RÉALISER VOTRE PROJET (IM)MOBILIER

LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

BNP PARIBAS FORTIS

La banque d'un monde qui change

Ce prospectus est d'application pour les demandes de crédit hypothécaire tant à but immobilier qu'à but mobilier introduites auprès des banques de BNP Paribas Fortis ou l'intermédiaire en crédit Demetris S.A.

Ce prospectus est réalisé par BNP Paribas Fortis, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.199.702.

Les informations concernant les crédits hypothécaires de Hello Bank, la marque mobile de BNP Paribas Fortis se trouvent dans la brochure 'Hello home! – Brochure d'information', la liste tarifaire se trouvant sur le site www.hellobank.be.

LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

(Code de Droit Economique (CDE), Livre VII, Titre 4, Chapitre 2)
Prospectus n° B029, applicable à partir du 01/03/2018.

sommaire

4 INTRODUCTION

6 LE CRÉDIT HABITATION

8 LIBERTÉ, FLEXIBILITÉ ET PROTECTION OPTIMALE

10 EN PRATIQUE, UN LARGE ÉVENTAIL DE FORMULES

18 LE CRÉDIT HABITATION SOUPLE

26 LES FORMULES SPÉCIALES

28 LES FRAIS

29 LE CAPITAL

30 LE MODE D'EMPLOI

32 PROTÉGER VOTRE FAMILLE ET VOTRE HABITATION

36 LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

38 AIDES ET PRIMES
Les mesures de soutien régionales

40 ACHETER ET CONSTRUIRE

42 CONSEILS ET SUIVI

44 LE PRÊT MOBILIER SÉCURISÉ

46 LES DOCUMENTS EXIGÉS,
lors d'une demande de crédit hypothécaire

DÉCIDER

en toute connaissance de cause

Vous souhaitez acheter une maison et devenir propriétaire? Construire ou rénover une maison ou un appartement? C'est sans doute une des décisions les plus importantes de votre vie.

De nombreuses choses entrent en ligne de compte, avec des dépenses importantes à la clé. Il est donc important de bien s'informer et de correctement se préparer.

BNP Paribas Fortis vous accompagne volontiers dans la réalisation de votre projet. Nous vous présentons, dans cette brochure, les premières étapes et réponses aux principales questions. Vous y trouverez aussi toute l'information sur le crédit hypothécaire et les assurances AG Insurance adaptées.

Nous vous guidons à travers les conditions de subsides et les caractéristiques du Crédit Habitation Souple ainsi que du prêt mobilier sécurisé proposé par BNP Paribas Fortis.

Il est important que votre choix et votre décision se fassent en connaissance de cause. Vous trouverez ici tout ce que vous devez savoir!

Pour toutes les questions supplémentaires, vous pouvez toujours vous référer à votre banque BNP Paribas Fortis.

LE CRÉDIT HABITATION

Louer est de plus en plus cher. Nombre de personnes souhaitent acquérir leur bien immobilier aussi vite que possible: acheter un bien existant ou lancer un nouveau projet de construction.

Acquérir sa maison exige planification et connaissance des chiffres. Il s'agit en effet d'un investissement important qui impactera de longues années le budget familial. Un crédit habitation choisi avec soin – le crédit hypothécaire – pour, par exemple, financer l'achat d'un bien immobilier et souscrire les assurances adaptées permettront, dans les années concernées, d'effectuer d'importantes économies.

Votre situation financière ou familiale change avant l'échéance de votre prêt hypothécaire? Grâce au 'Crédit Habitation Souple', vous avez la possibilité de faire évoluer votre crédit. Ainsi, vous profiterez, durant une période financière tendue, de quelques mois de remboursement plus bas. Vous pouvez également raccourcir la durée du crédit si une promotion ou une augmentation de salaire vous offre des capacités de remboursement supplémentaires. Dans un cas comme dans l'autre, des conditions spécifiques s'appliquent.

Nos Eco-conditions vous permettent de financer votre projet immobilier respectueux de l'environnement (achat, construction ou rénovation) à des conditions particulièrement avantageuses.

Il s'agit d'un choix délibéré. Nous sommes convaincus que le réflexe vert prédomine de plus en plus chez les candidats à la construction et à la rénovation. Nous sommes de plus en plus conscients des enjeux environnementaux. Une tendance que nous applaudissons et encourageons.

Malgré les modifications en termes de mesures gouvernementales, il reste intéressant d'investir 'vert'. Votre facture énergétique diminutionra. N'hésitez donc plus à effectuer des travaux économiseurs d'énergie.

N'oubliez pas de protéger votre famille et votre maison!

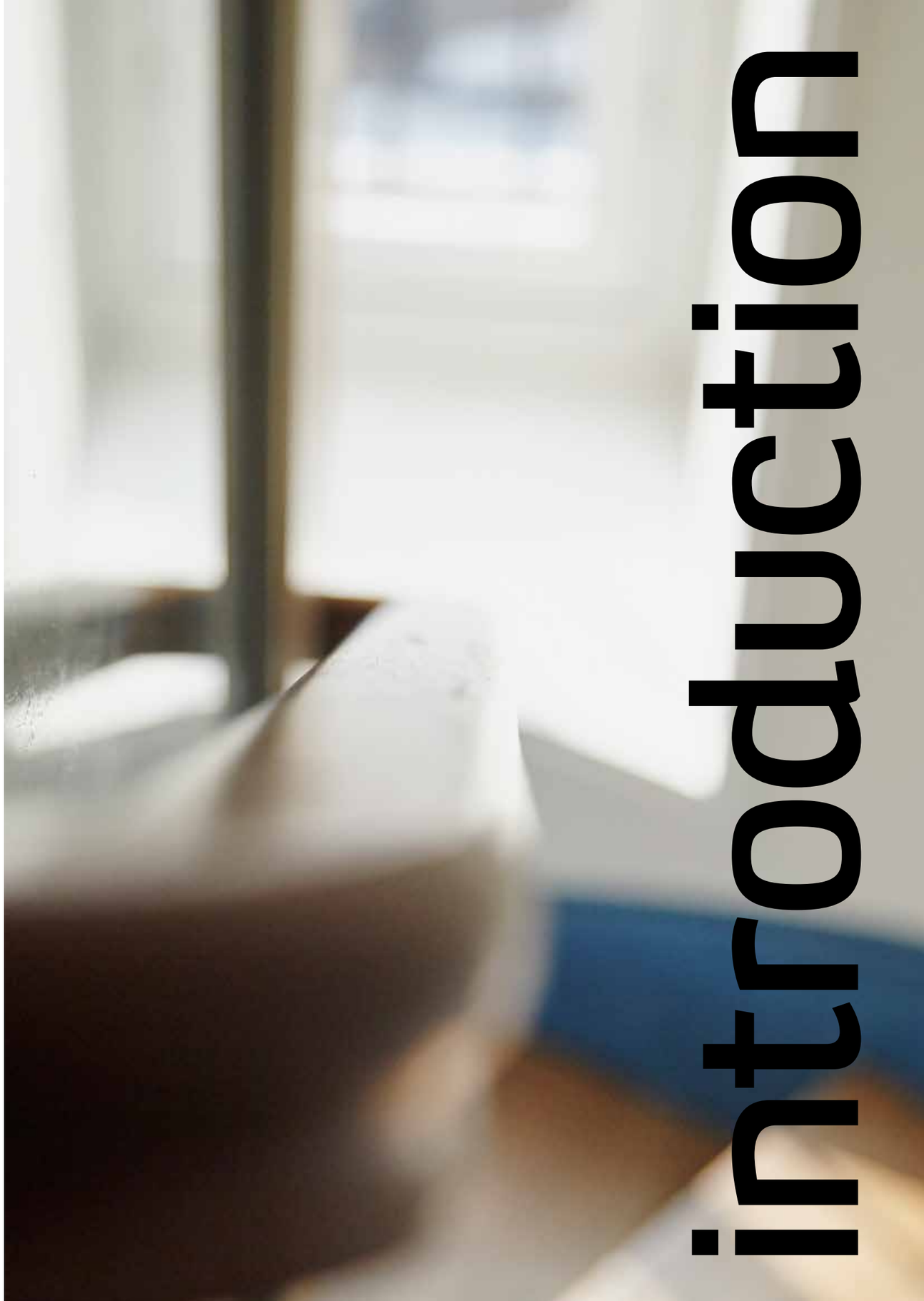
PRÊT MOBILIER

sécurisé

Un but mobilier? Il est effectivement possible, désormais, de souscrire un prêt pour un objectif mobilier, garanti par une hypothèque. Nous parlons bien d'un crédit hypothécaire repris sous le nom 'prêt mobilier sécurisé'.

Tant le crédit habitation que le prêt mobilier sécurisé sont des crédits hypothécaires répondant au Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 du Code de Droit Econmique (CDE).

Grâce au 'Crédit Habitation Souple', vous avez la possibilité de faire évoluer votre crédit.



LE CRÉDIT HABITATION

L'ACHAT D'UNE MAISON
ou d'un appartement

Le remboursement d'un crédit hypothécaire ne peut être une charge trop importante pour le budget familial.

L'achat, la construction ou la rénovation d'une maison ou d'un appartement implique l'engagement de montants importants. Peu de personnes sont en mesure de payer un tel investissement sur fonds propres.

Il n'est d'ailleurs pas toujours intéressant, fiscalement parlant, de tout financer soi-même. Par conséquent, il est préférable de souscrire un prêt auprès de votre banque.

QU'EST-CE QU'UN CRÉDIT HABITATION ?

Le crédit habitation de BNP Paribas Fortis est un crédit hypothécaire (1) à but immobilier, souscrit à long terme et garanti, en principe, à l'aide d'une hypothèque sur un bien immobilier situé en Belgique. Le crédit habitation est toujours accordé en euros.

