	210 EUR
<b>Taux Annuel Effectif Global (T.A.E.G.)*</b>	<b>3,82 %</b>
Montant total à rembourser (capital + intérêt)	254 535 EUR
Montant total à rembourser (capital + intérêt + frais)	267 311,5 EUR
TAEG Maximum (si taux variable)	5,73%
Mensualité maximale en cas de taux variable	1111,66 EUR

\* Taux sans réduction conditionnelle

- **Taux variable 10/5/5 :**

Le taux reste sera revu après 10 ans et ensuite après chaque période de 5 ans; l'indice de référence est celui d'une obligation linéaire sur 5 ans (indice E)

Exemple représentatif pour un crédit hypothécaire à but immobilier pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique, couvert à 100% par une hypothèque et pour une quotité de 100%.

Gevraagd kapitaal	175 000 EUR
Formule	10/5/5 cap5
Durée (mois)	300
Taux débiteur annuel *	3,35%
Type de remboursement	Mensualité constante
Montant mensuel	857,43 EUR
Prime annuelle Assurance Incendie bâtiment (obligatoire)	319,34 EUR
Frais de dossier	500 EUR
Frais d'expertise	200 EUR
Droits d'enregistrement (droit fixe)	60,5 EUR
Droits d'enregistrement hypothèque	1925 EUR
Droits d'enregistrement annexe à l'acte hypothécaire	100 EUR
Droits d'inscription hypothécaire	577,50 EUR
Frais d'acte notarié	1210 EUR
Rétribution du conservateur des hypothèques	210 EUR
<b>Taux Annuel Effectif Global (T.A.E.G.)*</b>	<b>3,92 %</b>
Montant total à rembourser (capital + intérêt)	257 229 EUR
Montant total à rembourser (capital + intérêt + frais)	269 995,5 EUR
TAEG Maximum (si taux variable)	4,95%
Mensualité maximale en cas de taux variable	1066 EUR

\* Taux sans réduction conditionnelle

L'adaptation du taux sera effectuée au terme de chaque période de révision, selon la formule suivante:  $\text{taux après adaptation} = \text{taux initial} + (\text{indice de référence au moment de l'adaptation} - \text{indice de référence initial})$ .

Le "taux initial" est le taux appliqué au moment du premier paiement des intérêts.

Vous retrouvez l'"indice de référence" sur la feuille de tarif. Lors d'une adaptation il correspond à celui du mois calendrier avant la date d'adaptation du taux.

Sur cette feuille figure également l'"indice de référence initial" qui correspond à celui du mois calendrier qui précède la date de la feuille.

Supposons par exemple que vous ayez obtenu un crédit révisable tous les 5 ans après une première période de 10 ans, soit 10/5/5 :

- le taux d'intérêt initial s'élève à 0,32737% par mois (4% l'an)
- l'indice de référence initial est de 0,3402% par mois (4,16% l'an)
- le nouvel indice de référence (après 10 ans) s'élève à 0,4026% par mois (4,94% par an)

Le nouveau taux d'intérêt sera donc égal à :  $0,32737\% + (0,4026\% - 0,3402\%) = 0,38977\%$  par mois (4,78% l'an)

Pour l'avance finançant les frais dans un Notary Plan, la formule de taux est toujours fixe.

#### ▪ **Modifications substantielles des indices de références:**

Dans l'hypothèse où les indices de référence définis et publiés par l'Agence Fédérale de la Dette viendraient à subir des modifications substantielles, la banque informera les emprunteurs et les éventuels tiers-affectants ou tiers-garants concernés des modifications en question et de leurs conséquences lors de la prochaine variation du taux débiteur.

#### ▪ **Indisponibilité des indices de référence:**

Dans l'hypothèse où les indices de référence ne seraient plus fournis par l'Agence Fédérale de la Dette, la banque utilisera les indices de référence de substitution définis par le législateur lors de la prochaine variation du taux débiteur. Conformément à l'art. 58 du Règlement (UE) 2016/1011, l'état belge doit prendre les dispositions nécessaires (pour se conformer à l'article 13, paragraphe 1, deuxième alinéa, point e bis) pour le 1er juillet 2018 au plus tard.

La banque communiquera également ces nouveaux indices aux emprunteurs et aux éventuels tiers-affectants ou tiers-garants concernés.

### **Fluctuation maximale du taux**

Le taux varie dans les limites d'une marge de fluctuation.

Autrement dit, la possibilité de changer le taux se limite à un écart maximal par rapport au taux précédent. Cet écart s'applique tant à la hausse qu'à la baisse.

La fluctuation maximale, tant à la hausse qu'à la baisse, est le taux d'intérêt initial lui-même (pour un taux de 5%, les marges de fluctuation maximales sont +5/-5).