En règle générale, la banque exige, en guise de garantie, une inscription hypothécaire en premier rang pour le montant total du crédit. Il s'agit ici d'une hypothèque pour toutes sommes lorsqu'elle est consentie par le crédité. L'hypothèque peut donc également couvrir d'autres éventuelles créances futures.

Dans certains cas exceptionnels, une hypothèque en second rang, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque peut suffire à garantir un crédit hypothécaire.

D'autres sûretés mobilières sont également envisageables telle que par exemple, un gage sur un compte, un gage sur des instruments financiers ou portant sur une assurance-vie.

Dans certains cas, il est également possible que ce crédit ne soit pas garanti par une hypothèque, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque, mais dans ce cas, le crédit ne pourra pas servir à financer des travaux de rénovation. Mais cela fera l'objet d'une évaluation au cas par cas.

Le remboursement de votre crédit habitation doit pouvoir se faire sans compromettre l'équilibre de votre budget.

(1) Conformément au Code de droit économique, Livre VII, Titre 4, Chapitre 2.

QUI PEUT DEMANDER UN CRÉDIT HABITATION ?

En principe, toute personne physique (salarié, indépendant, profession libérale…) domiciliée en Belgique, percevant ses revenus en euros et agissant dans le cadre privé, peut demander un crédit habitation.

Les montants engagés dans l'ensemble de vos crédits ne peuvent, en principe, dépasser un tiers de vos revenus nets.

Pour les entreprises et les personnes physiques agissant dans le cadre de leur activité professionnelle, BNP Paribas Fortis propose d'autres formules de crédit répondant parfaitement à leurs besoins.

DANS QUEL BUT POUVEZ-VOUS OBTENIR UN CRÉDIT HABITATION ?

Le crédit habitation est destiné à acquérir ou préserver un bien immobilier. Il s'agit ici de l'achat d'un terrain à bâtir, d'une nouvelle construction, de l'achat et/ou de la rénovation d'une maison ou de l'achat d'une seconde résidence. Un crédit habitation peut également être utilisé dans le financement d'une succession ou d'une donation dont des droits sont à payer sur un ou plusieurs biens immobiliers.

QUEL MONTANT POUVEZ-VOUS EMPRUNTER ?

Différents éléments jouent un rôle important pour déterminer le montant que vous pouvez emprunter. Les voici :

Un crédit habitation peut également être utilisé pour le financement des droits de succession ou de donation des biens immobiliers.

La valeur vénale du bien mis en gage

La valeur vénale est la valeur du bien en vente normale (de gré à gré et sur base volontaire). La valeur du bien est généralement déterminée au moyen du compromis de vente. Dans un nombre très limité de crédits habitation, la valeur est estimée sur base de critères objectifs par un expert indépendant.

Pour BNP Paribas Fortis, le montant du crédit habitation peut, en général, s'établir à 80% de la valeur vénale du bien. Dans certains cas, il est possible de financer jusqu'à 100% sans dépasser la somme dont vous avez besoin. On parle alors de «haute quotité». Dans ce cas, le taux d'intérêt est un peu plus élevé.

Un analyste accrédité BNP Paribas Fortis détermine la valeur du marché pour une petite minorité des crédits habitation, éventuellement sur base de plans et de devis. Exceptionnellement, une seconde estimation peut être établie à la fin des travaux. L'analyste verra la maison à l'achat. BNP Paribas Fortis se réserve alors le droit de demander des devoirs supplémentaires si l'état des travaux apparaît incompatible avec les déclarations du preneur de crédit.

Vos revenus

Le remboursement du crédit habitation (capital, intérêt, primes d'assurance…) ne peut alourdir inutilement le budget familial.

De cette règle découle l'obligation limitant, en principe, le montant global de vos obligations de crédit à un montant ne dépassant pas un tiers de vos revenus nets.

Le montant dont vous avez besoin

Le montant global dont vous avez besoin pour votre projet consiste au montant réel de l'achat ou de la construction augmenté des coûts supplémentaires uniques.

Ces derniers comprennent la TVA, les droits d'enregistrement et les honoraires de l'architecte comme du notaire. Ces frais supplémentaires peuvent s'élever jusqu'à 16% lors d'un achat de gré à gré ou à plus de 22% en cas de vente publique. Dans le cadre d'une nouvelle construction, vous devez compter une TVA de 21%. Viennent ensuite les honoraires de l'architecte.

Dans la plupart des cas, vous ne devrez pas emprunter la totalité de la somme. Sur celle-ci viendront s'appliquer votre épargne, mais aussi d'éventuelles primes et différents subsides. Vous connaissez alors le montant que vous devez effectivement emprunter.

QUEL EST LE MONTANT MINIMUM D'UN CRÉDIT HABITATION ?

Votre crédit habitation se présente sous forme d'une ouverture de crédit comportant une ou plusieurs avances, selon qu'elles donnent lieu ou non à une attestation fiscale. Le montant minimum d'une avance s'élève à 7 500 EUR. En cas d'avance supplémentaire qui s'accompagne d'une augmentation de l'ouverture de crédit, le montant minimum est également de 7 500 EUR.

Un exemple concret et chiffré ?
Des outils de simulation pratiques sont disponibles sur **www.bnpparibasfortis.be**
Vous obtiendrez ainsi une image correcte des montants engagés dans votre projet d'habitation.

LIBERTÉ,
flexibilité et protection optimale

AVEC LE CRÉDIT HABITATION SOUPLE,
opter pour la liberté, la flexibilité et une protection parfaite

Votre habitation est précieuse. Vous méritez la meilleure desassurances.

La large gamme de crédits habitations de BNP Paribas Fortis vous garantit toute une série d'avantages :

SERVICE TOTAL

Nous sommes votre partenaire à chaque phase de la réalisation de votre projet d'habitation. Nous vous aidons dans le choix de votre crédit afin que celui-ci vous soit adapté au mieux, la réalisation de ce crédit et la protection optimale de votre crédit. Vous pouvez compter sur la compétence de nos spécialistes pour aborder les questions fiscales.

UNE GAMME COMPLÈTE SUR MESURE

Votre crédit habitation doit répondre à vos besoins et à vos capacités financières. BNP Paribas Fortis vous propose différentes formules. Une flexibilité maximale est intégrée à chacune de ces formules.

UNE SIMULATION TRANSPARENTE

Le financement de votre habitation est une question importante. Vous analyserez les offres sur base de propositions claires. Raison pour laquelle nous vous offrons un aperçu global de votre crédit, avec, entre autres, les mensualités, l'indice de référence, les coûts et les primes d'assurance.

INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE PERSONNALISÉE

Comparez les produits de crédit disponibles sur le marché et prenez ensuite une décision en connaissance de cause. À cette fin, nous vous fournissons, accompagnant l'offre de crédit, des informations personnalisées à l'aide d'un support durable : le formulaire « Information européenne standardisées (ESIS) ».

POUR VOS ASSURANCES ÉGALEMENT

Un atout précieux si votre habitation privée doit être entièrement assurée. Bien évidemment, une assurance solde restant dû et une assurance habitation solide sont essentielles pour protéger votre propriété et votre famille.

UN LONG TEMPS DE RÉFLEXION POUR VOUS, UNE DÉCISION RAPIDE POUR NOUS

Après acceptation de votre demande, nous vous envoyons une offre détaillée pour un Crédit Habitation Souple sur base des informations que vous nous avez fournies.

À partir de la date de demande, vous avez une longue période pour signer le document final scellant le crédit. Et si les taux d'intérêt augmentent dans l'intervalle, les conditions d'offre originale restent d'application.

LE CONFORT DE L'OUVERTURE DE CRÉDIT

Notre Crédit Habitation Souple est proposé sous forme d'avances à long terme répondant à une ouverture de crédit (2) à durée indéterminée. Ainsi, vous pouvez, sans nouveaux frais d'hypothèque, réemprunter les montants remboursés. Bien entendu, ce n'est possible que dans le cadre d'un but immobilier et sous réserve d'acceptation de la demande de crédit par la banque.

(2) Par exception, resteront cependant octroyés sous forme d'une ouverture de crédit non réutilisable à durée déterminée consentie par seul BNP Paribas Fortis, les crédits de soudure et les crédits octroyés sous la garantie d'une hypothèque constituée initialement à l'occasion d'un crédit consenti par la Générale de Banque ou, depuis le 23/06/1999 et avant le 17/01/2000, par BNP Paribas Fortis via une banque de la Générale de Banque. Sous cette réserve, les conditions reprises dans ce prospectus sont également applicables à ces crédits.

Votre crédit habitation doit répondre tant à vos souhaits qu'à vos capacités financières.

EN PRATIQUE

Un large éventail de formules

QUELLE FORMULE DE TAUX ?

Chez BNP Paribas Fortis, vous avez un large choix de formules de taux : des crédits à taux d'intérêt fixes ou des crédits à taux d'intérêt variables. En règle générale, le taux d'intérêt sera d'autant plus bas qu'il est variable puisqu'il pourra plus souvent être adapté. Un taux d'intérêt qui peut être modifié chaque année vous permet de réagir très vite en cas de diminution, mais aussi de hausse.

Certaines personnes préfèrent la certitude et la sécurité d'un taux fixe. Elles préféreront alors la sécurité qu'offre un taux fixe, quitte à payer pour cela un peu plus cher. Entre ces deux extrêmes se trouve toute une gamme de formules répondant à différents niveaux de contrôle.

Formules de crédit à taux d'intérêt fixe

Si vous choisissez une formule de crédit à taux fixe, vous avez l'assurance que le taux d'intérêt ne variera jamais. Il ne pourra ni diminuer, ni augmenter. Chez BNP Paribas Fortis, vous avez le choix parmi des formules à taux fixe allant jusqu'à 30 ans. Vous êtes ainsi garanti des mensualités à payer jusqu'à l'échéance du crédit, toutes identiques depuis la première. Les formules à taux fixe sont idéales lorsque les marchés présentent de faibles taux.

Exemple représentatif
Vous empruntez 150.000 EUR sur 20 ans à mensualités fixes à un taux débiteur fixe annuel de 3,20 % (mensuel de 0,263 %). Pendant 20 ans, vous paierez chaque mois 843,66 EUR.

TAEG* : 4,22 %

Coût total du crédit : 15.398,92 EUR

Montant total dû : 217.877,08 EUR

Les formules de crédit à taux d'intérêt variables

Avec cette formule, le taux d'intérêt débiteur est déterminé de façon fixe pour une première période de 1, 5 ou 10 ans. Au terme de cette première période, il est à nouveau établi pour une nouvelle période allant de 1 à 5 ans. Cela se fait conformément aux modalités contractuelles.

L'augmentation ou la diminution ne peuvent jamais dépasser un certain pourcentage au-dessus ou en dessous du taux d'intérêt initial. Ce taux ne peut, en aucun cas, être supérieur au taux d'intérêt initial. En tout état de cause, le taux d'intérêt débiteur ne pourra jamais être inférieur à 0 %.

Taux d'intérêt variable annuellement

Le taux d'intérêt initial de cette formule est, en règle générale, le meilleur marché.

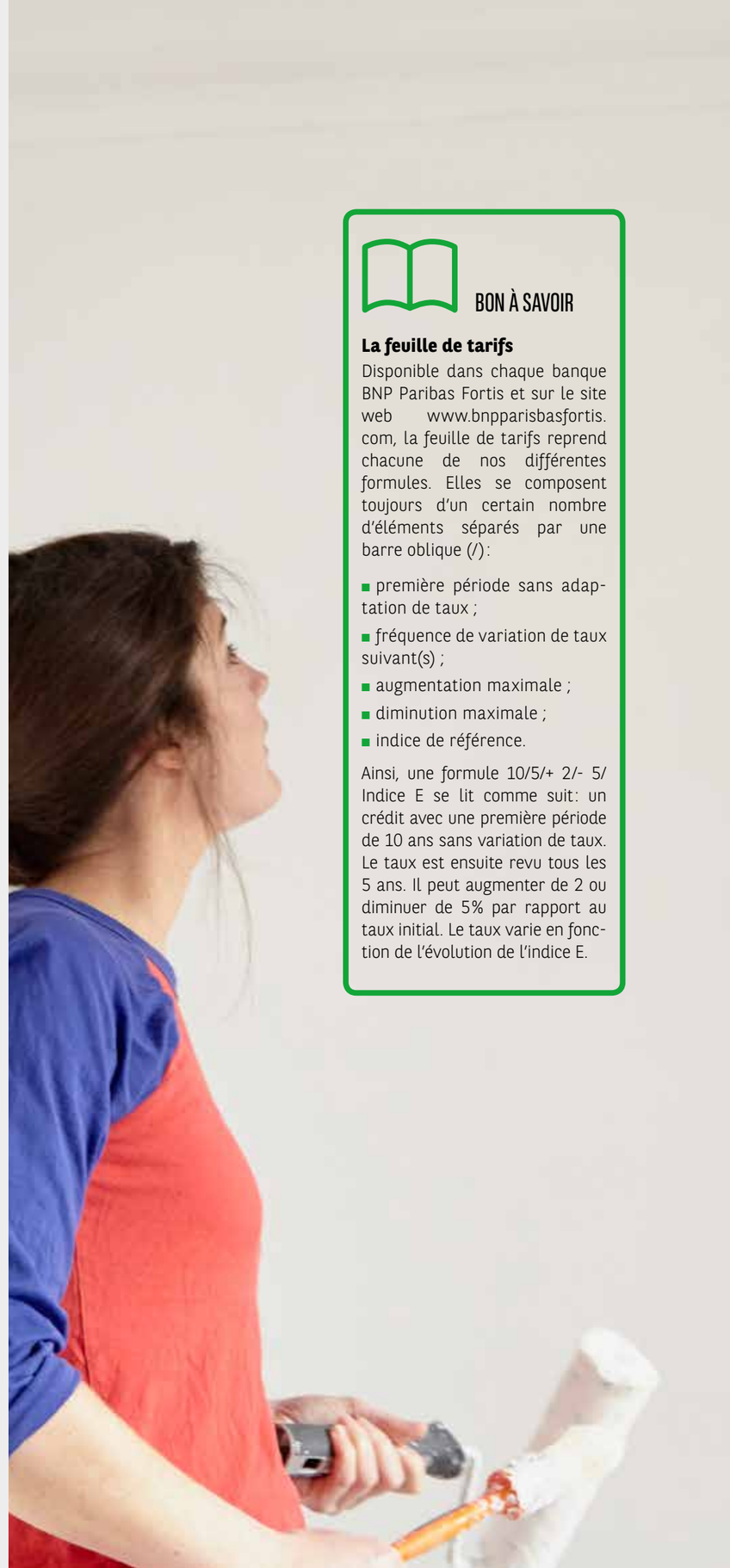
Le taux d'intérêt est fixé pour un an et sera réévalué en fonction de l'indice de référence en vigueur à ce moment-là. Lors de la deuxième année, l'augmentation est limitée à maximum 1 % (calculé sur base mensuelle) par rapport au taux initial.

*** Qu'est-ce que le TAEG ?**

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 217.877,08 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 3,20 % (mensuel de 0,263 %).
- Le montant des intérêts dus de 52.478,16 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, de 692,50 EUR et les frais d'acte divers de 1.370,50 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 324,84 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 4.696,12 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises : une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100 % du montant engagé.

Note : les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié pour AG Insurance SA.



BON À SAVOIR

La feuille de tarifs

Disponible dans chaque banque BNP Paribas Fortis et sur le site web www.bnpparisbasfortis.com, la feuille de tarifs reprend chacune de nos différentes formules. Elles se composent toujours d'un certain nombre d'éléments séparés par une barre oblique (/) :

- première période sans adaptation de taux ;
- fréquence de variation de taux suivant(s) ;
- augmentation maximale ;
- diminution maximale ;
- indice de référence.

Ainsi, une formule 10/5/+ 2/- 5/ Indice E se lit comme suit : un crédit avec une première période de 10 ans sans variation de taux. Le taux est ensuite revu tous les 5 ans. Il peut augmenter de 2 ou diminuer de 5 % par rapport au taux initial. Le taux varie en fonction de l'évolution de l'indice E.

La troisième année, le taux d'intérêt ne peut croître que de 2% maximum par rapport au taux initial (calculé sur base mensuelle). Ce n'est qu'après trois ans, en fonction de l'indice de référence, que l'augmentation maximale est d'application. Le législateur a tenu à ainsi protéger l'emprunteur contre de fortes hausses durant les premières années du prêt. Chez BNP Paribas Fortis, le taux d'intérêt ne peut jamais dépasser 3% (calculé sur base mensuelle) par rapport au taux d'intérêt initial. Les diminutions sont quant à elles calculées immédiatement jusqu'à un maximum de 3% (voir exemple ci-dessous).

La formule 'accordéon': un taux variable annuellement et des mensualités fixes

Avec cette formule, vous avez la garantie de payer la même mensualité sur toute la durée du crédit.

Si les taux viennent à changer, c'est la durée qui est adaptée.

L'avantage est évident. Quelle que soit la croissance du taux d'intérêt, votre mensualité est conservée et la durée du crédit est prolongée.

Si le taux diminution, vous remboursez plus rapidement votre Crédit Habitation Souple.

Cette formule combine les avantages des formules à taux variables (un taux plus bas) avec ceux des formules à taux fixe (à mensualité constante).

Possibilité 1: le taux augmente

Suite à une analyse annuelle, il apparaît que le taux augmente. La mensualité reste identique, mais la durée de remboursement est prolongée pour 3 ou 5 ans maximum, en fonction de la formule choisie. Si vous avez opté pour une durée initiale de 20 ans, l'échéance ne peut dépasser les 25 ans.

Si vous optez pour une durée initiale de 15 ans, le prêt ne peut jamais dépasser 18 ans. Si la durée maximale est dépassée suite à une forte hausse des taux d'intérêt, un taux réduit sera appliqué. Un tel taux d'intérêt réduit ne sera plus d'application si une analyse annuelle montre que le taux réel a baissé et que l'application de ce taux plus bas permet de ramener le remboursement dans le cadre de la durée maximale (25 ans).

Exemple
Formule à révision annuelle

Prenons un crédit de 150.000 EUR sur 20 ans avec un taux d'intérêt à 2,64% (0,217% sur base mensuelle). Le remboursement mensuel initial s'élève à 802,48 EUR.

TAEG*: 3,65%

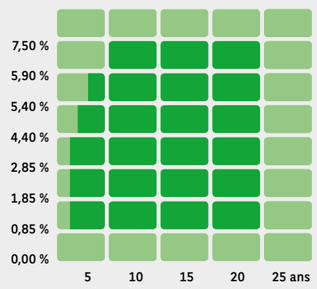
Coût total du crédit: 15.398,92 EUR

Montant total dû: 207.993,17 EUR

Après un an intervient une augmentation maximale de 3,64% (0,298%) portant le remboursement mensuel à 875,81 EUR.

Une augmentation après deux ans de maximum 4,64% (0,379 %) correspond à un remboursement mensuel de 952,86 EUR.

Après 3 ans seulement, la hausse maximale est calculée en fonction de l'indice de référence, ce qui porte le remboursement mensuel à 1003,24 EUR avec un taux d'intérêt de 5,28 % (0,430 %).