Krefima applique les fluctuations maximales suivantes :

- +4/-4 pour le taux révisable annuellement. En cas de taux révisable annuellement, l'augmentation maximale est de 1% après la première année et de 2% après la deuxième année.



- +2/-2 pour les révisions quinquennales et pour la formule 10/5/5.
- +5/-5 pour les révisions quinquennales et pour la formule 10/5/5.

Le taux d'intérêt doit par ailleurs augmenter ou diminuer d'un pourcentage minimum avant qu'une adaptation ne soit effectuée.

La marge de fluctuation et la variation minimum sont mentionnées sur la carte des tarifs.

## La formule de remboursement

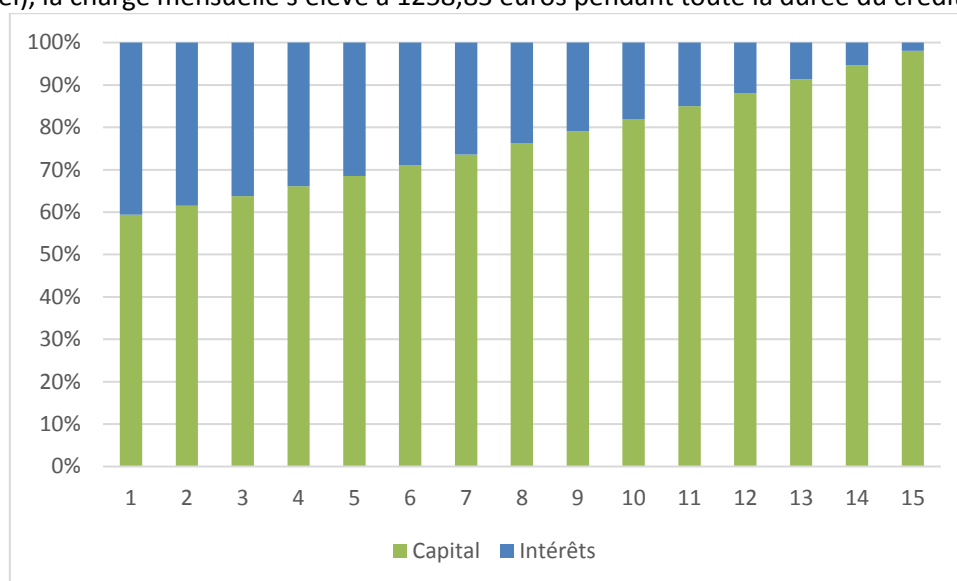
Le capital sera remboursé par une mensualité constante. L'exemple mentionné ci-après ne tient pas compte des révisions éventuelles de taux.

### Le crédit hypothécaire à mensualités constantes

Vous remboursez chaque mois le même montant. Il se compose, d'une part, d'intérêts et, d'autre part, d'un remboursement en capital. Chaque mois, vous remboursez un peu moins d'intérêts et un peu plus de capital.

#### Exemple pour un 15 ans fixe :

Pour un capital de 175.000 euros sur 15 ans, à un taux mensuel de 0,2992% (= 3,65% de taux débiteur réel annuel), la charge mensuelle s'élève à 1258,83 euros pendant toute la durée du crédit.



Le premier mois, vous payez:    523,6 euros d'intérêts  
   735,23 euros en capital  
   1258,83 euros au total

Le deuxième mois, vous payez :  521,4 euros d'intérêts  
   737,43 euros en capital  
   1258,83 euros au total

Etc....

Exemple représentatif pour un crédit hypothécaire à but immobilier pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique, couvert à 100% par une hypothèque et pour une quotité de 100%.

Montant emprunté	175 000 EUR
Formule	15 ans fixe

Durée (mois)	180
Taux débiteur annuel *	3,65%
Type de remboursement	Mensualité constante
Montant mensuel	1258,83 EUR
Prime annuelle Assurance Incendie bâtiment (obligatoire)	319,34 EUR
Frais de dossier	500 EUR
Frais d'expertise	200 EUR
Droits d'enregistrement (droit fixe)	60,5 EUR
Droits d'enregistrement hypothèque	1925 EUR
Droits d'enregistrement annexe à l'acte hypothécaire	100 EUR
Droits d'inscription hypothécaire	577,50 EUR
Frais d'acte notarié	1210 EUR
Rétribution du conservateur des hypothèques	210 EUR
<b>Taux Annuel Effectif Global (T.A.E.G.)*</b>	<b>4,40 %</b>
Montant total à rembourser (capital + intérêt)	226 589,4 EUR
Montant total à rembourser (capital + intérêt + frais)	236 162,5 EUR
TAEG Maximum (si taux variable)	/

\* Taux sans réduction conditionnelle

Seule cette formule de remboursement peut être choisie dans le cadre d'un dossier Notary Plan.