*** Qu'est-ce que le TAEG ?**

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 207.993,17 EUR et le TAEG y correspondant sur base des paramètres de votre crédit -- et en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit:

- Le taux débiteur annuel de 2,64% (mensuel de 0,217%).
- Le montant des intérêts dus de 42.594,25 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 692,50 EUR et les frais d'acte divers de 1370,50 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 324,84 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 4.696,12 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

Note: les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié pour AG Insurance SA.

Possibilité 2 : le taux diminue

Suite à une analyse annuelle, il apparaît que le taux diminue. La mensualité reste identique, mais la durée de remboursement est réduite.

Variabilité du taux

Les principes de variabilité des taux d'intérêt sont régis par la Code de Droit Economique (CDE), Livre VII, Titre 4, Chapitre 2.

Règles importantes en matière de taux d'intérêt variables

- Selon la formule que vous avez choisie, le taux d'intérêt sur votre avance reste inchangé durant une première période de 1, 5 ou 10 ans.
- Au terme de cette période, le taux d'intérêt est revu annuellement ou tous les 5 ans, à la date anniversaire de la prise en cours de l'avance.
- Le taux d'intérêt varie, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la différence entre l'indice de référence au moment de la révision et l'indice de référence mentionné sur la feuille des tarifs. Ces indices de référence sont légalement établis et liés à la formule que vous avez choisie.
- L'indice de référence initial pris en considération est celui mentionné sur la feuille des taux valables au moment de l'introduction de votre demande de crédit. Le nouvel indice, publié au Moniteur belge et disponibles sur le site web du fonds des rentes, est celui du mois calendrier précédant la date de révision du taux. Le nouveau taux mensuel sera arrondi au millième de pour cent.
- La possible modification du taux d'intérêt reste limitée à une différence maximale (faisant que le taux ne peut être plus élevé que le taux d'intérêt initial) par rapport au taux d'intérêt initial. Cela vaut tant pour les éventuelles hausses que pour les diminutions. En pratique, le taux d'intérêt fluctue toujours entre un taux maximum et un taux minimum. En tout état de cause, le taux d'intérêt débiteur ne pourra jamais être inférieur à 0%.

■ Toute modification du taux d'intérêt sera communiquée aux emprunteurs au plus tard le jour d'entrée en vigueur du nouveau taux. Cette communication s'accompagnera d'un nouveau calendrier de remboursement.

QUELLE DURÉE ?

La durée du crédit peut s'étendre sur 30 ans, selon les besoins et la formule choisie.

QUEL MODE DE REMBOURSEMENT ?

Vos capacités financières, vos souhaits et les avantages fiscaux admissibles sont déterminants dans la formule de remboursement que vous choisirez. Les crédits habitation peuvent être répartis en deux grands groupes. En premier lieu, le groupe le plus important, vous avez les Crédits Habitations Souples impliquant des remboursements périodiques du capital et des intérêts.

Le deuxième groupe, composé de formules spécifiques comme le crédit Bullet ou le Crédit de soudure, ne présente pas de remboursement périodique. Le crédit est remboursé en une fois, à l'échéance. Les intérêts peuvent, eux, être remboursés par mensualité ou par trimestre dans le cas d'un crédit de soudure. Nous poursuivons notre propos avec le premier groupe, le Crédit Habitation Souple avec remboursement périodique du capital.

Remboursement par mensualités égales

Vous remboursez, chaque mois, un montant fixe. Celui-ci est composé pour partie du remboursement du capital et pour une autre partie des intérêts. En règle générale, vous remboursez, les premières années, une part plus importante liée aux intérêts et ne remboursez qu'en une plus faible mesure le capital.
À mesure que le remboursement se poursuit, le rapport s'inverse : la part de remboursement de capital grandit par rapport à celle qui concerne les intérêts.

ette formule vous propose de rembourser, chaque mois, une part fixe du capital emprunté augmenté des intérêts sur le solde restant dû.

Cette part liée aux intérêts diminue à chaque fois puisque le solde restant diminue tous les mois. Il est donc logique que les mensualités diminuent en conséquence.

La durée du crédit peut s'étendre sur 30 ans, selon les besoins et la formule choisie.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ TOTAL OU PARTIEL ?

Vous avez le droit de rembourser à tout moment totalement ou partiellement le solde du capital restant dû par anticipation moyennant l'envoi à la Banque d'un courrier recommandé mentionnant votre intention au moins dix jours avant le remboursement. Suite à cette demande, nous vous enverrons les informations nécessaires à l'examen de cette faculté ainsi que les conséquences chiffrées, notamment le paiement d'une indemnité égale à trois mois d'intérêt.

Pour les crédits de soudure, cette indemnité de remploi ne s'applique pas.

NON-EXÉCUTION DU CONTRAT DE CRÉDIT

Le non-respect des modalités inscrites dans le contrat de crédit peut conduire à différentes mesures :

- Un enregistrement au fichier de la Centrale des crédits aux particuliers ;
- Le paiement des amendes, frais et autres intérêts ;
- La dénonciation immédiate sans mise en demeure de l'ouverture de crédit et des avances ainsi que l'exigibilité immédiate du solde restant dû ;
- Le cas échéant, à la résolution judiciaire du contrat au torts du crédité ;
- L'exécution forcée des modalités.

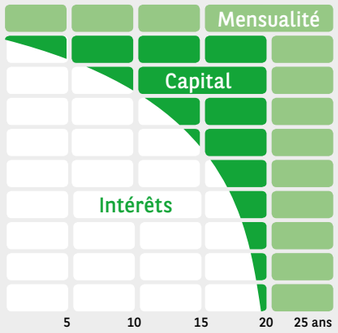
exemples

CRÉDIT HABITATION, AVEC MENSUALITÉS EGALES, DE 150.000 EUR EN 20 ANS À 3,20 % (0,263 %)

Mensualité de 843,66 EUR.
TAEG*: 4,22 %
Coût total du crédit : 15.398,92 EUR.
Montant total dû : 217.877,08 EUR.

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	394,50 EUR	449,16 EUR	843,66 EUR
2	393,32 EUR	450,34 EUR	843,66 EUR
3	392,13 EUR	451,53 EUR	843,66 EUR

Remboursement par mensualités constantes



*** Qu'est-ce que le TAEG ?**

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 217.799,08 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 3,20 % (mensuel de 0,263 %).
- Le montant des intérêts dus de 52.478,16 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 682,50 EUR et les frais d'acte divers de 1370,50 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 4.696,12 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises : une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100 % du montant engagé.

Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 212.653,17 EUR et le TAEG y correspondant sur base des paramètres de votre crédit -- et en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 3,20 % (mensuel de 0,263 %).
- Le montant des intérêts dus de 47.537,25 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 682,50 EUR et les frais d'acte divers de 1.370,50 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 4.696,12 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises : une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100 % du montant engagé.

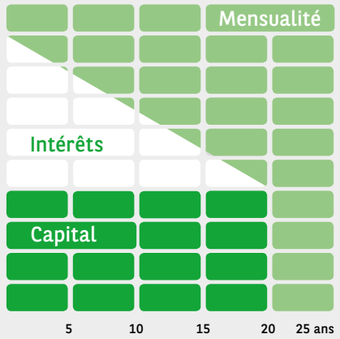
Note : les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié pour AG Insurance SA.

CRÉDIT HABITATION, AVEC AMORTISSEMENTS MENSUELS CONSTANTS, DE 150.000 EUR EN 20 ANS À 3,20 % (0,263 % MENSUEL)

Le remboursement mensuel initial revient à 1.019,50 EUR.
TAEG*: 4,30 %
Coût total du crédit : 15.398,92 EUR.
Montant total à payer : 212.936,17 EUR.

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	394,50 EUR	625 EUR	1.019,50 EUR
2	392,86 EUR	625 EUR	1.017,86 EUR
3	391,21 EUR	625 EUR	1.016,21 EUR

Remboursement par amortissements constants



LE CRÉDIT
Habitation Souple

UN CRÉDIT LOGEMENT
qui s'adapte en toutes circonstances

Crédit Habitation Souple est une dénomination générique regroupant une série de possibilités et de formules de crédit. Vous choisissez votre formule et adaptez par la suite votre crédit logement aux évolutions de votre vie et à vos besoins. Vous pouvez aussi offrir une large place à vos préoccupations environnementales.

SOUPLE DÈS LA SOUSCRIPTION DU CRÉDIT

Suspendre temporairement le remboursement du capital.

Possibilité vous est offerte, dès l'entame de votre crédit et pour une période maximale de 36 mois, de ne rembourser que les intérêts sur les montants réalisés. Vous ne remboursez pas immédiatement le capital. Vous détermine librement la durée de cette exemption de capital. Au terme de la période choisie, vous commencez le remboursement effectif du capital. La durée de votre prêt n'est pas impactée par cette mesure.

Vous pouvez ainsi, en début de prêt, alléger considérablement la charge de remboursement.

C'est particulièrement intéressant en cas de nouvelle construction ou de rénovation majeure de votre habitation, une période durant laquelle vous aurez à supporter tant la charge locative de votre maison actuelle que la charge liée à la construction de votre nouvelle maison.

Soyez résolument 'vert' et faites des économies substantielles

Pourquoi remettre à plus tard vos projets de travaux économiseurs d'énergie ? Envisagez-les tout de suite et augmentez votre confort de vie. En outre, vous profiterez de nos avantages Eco.

Nouvelle construction

Si vous construisez une maison plus éco-énergétique que la norme légale en cours, vous pouvez étaler votre réalisation de capital sur trois ans sans payer de commission à la banque (commission de réservation). Cela représente une économie de plusieurs dizaines voire centaines d'euros. Demandez les conditions dans votre banque BNP Paribas Fortis locale et sur le site web www.bnpparibasfortis.com.

Un exemple « classique »

Monsieur et Madame Vanderelst viennent d'acheter une maison. Leur famille va bientôt s'agrandir. Ils ont dès lors déjà tenu compte, dans leur planification budgétaire pour les deux ans et demi à venir du coût lié à la garde des enfants. Pour ne pas voir leurs frais mensuels s'envoler, ils ont opté pour une exemption de capital. Ils ont ainsi décidé de rembourser le capital dès que leur enfant ira à l'école.

Ne remettez pas vos projets de travaux économiseurs d'énergie à plus tard.

Payer moins par mois ou payer moins plus longtemps ? Vous choisissez !

Rénovation
Vous souhaitez accroître l'efficacité énergétique d'une maison nouvellement acquise ? BNP Paribas Fortis est en mesure de vous donner un coup de pouce. Vous pouvez ainsi étaler la réalisation du capital emprunté sur trois ans, sans frais supplémentaires.

Tout le monde peut rencontrer un revers.

SOUPLE POUR TOUTE LA DURÉE DU CRÉDIT

Vous pouvez adapter les modalités de votre crédit à tout moment. Votre situation personnelle est toujours décisive. Découvrons quelques scénarii possibles.

Vous rencontrez des difficultés financières temporaires ?

Tout le monde peut rencontrer un revers de fortune. Un emprunteur peut se retrouver temporairement sans emploi ou être victime d'un accident.

En certaines circonstances, vous ne payez, pour une période déterminée, que les intérêts de votre Crédit Habitation Souple. Durant cette période, vous êtes exempté de remboursement de capital. Elle ne peut excéder 6 mois. La durée de l'avance sera prolongée de la durée de la suspension. Vous pouvez faire appel à cette possibilité deux fois sur toute la durée du crédit (sous réserve d'acceptation de votre demande).

Cette possibilité intervient à la date d'expiration suivante pour autant que vous effectuiez votre demande au plus tard 15 jours avant la date d'échéance. Pour les demandes suivantes, le changement prend effet à la prochaine date d'échéance.

Quelles circonstances sont admissibles ?

- L'emprunteur ne peut disposer de son habitation suite à un incendie ou une inondation.
- L'emprunteur est sans emploi depuis au moins 6 mois suite à un licenciement.
- L'emprunteur subit un handicap économique ou physique à hauteur d'au moins 67% suite à une maladie ou un accident, et ce, durant 6 mois.
- L'emprunteur souffre d'une maladie grave pour une période d'au moins 6 mois.
- Un co-emprunteur décède.
- Les emprunteurs mariés ou cohabitants légaux conviennent d'une séparation de facto.

Les conditions de suspension temporaire

- Au moment de la première demande, le remboursement du crédit (capital et intérêts) est en cours depuis au moins 12 mois.
- Une période de 12 mois minimum sépare le terme de la première suspension de capital et une deuxième demande de suspension. Il ne peut, en outre, y avoir de retard de remboursement au cours des 12 derniers mois.
- L'emprunteur ne peut être fiché au volet négatif de la Centrale des Crédits aux Particuliers.

PAYER MOINS PAR MOIS OU PAYER MOINS LONGTEMPS

Votre situation financière évolue au fil des ans. La manière d'envisager votre crédit également. Pour les jeunes emprunteurs, il est surtout important de pouvoir réduire les charges liées au crédit. Raison pour laquelle ils optent pour un crédit longue durée. Si , après quelques années, leur budget s'est assoupli et qu'ils peuvent supporter des charges plus élevées, ils pourront raccourcir la durée de leur Crédit Habitation Souple et, par là, diminuer le coût total du crédit.

L'inverse est également envisageable : les mensualités peuvent s'avérer trop importantes, par exemple, si l'un des deux revenus venait à manquer temporairement ou définitivement. En allongeant la durée du crédit de quelques années, il est possible d'équilibrer à nouveau le budget.

VOUS AVEZ EMPRUNTÉ À TAUX FIXE OU VARIABLE ? VOTRE CHOIX N'A RIEN DE DÉFINITIF

Si vous avez opté pour une formule à taux variable, il est possible, au moment de la révision du taux, de changer de formule.

Vous pouvez alors pencher, à ce moment, pour une formule proposée, à taux fixe ou variable, mais aux conditions et taux en vigueur à ce moment-là, pour cette formule précise.

Un exemple « classique »
Supposons que, en 2016, vous ayez souscrit un Crédit Habitation Souple sur 25 ans. 10 ans plus tard, en 2026, vous souhaitez raccourcir la durée de votre crédit.

À ce moment, vous pourrez choisir de faire passer la durée restante de votre crédit (15 ans) à 6 ans et 3 mois. Ces 6 ans et 3 mois correspondent au 25% de 25 ans exigés. Il faut, en outre, répondre à la première règle : la durée totale après adaptation s'élèvera finalement à 18 ans et 8 mois.

Le nouveau terme du crédit sera déterminé en fonction du montant des mensualités que vous souhaitez rembourser.

Ce changement s'appliquera lors de l'échéance suivante pour autant que votre demande ait été effectuée au minimum 30 jours avant.

La durée d'origine est conservée. Une demande de modification de formule doit être notifiée à la banque endéans les 30 jours qui suivent la révision contractuelle des taux d'intérêt. La modification sera effective à cette date.

Adaptation en fonction de la formule de crédit choisie

Si vous avez opté pour une formule à taux variable, il est possible de prolonger, en principe, la durée du crédit de 5 ans maximum (sous réserve d'acceptation de votre demande). Pour raccourcir la durée du crédit, à taux variable ou taux fixe, les règles suivantes sont d'application :

- La durée totale après adaptation doit être de minimum 10 ans afin que vous puissiez bénéficier d'avantages fiscaux.
- La durée restante après adaptation doit représenter minimum 25% de la durée initiale du crédit.

Les règles d'acceptation normales restent d'application.

BON À SAVOIR

Pour bénéficier d'une ou plusieurs possibilités du Crédit Habitaiton Souple, vous devez utiliser le formulaire de demande mis à disposition par BNP Paribas Fortis.

Des frais de dossier peuvent être comptabilisés si vous faites effectivement appel à une ou plusieurs modalités du Crédit Habitation Souple.

RÉEMPRUNTER LE CAPITAL DÉJÀ REMBOURSÉ ? VOIRE PLUS ?

Votre Crédit Habitation Souple est converti sous forme d'une ouverture de crédit. Vous pouvez ainsi réemprunter à hauteur du capital remboursé sans frais hypothécaires pour autant que le but soit immobilier (sous réserve d'acceptation de la banque). Sous certaines conditions, vous pourrez même réemprunter jusque 120% du crédit initial sans nouveaux frais d'hypothèque.

- Vous disposez d'un crédit habitation existant avec remboursement périodique du capital. Ce crédit logement doit être une ouverture de crédit ou être couvert par une garantie hypothécaire (hypothèque ou mandat) pour toutes sommes;
- Le remboursement de votre crédit (capital et intérêt) est en cours depuis au moins 36 mois;
- Les emprunteurs ne sont pas fichés au volet négatif de la Centrale des Crédits aux particuliers;
- Il n'y a pas eu de retard de remboursement au cours des 12 derniers mois.

Les règles normales d'acceptation restent également d'application.

Ne remettez pas vos investissements économiseurs d'énergie à plus tard !

LE CRÉDIT HABITATION SOUPLE EST FAIT POUR VOUS !

Et c'est possible pour (presque) tous les Crédits Habitation BNP Paribas Fortis.

Les formules 1/1/+3/-3 avec mensualité fixe (Accordéon) seules ont une flexibilité limitée:

- Vous pouvez, à la souscription du crédit, suspendre temporairement le remboursement du capital (jusqu'à maximum 36 mois),
- Vous bénéficiez de tous les avantages Eco.
- Vous pouvez réemprunter la part remboursée du capital de votre crédit logement.

Les autres avantages du Crédit Habitation Souple ne sont pas applicables ici.

LES AVANTAGES ECO DU CRÉDIT HABITATION SOUPLE

Acheter, construire ou rénover? Ne remettez pas les investissements économiseurs d'énergie à plus tard, intégrez-les à votre projet immobilier.

Avec les avantages Eco du Crédit Habitation Souple, unique sur le marché belge, BNP Paribas Fortis vous donne un coup de pouce. Car certains projets ne peuvent attendre.

L'avantage est clair: votre facture énergétique va baisser comme vous pourrez le remarquer à votre budget.

Les avantages Eco en pratique

- Lors d'une rénovation ou d'un achat avec rénovation – et si vous remplissez certaines conditions – il est possible de prendre en considération le surcoût des mesures d'économie d'énergie en compte. Vous ne payez aucune commission de réservation (des frais dont vous devez vous acquitter mensuellement sur les montants non réalisés).
- Il n'y a pas de commission de réservation sur les nouvelles constructions.

Les conditions pour bénéficier des avantages Eco:

- En cas de nouvelle construction, votre permis de construire doit répondre à des normes d'isolation spécifique, exprimées en **niveaux K, E ou S**. Plus bas est le niveau **K ou S**, mieux votre maison est isolée et moins les pertes calorifères sont nombreuses. Plus le niveau E est bas, plus éco-énergétique est votre maison.
- En cas d'achat avec travaux de rénovation, au moins une partie des travaux effectués doivent constituer une rénovation énergétique. Nous pensons ici au placement d'une isolation, de vitrages à haute efficacité énergétique ou super-isolant, à l'installation d'un chauffage géothermique, d'un boiler solaire, de panneaux photovoltaïques, du remplacement d'une chaudière par un modèle à haut rendement, de l'installation d'un système de ventilation C ou D, mais aussi d'un récupérateur d'eau de pluie.

Vous trouverez plus d'information sur ces conditions sur la feuille de tarifs disponible dans toutes les banques de BNP Paribas Fortis et sur **www.bnpparibasfortis.com.**

Idéal pour les investissements verts. Les travaux économiseurs d'énergie sont d'autant plus intéressants combinés avec lesavantages Eco.