## Le crédit-pont

Vous souhaitez acheter ou construire une maison qui sera financée, partiellement ou totalement, par le produit de la vente d'un autre bien. Vous ne connaissez pas la date précise de cette vente. Cependant, vous avez besoin de cet argent pour votre maison.

Le crédit-pont met à votre disposition les liquidités nécessaires en attendant la vente de l'autre bien.

Concrètement, vous déterminez vous-même la durée du crédit (maximum 2 ans); vous remboursez le capital en une fois à la date à laquelle le bien immobilier est vendu. Etant donné que cette date est souvent indéterminée, vous ne devez aucune indemnité de emploi en cas de remboursement anticipé. En fait, vous ne payez que des intérêts mensuels sur le montant prélevé du crédit.

Exemple représentatif pour un crédit hypothécaire à but immobilier pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique, couvert à 100% par une hypothèque et pour une quotité de 100%.

Montant emprunté	175 000 EUR
Formule	5/5/5 cap5
Durée (mois)	24
Taux débiteur annuel *	3,8%
Type de remboursement	Crédit pont
Montant mensuel	544,78 EUR
Prime annuelle Assurance Incendie bâtiment (obligatoire)	319,34 EUR
Frais de dossier	500 EUR
Frais d'expertise	200 EUR
Droits d'enregistrement (droit fixe)	60,5 EUR
Droits d'enregistrement hypothèque	1925 EUR
Droits d'enregistrement annexe à l'acte hypothécaire	100 EUR
Droits d'inscription hypothécaire	577,50 EUR
Frais d'acte notarié	1210 EUR

Rétribution du conservateur des hypothèques	210 EUR
<b>Taux Annuel Effectif Global (T.A.E.G.)*</b>	<b>5,51%</b>
Montant total à rembourser (capital + intérêt)	188 074,72 EUR
Montant total à rembourser (capital + intérêt + frais)	193 496,4 EUR
TAEG Maximum (si taux variable)	/

\* Taux sans réduction conditionnelle

## Remboursement à terme fixe

Cette formule vous permet de n'effectuer aucun remboursement en capital pendant la durée du crédit.

Vous payez mensuellement des échéances constituées uniquement d'intérêts. Le capital est remboursé en une fois à l'échéance finale. Le remboursement de l'échéance finale peut, par exemple, correspondre à la libération du capital d'un contrat d'assurance vie, à la réalisation de valeurs mobilières, à la vente d'un immeuble...

Remarque : le résultat attendu d'une constitution d'épargne par une assurance vie branche 23 ou par tout autre produit lié à un investissement boursier n'est en rien garanti. Vous devez prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le remboursement du capital à son terme.

Remarque Si vous optez pour des formules variables ou semi-variables, le montant de votre échéance sera adapté aux dates d'échéance de variabilité.

Exemple représentatif pour un crédit hypothécaire à but immobilier pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique, couvert à 100% par une hypothèque et pour une quotité de 100%.

Montant emprunté	175 000 EUR
Formule	15 ans fixe
Durée (mois)	180
Taux débiteur annuel *	3,75%
Type de remboursement	Terme fixe
Montant mensuel	537,78 EUR
Prime annuelle Assurance Incendie bâtiment (obligatoire)	319,34 EUR
Frais de dossier	500 EUR
Frais d'expertise	200 EUR
Droits d'enregistrement (droit fixe)	60,5 EUR
Droits d'enregistrement hypothèque	1925 EUR
Droits d'enregistrement annexe à l'acte hypothécaire	100 EUR
Droits d'inscription hypothécaire	577,50 EUR
Frais d'acte notarié	1210 EUR
Rétribution du conservateur des hypothèques	210 EUR
<b>Taux Annuel Effectif Global (T.A.E.G.)*</b>	<b>4,20%</b>
Montant total à rembourser (capital + intérêt)	271 800,4 EUR
Montant total à rembourser (capital + intérêt + frais)	281 373,5 EUR
TAEG Maximum (si taux variable)	/

\* Taux sans réduction conditionnelle

## Libération des fonds

S'il s'agit d'un achat ou un refinancement, les fonds sont entièrement libérés à la signature de l'acte. En cas de construction ou de rénovation, une partie du crédit sera libérée par tranches. Le schéma est déterminé par l'expert en concertation avec vous.

Vous ne commencez à rembourser le montant emprunté qu'à l'expiration de la période de prélèvement de la somme empruntée en vue des travaux.

Pendant cette période de prélèvement, vous payez mensuellement :

- les intérêts sur les sommes prélevées;
- une indemnité de mise à disposition du capital sur la partie du crédit non encore prélevée. Le taux appliqué ainsi que la période à partir de laquelle cette indemnité est due, sont mentionnés sur la feuille de tarif. Cette indemnité ne peut être calculée que pendant maximum 24 mois.