VOTRE VIE CHANGE ? LE CRÉDIT HABITATION SOUPLE ÉVOLUE AVEC VOUS !

QUELQUES EXEMPLES

RACCOURCIR LA DURÉE

Thomas et Eva viennent d'être diplômés et ont, heureusement, trouvé du travail. Il est professeur de français, elle est commerciale dans une PME locale. Ils louent une petite maison en ville, mais ont l'impression de 'jeter' leur argent. Ils commencent donc à chercher leur propre appartement. Après un tour d'horizon – et une analyse des prix – le doute subsiste: leurs revenus sont-ils suffisants pour un achat de cette importance? Leur spécialiste BNP Paribas Fortis les a rassurés. S'ils optent pour un Crédit Habitation Souple sur 25 ans, leurs mensualités seront moins élevées que pour un crédit sur 20 ans. Pas besoin de faire une croix sur leur projet immobilier. Quelques années plus tard, Eva a une promotion. Elle gagne plus, ce qui permet au couple de rembourser chaque mois un peu plus. Ils décident donc de tirer profit des avantages de leur Crédit Habitation Souple et raccourcissent la durée de leur prêt de dix ans. Le coût global de leur emprunt va donc baisser sensiblement. Et ils peuvent recommencer à rêver à de nouveaux projets, une fois le remboursement terminé.

SUSPENDRE LE REMBOURSEMENT DU CAPITAL DURANT 6 MOIS

Jean travaille comme informaticien dans une grande entreprise, Sophie est fiscaliste. Il y a sept ans, ils ont souscrit un Crédit Habitation Souple pour acheter une maison dans un quartier verdoyant. Récemment, l'employeur de Jean a décidé de délocaliser son département IT en Inde. Jean est licencié et effectue immédiatement une recherche d'emploi.

Malheureusement, les résultats se font attendre et, après quelques mois, la perte de revenus pèse lourd sur le budget familial. Leur spécialiste BNP Paribas Fortis leur rappelle les avantages de leur Crédit Habitation Souple: il est possible de suspendre le remboursement du capital durant 6 mois et ne rembourser que les intérêts. Ils obtiennent ainsi un petit répit financier. La durée de leur Crédit Habitation Souple est prolongée de 6 mois.

Heureusement, Jean trouve un nouvel emploi et oublie rapidement ses soucis financiers. Le couple effectue de longues journées et pense agrandir sa salle de bain avec un espace wellness. Ildéal pour se détendre le soir venu. Sophie envisage aussi une nouvelle cuisine. Il ne leur reste qu'à trouver le financement approprié. Une nouvelle fois, leur Crédit Habitation Souple va montrer son aspect le plus flexible: ils peuvent réemprunter le capital remboursé sans hypothèque supplémentaire ou frais de notaire. Si cela ne suffisait pas, ils peuvent – sous certaines conditions – même réemprunter jusqu'à 120% du montant. Ce soir, c'est la fête!

LES FORMULES SPÉCIALES

du crédit habitation

REMBOURSEMENT DU CAPITAL À L'ÉCHÉANCE DU CRÉDIT

Le 'Crédit Bullet' ou 'Crédit à terme fixe' est destiné aux emprunteurs qui disposent de moyens mobiliers et immobiliers jugés suffisants pour ce type de crédit.

Avec cette formule de crédit, vous ne payez, chaque mois, que les intérêts. Le capital est remboursé, quant à lui, en une seule fois, à l'échéance du crédit. Vous avez le choix entre différents taux d'intérêt, ceux-ci sont clairement indiqués sur la feuille des taux.

L'origine du capital destiné au remboursement doit être clairement déterminée. En principe, la durée du crédit est de 5 ans maximum sans que l'âge de 65 ans ne soit dépassé à l'échéance du contrat.

Le Crédit de Soudure est un crédit essentiellement destiné pour un but de propriété privée, en attente de la revente d'un bien immobilier existant. Il couvre la période entre l'achat ou la construction d'un nouveau bien immobilier et la vente d'un bien immobilier personnel en Belgique. Le crédit est accordé pour une période déterminée qui ne peut excéder un an.

Exemple

Exemple représentatif du crédit bullet:

Nous souscrivons un crédit pour un montant de 150.000 EUR sur 5 ans, avec un taux d'intérêt de 2,72% soumis à révision après 5 années (0,224% sur une base mensuelle). Les intérêts de 336,00 EUR sont à rembourser mensuellement. Le capital total est à rembourser en une seule tranche à l'échéance du prêt.

TAEG*: 3,92%
Coût total du crédit: 8.307,88 EUR
Montant total à rembourser: 178.467,88 EUR

Exemple représentatif du crédit pont:

Nous souscrivons un crédit pour un montant de 150.000 EUR sur 1 an, avec un taux d'intérêt de 3,75% (0,307% sur une base mensuelle). Les intérêts de 1.406,25 EUR sont à rembourser trimestriellement. Le capital total est à rembourser en une seule tranche à l'échéance du prêt.

TAEG**: 5,13%
Coût total du crédit: 1.867,24 EUR

Montant total à rembourser: 157.492,24 EUR

*** Qu'est-ce que le TAEG ?**

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Exemple du crédit bullet: nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 198.627,88 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit:

- Le taux débiteur annuel de 2,72% (mensuel de 0,224%).
- Le montant des intérêts dus de 20.160,00 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 692 EUR et les frais d'acte divers de 1.370,50 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 1.083,72 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

**Exemple pour le crédit pont: nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 157.492,24 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit:

- Le taux débiteur annuel de 3,75% (mensuel de 0,307%).
- Le montant des intérêts dus de 5625,00 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 300 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 50 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 0 EUR et les frais d'acte divers de 1.189 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.

Note: les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié pour AG Insurance SA.

Avec cette formule de crédit, vous ne remboursez, chaque mois, que les intérêts.

LES FRAIS

DE QUELS FRAIS devez-vous tenir compte ?

FRAIS LIÉS À L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER (VENTE DE GRÉ À GRÉ)

Les frais d'achat se composent des frais de notaire, des droits d'enregistrement calculés sur le prix d'achat tel que mentionné dans l'acte et les frais d'acte. S'il s'agit de l'achat d'une nouvelle construction, vous ne payez pas de droit d'enregistrement, mais bien la TVA. Les droits d'enregistrement sont établis sur base de la valeur de revente du bien si elle est plus élevée que le prix que vous payez en pratique.

Les droits d'enregistrement varient par commune et par région. Prenez contact avec votre notaire pour obtenir un aperçu personnalité ou surfez sur **www.notaire.be**.

FRAIS LIÉS À L'ACTE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Ils se composent des droits pour l'enregistrement de l'acte de crédit, des droits d'écriture, de l'inscription hypothécaire auprès du Conservateur des hypothèques, des honoraires du notaire... Ces frais sont difficiles à évaluer. Pour plus d'information, vous pouvez toujours vous rendre sur **www.notaire.be.**

FRAIS LIÉS À L'OUVERTURE DU DOSSIER

Les frais d'expertise

Dans certains cas, un expert, mandaté par BNP Paribas Fortis, établira la valeur vénale du bien offert en garantie. Vous recevrez un exemplaire du rapport d'expertise, afin que vous puissiez évaluer correctement la valeur de votre investissement. Le montant des frais d'expertise est repris sur la feuille des tarifs.

Les frais de dossier

La constitution de votre dossier comprend certains frais. Vous les retrouverez sur le formulaire de demande du crédit logement. Vous en trouvez aussi un aperçu complet sur la feuille des tarifs qui est à votre disposition dans toutes les banques BNP Paribas Fortis ou sur le site web : **www.bnpparibasfortis.be**.

Les autres frais éventuels qui ne sont pas compris dans le coût total du crédit.

Vous devez payer une commission de réservation due sur le capital qui, après un an, n'est pas réalisé (sauf sur les avantages Eco et le crédit de soudure). Chaque modification de votre crédit à votre propre initiative et acceptée par la banque pendant la durée de votre crédit implique également des frais que vous pouvez retrouver sur la feuille de tarifs.

Un exemple

Une maison familiale en Région wallonne est achetée pour 200.000 EUR. C'est une première propriété de sorte qu'elle est admissible au taux réduit des maisons modestes. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12.50 %. Vous payez donc 25.000 EUR.

LE CAPITAL

QUAND POUVEZ-VOUS disposer du capital ?

Dans le cas de l'achat d'une maison existante, le montant emprunté sera libéré en une seule fois.

Le versement est effectué lorsque le crédit est signé par toutes les parties et, en cas de vente, en même temps que la passation de l'acte de vente chez le notaire. En cas de nouvelle construction ou de rénovation nécessitant un permis d'urbanisme, les montants ne seront libérés que sur présentation dudit permis. L'argent sera libéré par tranches après investissement de vos fonds propres. Cela se fait sur base de factures et en fonction de l'état d'avancement des travaux.

BNP Paribas Fortis se réserve le droit d'effectuer une expertise et de constater la fin effective des travaux..

Une commission de réservation est calculée sur les montants non prélevés.

L'argent n'est pas remis en liquide. L'unique possibilité est le virement bancaire.

Ces tranches représentent chacune minimum 2.500 EUR. Elles sont directement versées à l'entrepreneur ou aux fournisseurs.

Les versements respecteront le schéma suivant :

- 5 % à la signature de l'acte
- 20% (de l'avance) après la moitié du gros œuvre.
- 40% après achèvement du gros œuvre, hors toiture.
- 50% après achèvement du gros œuvre et couverture du toit, accompagné d'une photo de la nouvelle construction.
- 60% après placement des canalisations et des menuiseries extérieures.
- 70% après achèvement des plafonds.
- 80% après placement des sols.
- 90% après installation des sanitaires.
- 100% après placement des menuiseries intérieures.