## Les frais d'un crédit hypothécaire

### Les frais de dossier

Des frais de dossier sont dus pour le traitement de la demande de crédit. Après émission de la première offre, des frais forfaitaires seront réclamés pour la réalisation de toute nouvelle offre. Ces frais sont prélevés du montant mis à votre disposition le jour de l'acte. Pour le montant des frais, voir notre carte des tarifs.

### Les frais d'expertise

Lors du traitement de la demande, le bien immobilier donné en hypothèque doit faire l'objet d'une expertise. Il est de votre ressort de vous assurer de la bonne réalisation de celle-ci. Le tarif de ces frais est repris sur la feuille de tarif; ceux-ci sont à votre charge et seront à payer directement à l'expert.

Si vous concluez un crédit pour la construction ou la rénovation d'une habitation et si le montant emprunté n'est pas libéré à la passation de l'acte, on peut demander à un expert de vérifier l'avancement des travaux en vue de la libération des fonds. Les frais qui en découlent sont également mentionnés sur la feuille de tarif et sont à votre charge.

### Frais liés à l'ouverture de crédit

Tous les frais légaux et notariaux qui résultent de l'acquisition ou de l'acte de crédit sont à charge des emprunteurs. Il en va de même pour les frais liés au renouvellement ou à la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

Pour connaître le total des frais légaux et notariaux d'une acquisition et la possibilité d'une diminution éventuelle des droits d'enregistrement ou d'abattement, veuillez-vous référer au site web suivant : <https://www.notaire.be/calcul-de-frais>

## Autres frais qui ne doivent pas être repris dans le TAEG, mais dont vous devez tenir compte:

- Rémunération du notaire acte hypothécaire / crédit hypothécaire et, le cas échéant, mandat hypothécaire: à payer lors de la signature de l'acte de crédit hypothécaire

- Le cas échéant: en cas de refinancement d'un crédit d'un autre prêteur, des frais de mainlevée sont dus pour la radiation d'une hypothèque précédemment constituée.
- Le cas échéant: frais de réservation dus à bpost banque de 0,125 % par mois à partir du 7e mois après signature de la convention de crédit sur le montant non repris, à partir du 12e mois après signature de la convention de crédit, 0,20 % par mois sur le montant non repris
- Le cas échéant, si votre crédit n'a pas été entièrement prélevé au moment du passage de l'acte, par exemple suite à un plan de prélèvement de tranches, des frais d'expertise supplémentaires pourraient être demandé (voir carte des tarifs).

Veillez-vous assurer que vous avez pris connaissance de tous les frais et taxes annexes liés à votre prêt.

### **Frais en cas de remboursement anticipé**

Vous êtes toujours libre de rembourser un crédit de manière anticipée, que ce soit totalement ou partiellement. Vous devrez alors payer une indemnité de emploi égale à 3 mois d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation.

L'indemnité de emploi ne doit pas être payée si le crédit est remboursé dans le cadre d'une assurance solde restant dû suite au décès d'un des emprunteurs

## Assurances annexées

Lors de la conclusion d'un crédit hypothécaire, il est préférable de souscrire certaines assurances pour protéger au mieux votre famille et votre propriété. Dans certains cas la souscription d'une assurance-vie de type solde restant dû peut être imposée comme condition afin d'obtenir le crédit hypothécaire.

### L'assurance solde restant dû

Cette assurance vise à préserver vos intérêts, ainsi que ceux de vos éventuels héritiers en cas de décès de la tête assurée. Le solde du crédit est remboursé partiellement ou en totalité.

Si vous voulez être certain que la totalité du solde de votre crédit soit remboursé en cas de décès de l'un des deux, nous vous conseillons de souscrire chacun ce type d'assurance pour le montant total du crédit.

L'assurance solde restant dû s'accompagne d'avantages fiscaux : dans la plupart des cas, les primes sont fiscalement déductibles.

Les primes de cette assurance peuvent être mensuelles. Elles doivent alors être payées pendant les  $\frac{2}{3}$  de la durée du crédit. Exemple : pendant 13 ans si le crédit est souscrit pour 20 ans.

### L'assurance incendie

Un bien immobilier mis en gage doit être assuré pour sa valeur de reconstruction contre l'incendie et les périls connexes, tels que les dégâts des eaux et de tempête.

Demandez plus de renseignements à votre agent bancaire ou à votre courtier de crédit.

## Quelles sont les étapes d'un crédit hypothécaire?

### La demande

Nous tenons à vous indiquer que, Krefima, tout comme votre courtier, se tiennent à votre disposition pour vous informer.

Un dossier complet et un rapport d'expertise sont nécessaires pour évaluer correctement votre demande de crédit. Le rapport d'expertise doit être établi par un expert immobilier agréé par Krefima.