BNP Paribas Fortis se réserve le droit de faire constater l'achèvement final des travaux par un de ses experts agréés. Les frais d'expertise sont facturés à l'emprunteur.

Délai de prélèvement

BNP Paribas Fortis peut suspendre le droit de prélever les fonds après une période de trois ans.

Le droit de prélever les fonds peut être déchu après un an si, durant cette période précédant la rénovation ou la construction, aucun permis d'urbanisme n'est présenté.

Commission de réservation

Une commission de réservation est calculée sur les les montants non prélevés, et ce, pour la première fois après un délai d'un an. Vous êtes exempté de celle-ci en cas d'avantages Eco ou de Crédit de soudure. Vous trouverez le montant de la commission sur la feuille de tarifs.

MODE D'EMPLOI

VOTRE DEMANDE DE CRÉDIT
en pratique

L'INTRODUCTION DE LA DEMANDE DE CRÉDIT

Vous introduirez votre demande de crédit dans n'importe quelle banque BNP Paribas Fortis. Pour cela, vous aurez besoin des documents suivants : plans, compromis de vente, preuves de revenus et de charges… (voir la liste des documents requis pour demander votre crédit hypothécaire à la fin de ce prospectus).

Vous souhaitez également souscrire une assurance habitation et/ou une assurance vie d'AG Insurance ? Nous ferons le nécessaire afin que vous n'ayez pas à revenir inutilement dans votre banque.

Votre banque est également votre premier point de contact si, durant la durée du contrat, vous souhaitez faire appel aux options du Crédit Habitation Souple.

Dans le cadre de votre demande, la banque consulte ses propres fichiers ainsi que les fichiers de la Centrale des Crédits aux Particuliers et le fichier des enregistrements non réglementés (ENR) auprès de la Banque Nationale de Belgique, Avenue du Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.

L'OFFRE DE CRÉDIT

Votre demande est acceptée ? Dans ce cas vous recevrez une offre valable durant au moins 15 jours. Le terme de la validité sera mentionné dans l'offre.

Une fois l'offre approuvée, vous disposerez encore d'un délai suffisant pour constituer les garanties de votre hypothèque (mandat hypothécaire, cautions…) et pour signer les conventions. Si vous n'avez pas accepté l'offre dans le délai de validité prescrit, vous pourrez, le cas échéant, introduire une nouvelle demande et une nouvelle offre pourra vous être proposée. Il en va de même si une modification intervient dans la demande de crédit.

CHEZ LE NOTAIRE

L'ouverture de crédit doit revêtir une forme authentique. En d'autres termes, l'acte de crédit doit être passé devant un notaire. L'ouverture de crédit est un acte sous seing privé si elle est garantie par un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque. Lors d'un achat, l'acte d'ouverture de crédit et l'acte d'acquisition sont établis à la même date. Vous êtes libre de choisir le notaire chez qui seront passés les actes.

DOCUMENTS ANNEXÉS

Vous avez l'obligation de couvrir votre crédit habitation avec une assurance contre l'incendie et les périls connexes, et ce, pour le bien donné en garantie. En outre une assurance décès du type 'assurance solde restant dû' est en règle générale annexée au contrat. Après analyse de votre demande, la banque se réserve le droit d'exiger la souscription d'une assurance solde restant dû.

Vous restez bien évidemment libre de souscrire une assurance complémentaire couvrant des risques tels que l'invalidité ou l'incapacité de travail. Les contrats d'assurance-vie et habitation doivent être et rester liés au crédit qu'elles couvrent. Si ce n'était pas ou plus le cas, BNP Paribas Fortis peut exiger le remboursement anticipé de votre crédit. Toutes les assurances précitées peuvent être souscrites auprès de l'assureur de votre choix.

L'acte d'ouverture de crédit doit être passé devant le notaire.

Il est généralement recommandé de couvrir votre crédit habitation avec une assurance-vie.

PROTÉGER VOTRE FAMILLE

et votre habitation

Nos formules d'assurance s'adaptent parfaitement à vos projets d'habitation.

PROTÉGÉES AU MAXIMUM

Votre crédit habitation est une question réglée? Vous êtes sur le point de réellement réaliser votre projet immobilier!

Vous en êtes à ce stade où vous devez préserver l'avenir de votre projet et, surtout, celui de votre famille.

Nos formules d'assurance sont développées pour être parfaitement adaptées à votre projet immobilier en particulier. Elles comportent de nombreux avantages complémentaires tels qu'un service rapide, la souplesse, un minimum d'administration et, surtout, la certitude de voir vos intérêts et ceux de votre famille correctement protégés.

Vous rêvez de posséder votre propre maison? De bâtir une vraie maison? Il n'y a pas d'âge pour réaliser ce rêve. Et même si les souhaits personnels diffèrent de famille en famille, la plupart des familles partagent une constante: le remboursement d'un crédit habitation grignote toujours une part importante du budget familial mensuel.

Inutile de dire que le décès d'une des personnes participant au remboursement des charges aura des conséquences dramatiques sur l'avenir financier de la famille entière.

Une assurance solde restant dû offre ici de la tranquillité d'esprit: si un des emprunteurs assurés vient à décéder, cette assurance couvre tout ou partie du remboursement. Les personnes présentant un risque de santé accru peuvent, sous conditions, bénéficier d'une exonération sur les primes de leur assurance solde restant dû.

Consultez votre assureur ou votre banque pour plus d'information.

LES REVENUS DE VOTRE MÉNAGE ET VOTRE BESOIN DE PROTECTION

Traditionnellement, seul le partenaire d'un ménage est assuré avec une assurance solde restant dû. Aujourd'hui, les deux partenaires travaillent et participent aux revenus du ménage, à parts égales ou non. Les projets d'avenir se basent donc sur un double revenu. Le décès d'un des partenaires peut donc, en d'autres termes, avoir des conséquences sévères. Raison pour laquelle l'assurance solde restant dû offre la possibilité d'une couverture totale.

- Une couverture à 100% pour le montant du crédit au nom d'un partenaire.
- Une couverture, également à 100% du montant emprunté, au nom de l'autre partenaire.

La sécurité offerte par cette protection est évidente : la charge du crédit disparaît lors du décès d'un des emprunteurs.

VOTRE BUDGET ET LE CHOIX DU TYPE DE PRIME

Vous avez discuté avec un spécialiste du capital que vous souhaitez assurer et des possibilités fiscales ? L'étape suivante est alors de choisir la formule de prime qui répond de manière optimale à vos besoins budgétaires et fiscaux. L'assurance solde restant dû est proposée en différentes formules.

Une assurance solde restant dû à prime unique (payée en une fois) vous offre la possibilité d'une couverture immédiate et rassurante pour toute la durée du crédit et, dans certains cas, vous offre un intéressant avantage fiscal. Si vous empruntez également le montant de cette prime unique, vous pouvez en étaler le coût automatiquement sur toute la durée du crédit.

Une assurance temporaire décès à capital constant : 'parce que votre famille doit encore supporter d'autres frais fixes'.

Avec une assurance solde restant dû à primes (identiques) **nivelées**, vous décidez sur combien d'années vous souhaitez étaler les primes (maximum 2/3 de la durée de votre crédit). Pour un crédit sur 20 ans, il est dès lors possible d'étaler le paiement de la prime en 3 jusque 13 primes annuelles identiques. Vous pouvez ainsi décider, en grande partie, le montant de la prime annuelle à verser. Il est, en outre, possible de payer une première prime plus élevée, réduisant d'autant toutes les primes suivantes.

Une assurance solde restant dû à primes de risque permet d'éviter tout risque de sur ou sous assurance du crédit. Ces primes payables annuellement sont adaptées à l'état du crédit, à la date anniversaire de celui-ci, sur base du montant encore à rembourser, au taux d'intérêt et à la durée restante.

Cela peut être intéressant lorsque vous faites usage de votre crédit habitation ou si vous envisagez un remboursement anticipé partiel dudit crédit.

Vous pouvez bien évidemment combiner différentes formules pour des raisons budgétaires ou fiscales.

VOS OPPORTUNITÉS FISCALES

Il est possible de tirer un avantage fiscal des primes versées dans le cadre de votre assurance solde restant dû. L'avantage dépend de l'espace fiscal à votre disposition. Si celui-ci n'est plus disponible, cela signifie que vous avez exploité au maximum vos paniers fiscaux.

Attention : pour bénéficier des avantages fiscaux sur les primes de votre assurance solde restant dû, celles-ci doivent être établies à la souscription de l'assurance. Parlez-en à votre conseiller. Cela vous aidera à maximiser vos opportunités fiscales, non seulement pour votre crédit habitation, mais aussi pour les assurances liées.

UNE ASSURANCE TEMPORAIRE DÉCÈS À CAPITAL CONSTANT

Le décès inopiné d'un des partenaires n'a pas seulement un impact sur les possibilités pour la famille de rembourser le crédit habitation. En effet, les revenus chutent brutalement, tandis que certaines dépenses restent constantes, voire s'accroissent : électricité, chauffage, garde d'enfant et mille autres petites choses qui deviennent impayables sans un soutien complémentaire.

Il est intéressant de pouvoir compter sur une assurance-vie pour faire face à ces dépenses, prévues ou non, en cas de décès prématuré de la personne assurée. Elle sera un filet de sécurité financière pour la famille du défunt.

Une assurance temporaire décès à capital constant garantit le versement d'un capital prédéterminé. Celui-ci reste inchangé pendant toute la durée du contrat. Vous déterminez librement la hauteur du capital assuré. En outre, une assurance temporaire décès à capital constant est une assurance moins onéreuse. Vous pourrez le découvrir dans votre banque BNP Paribas Fortis.