### ESIS – Fiche européenne information standardisée

Avant de vous délivrer une offre de crédit, bpost bank vous transmettra un ESIS, sur lequel vous retrouverez toutes les informations concernant votre demande de crédit. L'intermédiaire de crédit parcourra et vous expliquera ce document. Ce document mentionne, entre autres, les informations concernant le taux débiteur, le TAEG (taux annuel effectif global), le montant des mensualités, les conséquences en cas de non-paiement de votre crédit, etc...

Vous devrez signer ce document.

### La proposition de crédit

Si le crédit vous est accordé, Krefima vous parvient une offre écrite reprenant toutes les modalités du crédit, y compris le projet de l'acte et le tableau d'amortissement. Si vous acceptez les conditions, il vous suffit de renvoyer l'offre dûment datée et signée pour accord. Dès signature de l'offre, votre

crédit sera mentionné dans le volet positif de la centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale de Belgique.

## Signature de l'acte auprès du notaire

Krefima envoie un projet d'acte de crédit au notaire de votre choix. Celui-ci prend contact avec vous pour fixer la date de passation de l'acte et ce, après avoir effectué les recherches fiscales et hypothécaires prévues par la loi.

## Aspects fiscaux

Une formule de crédit judicieusement choisie, assortie d'une assurance de solde restant dû ou d'une assurance-vie mixte, peut vous permettre de réaliser une réelle économie d'impôt.

La déduction des intérêts et/ou amortissements en capital d'un crédit hypothécaire, ainsi que des primes d'assurance solde restant dû, mixtes, pension ou épargne-pension donne droit à certaines réductions d'impôt.

Il est vrai que la réglementation fiscale en matière de crédit hypothécaire pour la construction ou la transformation d'une habitation est particulièrement vaste et complexe. En outre, elle est soumise à de constantes modifications. Le savoir-faire de votre agent bancaire ou de votre courtier de crédit vous sera dès lors d'une précieuse aide.

Le Service Public Fédéral Finances, Service Information envoie aux intéressés une brochure utile et facilement accessible relative aux avantages fiscaux, le « Guide fiscal de votre habitation ».

Les informations les plus actuelles, vous pouvez les retrouver sur le site <http://finances.belgium.be/fr/>

## Conséquences du non-respect des obligations qui découlent du contrat de crédit:

### Résiliation et suspension du contrat de crédit

Le crédit devient exigible de plein droit à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée adressée aux emprunteurs, leur rappelant la situation dans laquelle ils se trouvent et les conséquences de la non-régularisation de cette situation dans le délai visé:

Le prêteur peut mettre fin avec effet immédiat à l'ouverture de crédit ainsi qu'aux crédits autorisés sous l'ouverture de crédit, sur simple demande signifiée par courrier recommandé :

- en cas de défaut de paiement par le(s) crédité(s), dans le cadre d'un ou de plusieurs crédits, d'au moins deux échéances ou d'un montant égal à 20 % du montant total à rembourser – dans le mois suivant l'envoi d'une mise en demeure par courrier recommandé ;

- dans le cas où l'un des crédités est déclaré en faillite, il sera mis fin de plein droit et sans mise en demeure préalable à l'ouverture de crédit, et par conséquent aux crédits qui font partie de cette ouverture de crédit, en dérogation à la règle susmentionnée ;
- si les biens immobiliers qui font l'objet d'un mandat hypothécaire ou d'une promesse d'hypothèque ont été ou sont grevés d'une hypothèque, d'un mandat hypothécaire ou d'une promesse d'hypothèque sans l'accord écrit préalable de la SA bpost banque ;
- si le bien immobilier qui fait l'objet de la sûreté hypothécaire est aliéné totalement ou partiellement, vendu, échangé ou donné entre vifs par le(s) crédité(s).

Le prêteur peut demander au tribunal de mettre fin avec effet immédiat à l'ouverture de crédit ainsi qu'aux crédits autorisés sous l'ouverture de crédit :

- si le bien immobilier grevé d'une sûreté hypothécaire fait l'objet d'une saisie conservatoire ou d'une saisie-exécution par un autre créancier ;
- si l'inscription hypothécaire n'occupe pas (plus) le rang convenu avec le(s) crédité(s) ;
- s'il est question d'une réduction de la sûreté hypothécaire par une perte de valeur substantielle du bien immobilier imputable au(x) crédité(s) :
  - en raison d'une modification de la nature ou de la destination ;
  - en raison d'une sérieuse dégradation ;
  - en raison d'une grave pollution ;
  - en raison de la location à un prix inférieur au loyer normal ou pour plus de neuf ans, sans avoir obtenu l'accord écrit préalable de la SA bpost banque ;
- si, en cas de copropriété, l'acte de base a été modifié avec l'autorisation des crédités, entraînant ainsi une réduction de valeur ;
- si le(s) crédité(s) n'annexent pas l'assurance solde restant dû ou l'assurance incendie convenue à l'ouverture de crédit conformément aux dispositions de l'acte d'ouverture de crédit, dans un délai de trois mois suivant la passation de l'acte d'ouverture de crédit ;
- si les contrats d'assurance annexés sont entièrement ou partiellement clôturés, résiliés, suspendus, réduits ou déclarés nuls pendant la durée de la convention de crédit ;
- si le(s) crédité(s) ont sciemment dissimulé de l'information au sens de l'article VII. 126 ou ont donné une information contraire à la vérité suite à quoi la solvabilité a été mal évaluée par la SA bpost banque ;
- 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 ;
- si le bien immobilier financé par le crédit n'est pas totalement achevé et approprié pour une location dans les 24 mois de la signature de l'acte d'ouverture de crédit ou si les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux plans et aux cahiers des charges ou aux permis délivrés ;
- si le(s) crédité(s) utilisent le crédit dans un autre but que celui indiqué.

Après que la lettre recommandée susmentionnée est envoyée, il ne peut plus être recouru à aucune avance, qui excède la partie recourue de l'ouverture de crédit.

Après la résiliation de l'ouverture de crédit, les avances restantes sont remboursées, sans préjudice du droit de bpost banque SA d'exiger anticipativement les avances tel que décrit ci-dessus, et les avances



restent garanties par les sûretés et garanties octroyées jusqu'à ce que le capital restant dû et les intérêts qui sont dus et les frais soient intégralement apurés.

Le crédit peut aussi être suspendu par bpost banque SA, de plein droit et sans mise en demeure préalable, quand (un des) les Preneurs de crédit ont fait une demande de réorganisation judiciaire sous la loi du 31 janvier 2009 concernant la continuité des entreprises.

La suspension du crédit a pour conséquence que, momentanément, il ne peut plus être recouru à une quelconque avance. Les obligations des Preneurs de crédit restent cependant valables, nonobstant la suspension du crédit.

## Exigibilité immédiate

Situations d'exigibilité immédiate: Sans préjudice des cas déterminés d'exigibilité immédiate prévus par la loi ou le droit commun, et nonobstant les termes convenus lors de l'octroi d'une avance, bpost banque SA peut exiger le remboursement immédiat des avances consenties sous l'ouverture de crédit, sans que le Preneur de crédit ne puisse opposer une quelconque exception contre bpost banque dans les cas déterminés sous le point : résiliation et suspension de l'ouverture de crédit

Conditions après l'exigibilité immédiate: Les montants qui sont dus par les Preneurs de crédit après l'exigibilité immédiate, pour quelque raison que ce soit, restent soumis à toutes les dispositions de l'Acte de Crédit Hypothécaire et à toutes les dispositions des actes ou conventions éventuels qui régissent la ou les avance(s) consentie(s), à l'exception des dispositions concernant les termes (de paiement) qui ont été convenues lors de l'octroi de l'avance.

## Conséquences:

### Augmentation du taux débiteur en cas de défaut de paiement

En cas de non-paiement d'un montant en intérêts à l'échéance convenue, la Banque est en droit, sans préjudice de tout autre droit ou action qu'elle pourrait faire valoir, de majorer, pour cette échéance, le taux d'intérêt conventionnel de 0,5% l'an (0,04157 % par mois).

En cas de non-paiement d'un montant en capital à l'échéance convenue, la Banque est en droit, sans préjudice de tout autre droit ou action qu'elle pourrait faire valoir, d'exiger le paiement d'un intérêt moratoire, calculé au taux conventionnel majoré de 0,5% l'an (0,04157 % par mois), sur le montant en capital impayé et ce, depuis l'échéance jusqu'à la date de paiement effectif dudit capital.

Les dispositions du précédent alinéa sont également d'application en cas:

- d'exigibilité avant terme du présent crédit;
- de non-remboursement par les emprunteurs, à la première demande de la Banque, de toute somme payée par la Banque pour le compte des emprunteurs.

Dans ces cas, l'intérêt de retard sera calculé à partir de la date d'exigibilité ou de demande de remboursement jusqu'au jour du paiement effectif du capital ou de la somme avancée.

Lorsque des intérêts restent impayés un an après la date à laquelle ils sont devenus exigibles, ils deviennent productifs d'intérêts au taux du crédit majoré de 0,5% l'an (0,04157 % par mois), en application de l'article 1154 du Code civil, sans préjudice du droit de la Banque d'invoquer l'application de la clause d'exigibilité avant terme.

#### Enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers

Lorsqu'une somme due dans le cadre d'un crédit à usage privé, n'a pas été payée trois mois après la date de son échéance ou un mois après l'avertissement envoyé par lettre recommandée reprenant les conséquences du non-paiement, la Banque communique le défaut de paiement à la Banque Nationale de Belgique afin qu'il soit enregistré dans la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Pour les crédits non soumis au livre VII titre 4 chapitre 2 du Code de droit économique, les emprunteurs sont informés que leurs défauts de paiement seront enregistrés et communiqués aux personnes auxquelles cette communication est autorisée par la loi et aux conditions définies par la loi, et en particulier au fichier des enregistrements non régis de la Banque Nationale de Belgique (le fichier ENR), Boulevard de Berlaimont 14 – 1000 Bruxelles.

Si vous rencontrez des difficultés à vous acquitter de vos versements mensuelles, veuillez nous contacter immédiatement pour étudier les solutions envisageables.

En dernier ressort, votre logement peut être saisi si vous ne vous acquittez pas de vos remboursements.

## **Enregistrement et consultation dans la Centrale des Crédits aux Particuliers et dans le fichier ENR**

Les fichiers suivants ont été consultés lors de l'examen de la demande de crédit:

- les fichiers de la société SA bpost banque, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue du Marquis 1 boîte 2;
- le fichier de la Centrale des Crédits aux Particuliers, Boulevard de Berlaimont 14 - 1000 Bruxelles;
- les fichiers des enregistrements non régis de la Banque Nationale de Belgique (le fichier ENR), Boulevard de Berlaimont, 14 - 1000 Bruxelles.

Pour les crédits soumis au livre VII titre 4 chapitre 2 du Code de droit économique, la convention de crédit fait l'objet d'un enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers, conformément à l'article VII. 148 du Code de droit économique, dans le but de lutter contre le surendettement de l'emprunteur, en fournissant au prêteur des informations concernant les crédits en cours et les éventuelles défaillances de paiement. Les renseignements communiqués par la Banque à la Centrale ne peuvent être utilisés que dans le cadre de l'octroi ou de la gestion de crédits ou de moyens de paiement, susceptibles de grever le patrimoine privé d'une personne physique et dont l'exécution peut être poursuivie sur le patrimoine privé de cette personne.

La convention de crédit, pour laquelle des tierces personnes se sont constituées comme sûreté, font l'objet d'un enregistrement auprès de la Centrale des Crédits aux Particuliers, par lequel, conformément à l'article VII. 148, §2, 1° ils seront enregistrés tant que personnes constituant une sûreté.

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

Lorsqu'une somme due dans le cadre d'un crédit à usage privé, n'a pas été payée trois mois après la date de son échéance ou un mois après l'avertissement envoyé par lettre recommandée reprenant les conséquences du non-paiement, la Banque communique le défaut de paiement à la Banque Nationale de Belgique afin qu'il soit enregistré dans la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Pour les crédits non soumis au livre VII titre 4 chapitre 2 du Code de droit économique, les emprunteurs sont informés que leurs défauts de paiement seront enregistrés et communiqués aux personnes auxquelles cette communication est autorisée par la loi et aux conditions définies par la loi, et en particulier au fichier des enregistrements non régis de la Banque Nationale de Belgique (le fichier ENR), Boulevard de Berlaimont 14 – 1000 Bruxelles.

L'emprunteur a accès, sans frais, aux données enregistrées à son nom et peut, librement et sans frais, demander la rectification et la suppression des données enregistrées à son nom. En cas de rectification, la Banque Nationale de Belgique est tenue de communiquer cette rectification aux personnes qui ont obtenu des renseignements de la Centrale ou du fichier ENR et que l'emprunteur indique. L'emprunteur qui souhaite exercer son droit d'accès, s'adresse au responsable du traitement et joint à sa requête une photocopie recto verso lisible de sa carte d'identité. La demande de rectification ou de suppression des données erronées enregistrées à son nom doit également être accompagnée de tout document justifiant le bien-fondé de ladite demande.

Les données relatives au contrat de crédit sont communiquées à la Centrale dans les deux jours ouvrables de la conclusion du contrat. Lorsqu'il est mis fin au contrat avant terme, la Banque en informe la Centrale dans les deux jours ouvrables qui suivent le remboursement du montant restant dû.

Les données sont conservées comme suit :

- 1°trois mois et huit jours ouvrables après la date de la fin du contrat,
- 2°le cas échéant, jusqu'à la date de la communication par la Banque du remboursement anticipé. Toutes les données sont détruites au terme de ces délais.

Les délais de conservation des données en cas de défaut de paiement sont les suivants :

- 1°douze mois à partir de la date de régularisation du contrat de crédit
- 2°au maximum dix ans à partir de la date du premier enregistrement d'un défaut de paiement, que le contrat de crédit ait été régularisé ou non.

## Vie privée

Les données à caractère personnel fournies par l'emprunteur à la Banque, ainsi que les données concernant le crédit, seront enregistrées dans le cadre de plusieurs traitements. Le responsable du traitement de ces données est la S.A. bpost banque, Rue du Marquis 1, 1000 Bruxelles. Ces données pourront également être partagées dans le cadre des finalités mentionnées ci-dessous avec les sociétés liées à la Banque et les fournisseurs de services avec lesquels celle-ci a une relation contractuelle. Ces données ne seront utilisées qu'aux fins suivantes :

l'appréciation de la situation financière et l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur ou de la personne qui constitue une sûreté;

la recherche et la préparation, l'octroi et la mise en œuvre du crédit demandé;

la gestion de la convention de crédit et les services de paiement y relatifs, en ce compris la gestion du contentieux;

l'assurance contre l'insolvabilité éventuelle du crédit demandé et son remboursement;

la prévention de la fraude, de l'abus de crédit et de l'endettement;

les finalités comptables et financières;

le respect d'obligations légales et réglementaires applicables notamment en matière de prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, de prestation de services bancaires et /ou financiers et d'impôts et taxes, en ce compris, entre autres, les conventions internationales d'entraide et d'échange d'informations en matière fiscale (ex. FATCA);

la rédaction de statistiques;

le transfert et la mise en gage de conventions de crédit dans le cadre d'un financement, refinancement, d'une titrisation ou de la vente de la convention de crédit et de toutes les opérations liées à la gestion de la convention de crédit;

la promotion de produits et services financiers et le développement de la relation commerciale.

Afin de prévenir la fraude, la Banque se réserve le droit de vérifier auprès de tiers, tels un employeur ou un secrétariat social, les renseignements fournis par l'emprunteur. En fournissant ses données, l'emprunteur consent à ce contrôle.

L'emprunteur a le droit de demander accès aux données traitées le concernant. Si celles-ci sont incorrectes, incomplètes ou ne sont plus pertinentes, il peut en demander la correction ou la suppression. A cette fin, l'emprunteur est invité à envoyer une demande écrite et datée, accompagnée d'une copie recto-verso de sa carte d'identité, à la S.A. bpost banque, Rue du Marquis 1, 1000 Bruxelles.

L'emprunteur peut s'opposer gratuitement au traitement de ses données à caractère personnel à des fins de marketing direct par l'envoi d'une demande écrite au service commercial de la S.A. bpost banque. La Commission pour la Protection de la Vie Privée, Rue de la Presse 35 à 1000 Bruxelles, tient un registre public du traitement automatisé des données personnelles. Le consommateur qui souhaite obtenir des informations supplémentaires sur les méthodes de traitement des données telles que pratiquées par le prêteur, peut consulter ce registre via le site internet de la Commission ([www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be)).

## Les aides régionales

### Région wallonne

Toutes les informations relatives aux matières de logement et tous les formulaires pour le dépôt de demandes peuvent être obtenus aux permanences "Info-conseils logement" (voir ci-après).

Les aides régionales concernent:

- l'achat;
- la construction;
- la démolition;
- l'amélioration;
- la restructuration;
- le renouvellement et l'embellissement;
- l'habitation conventionnée;
- l'assurance gratuite contre la perte de revenus;

Les premiers renseignements sur les subventions sont communiqués au numéro vert 0800/11901.

Le site <http://www.wallonie.be> vous donne un relevé de tous les subventions fournies et vous donne la possibilité de télécharger les formulaires de demande.

### Région de Bruxelles-Capitale

Des informations à propos des subventions préalablement au dépôt d'un dossier peuvent être obtenues sur le site <http://www.logement.irisnet.be/>

Pour toutes informations sur le logement à Bruxelles, vous pouvez vous diriger vers le Guichet du Logement de la Ville de Bruxelles à l'adresse :

Place De Brouckère 41 – 1000 BRUXELLES

Tél. 02 279 41 11 E-mail : [huisvesting-logement@brucity.be](mailto:huisvesting-logement@brucity.be)

### Région flamande

L'aide consiste en une prime d'amélioration et/ou d'adaptation.

Pour plus d'informations et pour recevoir les formulaires de demande, adressez-vous :

- à votre commune;
- le siteweb <http://www.premiezoeker.be>
- à la cellule Logement du siège de la province (voir ci-après les adresses des départements ROHM (Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen) qui étudie les demandes introduites;
- au département Financiering Huisvestingsbeleid (bâtiment Comte de Ferraris, Avenue Roi Albert II 20, bte 7, 1000 Bruxelles – tél. 02/553.82.98), qui se charge du paiement central et du traitement des réclamations.
- Il existe également une assurance gratuite "logement garanti" pour toute personne qui a contracté un crédit hypothécaire pour la construction, l'achat ou la rénovation d'une habitation.
- Le formulaire de demande pour cette assurance doit être demandé auprès de la Vlaamse Infolijn tel : 1700 (siteweb <http://www.vlaanderen.be/wonen>), qui fournit également les informations nécessaires en la matière.