UNE ASSURANCE HABITATION

Dans le cadre de votre crédit habitation, vous êtes tenu d'assurer, auprès de l'assureur de votre choix, l'habitation que vous avez donnée en garantie contre l'incendie et les périls connexes pour un montant correspondant à la valeur de reconstruction.

La valeur à neuf est le montant nécessaire pour reconstruire votre habitation dans l'état du neuf, en ce compris la TVA payée et les honoraires d'architecte. Il est important de ne pas sous-estimer cette valeur. En cas de sous-assurance, la règle de proportionnalité peut être appliquée lors de l'indemnisation des sinistres (indemnisation proportionnelle à la valeur assurée et à la valeur qui aurait dû être assurée).

Bon à savoir : assurez votre habitation et son contenu chez le même assureur. Cela simplifiera et accélérera une indemnisation correcte en cas de sinistre.

Une assurance habitation couvre de nombreux dégâts. Une couverture plus étendue que vous ne l'imaginez peut-être. Certaines couvertures sont requises par la loi. Il s'agit de l'incendie, la tempête et la grêle, mais aussi les catastrophes naturelles. D'autres risques sont abordés. Nous pensions, par exemple, aux couvertures suivantes :

- Les dommages causés par une explosion, la foudre, une panne d'électricité – par exemple suite à un court-circuit ou une surcharge -, le vandalisme, une tempête, la grêle, l'eau, la fumée et la suie, mais aussi le bris de vitre, le terrorisme ou si votre responsabilité en tant que propriétaire de l'immeuble est engagée (par exemple, une tuile qui, soufflée par une rafale, heurte la tête d'un passant).
- Les écrans de télévision LCD, plasma et LED, les plaques de cuisson vitrocéramique, les panneaux solaires et même la nouvelle génération de sources lumineuses sont assurés dans la garantie 'bris de verre'. Les garanties évoluent donc avec le temps.
- Un nouveau boiler solaire, de nouvelles portes extérieures, des châssis super isolants, l'isolation du toit ou un système de ventilation que vous avez fait placer. Les valeurs ajoutées sont automatiquement assurées.
- Important : vous ne serez pas toujours remboursé jusqu'au dernier euro. La plupart des couvertures comprennent une franchise. Il s'agit du montant qu'il vous revient de payer malgré tout.

Une couverture plus étendue que vous ne l'imaginez peut-être.

Une assurance habitation couvre de nombreux dégâts.

LE CRÉDIT
habitation

LES AVANTAGES FISCAUX IMPORTANTS LIÉS À UN CRÉDIT HABITATION

Ces avantages concernent tant le remboursement des intérêts que du capital ainsi que le paiement des primes d'assurance si le crédit est couvert par une assurance-vie (à l'exclusion de la (les) prime(s) liée(s) à un ou plusieurs fonds d'investissement).

La sixième réforme de l'État a transféré aux Régions la gestion des avantages fiscaux liés à un crédit concernant une habitation 'propre' (en général, il s'agit de l'habitation où vous êtes domicilié), et ce, depuis l'exercice d'imposition 2015, année de revenus 2014. Les avantages fiscaux concernant un crédit pour une habitation 'non propre' restent de la compétence du gouvernement fédéral.

La succession des différentes mesures budgétaires rend le traitement fiscal des crédits hypothécaires particulièrement complexe.

Curieux de connaître vos possibilités de déduction fiscale ?
Prenez rendez-vous avec votre conseiller dans une banque BNP Paribas Fortis.

Depuis le 1er janvier 2012, plus aucune réduction d'impôt n'est octroyée pour des investissements destinés à économiser l'énergie, sinon pour l'isolation des toits. Cette compétence en matière de réduction fiscale pour l'isolation des toits a également été transférée aux Régions depuis l'exercice d'imposition 2015, année de revenus 2014. Dès l'année de revenus 2017, seule la Région wallonne accordera encore un crédit d'impôt pour l'isolation des toits.

Les gouvernements régionaux, outre cette réduction d'impôt pour l'isolation des toits, accordent aides et primes. Une consultation des sites de ces entités fédérées vous permettra de déterminer lesquels.

Bien évidemment, les instances régionales ont rassemblé les informations utiles les concernant sur des sites internet dédiés :

- Pour la Région de Bruxelles-Capitale : **www.ibegim.be**
- Pour la Région wallonne : **www.energie.wallonie.be**
- Pour la Région flamande : **www.energiepassen.be**

Les personnes finançant leur achat, leur construction ou leur rénovation avec un crédit hypothécaire, s'assurent d'appréciables économies fiscales.

AIDES ET PRIMES

Les mesures de soutien régionales

Ces mesures permettent d'alléger considérablement les investissements liés à vos projets.

Région flamande

Retrouvez les informations et le formulaire de demande :

- dans votre commune ;
- sur le site **www.bouwenenwonen.be** ;
- en contactant la Vlaamse infolijn au 1700 ; e-mail : info@vlaanderen.be ;
- sur **www.vlaanderen.be > Bouwen, wonen en energie.**

Région de Bruxelles-Capitale

L'information liée aux aides et les formulaires de demande sont directement disponibles au Centre d'Information-Logement, Gare du Nord, rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles – tél. 0800 40 400 - e-mail : aatl.logement@mrbc.irisnet.be ou sur **www.irisnet.be**.

Région wallonne

Vous obtiendrez de plus amples informations sur les aides octroyées via :

- le numéro gratuit 0800 11 901 ;
- les services de «La Division du Logement» (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes) accessibles au 081 33 21 11 pour toute information utile et formulaires régionaux ;
- via le site internet **www.wallonie.be** (énergie et logement). Tous les formulaires de demande sont téléchargeables.

ACHETER
et construire

EN PRATIQUE
une nouvelle construction et l'achat

ACHETER UNE MAISON

La vente de gré à gré

Bon nombre de maisons existantes sont vendues de gré à gré. Tant le vendeur que vous, en tant qu'acheteur, pouvez choisir son propre notaire sans pour autant que les honoraires notariaux n'en soient augmentés.

■ Option de vente

Vous pouvez solliciter une option de vente auprès du vendeur si vous êtes réellement intéressé par une maison ou un appartement.

Le vendeur s'engage par celle-ci à vous réserver la vente de son bien pour une période déterminée, et ce, à un prix également prédéterminé. Cette option est pour lui contraignante. Il ne peut donc vendre le bien à personne d'autre, même en cas d'offre supérieure. En pratique, la période couverte par l'option de vente est destinée à vous permettre de réunir les financements nécessaires. En tant qu'acheteur, vous n'êtes pas lié par cette option.

Vous pouvez choisir votre notaire.

■ Compromis

Le compromis, aussi appelé convention sous seing privé, lie les parties en présence.

Le compromis écrit, signé par le vendeur et l'acheteur, doit s'avérer aussi complet que possible.

La concrétisation du compromis prévoit, en règle générale, le versement d'un acompte. Pour la rédaction dudit compromis, vous pouvez faire appel à votre notaire.

Acheter en vente publique

Certains biens immobiliers sont mis en vente par notaire.

La vente peut être soit volontaire – par exemple, dans l'espoir qu'une surenchère entre acheteurs conduira à un prix élevé - soit forcée. C'est le cas lorsque le bien immobilier fait l'objet d'une succession où les différents héritiers ne sont pas d'accord sur le partage. Cela peut aussi être la conséquence d'une faillite ou d'une procédure de saisie.

Dans la plupart des cas, la vente publique se déroule en une seule séance. Le notaire peut fixer le montant de la mise à prix de départ et octroyer, sous certaines conditions, une prime (de 1% du montant offert) à l'adjudicataire définitif. Lorsqu'un droit de surenchère est prévu, une offre supérieure de minimum 10% peut être faite 15 jours au maximum après la première séance. Dans ce cas, le bien est attribué de manière définitive à la deuxième séance. Attention ! À tout moment, le vendeur peut encore décider de retirer le bien de la vente. Une vente publique entraîne des frais d'achat très élevés. Ceux-ci peuvent être jusqu'à 5% plus élevés que dans le cas d'une vente de gré à gré et s'élèvent à 22% du prix d'achat effectif.

NOUVELLE CONSTRUCTION

Le régime de la TVA

Lors de l'achat d'un bien immobilier existant, vous devez vous acquitter de droits d'enregistrement. Pour les habitations en construction ou les maisons achetées sur plan, vous aurez de la TVA à payer. Toutefois, dans certains cas, le régime de la TVA peut également s'appliquer lors de l'achat d'une maison existante.

Pour cela, un certain nombre de conditions doivent être remplies. Le TVA est applicable sur le terrain à construire si la nouvelle construction et ledit terrain sont achetés au même moment et par la même personne. Si ce n'est pas le cas, la TVA est appliquée sur la vente de la maison neuve et des droits d'enregistrement sont à payer sur la vente du terrain à bâtir. Il doit également s'agir d'une 'nouvelle' construction.

Dans le cadre de l'application de la TVA, une habitation est considérée comme neuve si elle est vendue avant sa construction (vente sur plan), pendant ou après la construction, mais en tous cas au 31 décembre de l'année qui suit l'année au cours de laquelle a lieu le premier enrôlement du précompte immobilier.

> Dans la plupart des cas, la vente publique se déroule en une seule séance.

En outre, le vendeur doit être assujetti à la TVA. Entrepreneurs et promoteurs immobiliers sont naturellement soumis à la TVA, mais un vendeur particulier peut également, dans le cadre de la vente, opter pour le statut d'assujetti occasionnel à la TVA. De la sorte, il peut déduire la TVA payée sur les matériaux de construction et la main d'oeuvre du montant de TVA globale à verser à l'État après la vente du bien.

Construire soi-même ou travailler avec un promoteur

Une alternative s'offre aux personnes souhaitant construire: être maître d'ouvrage ou travailler avec un promoteur immobilier. Dans ce dernier cas, vous profitez d'une série de mesures de protection légales.

La Loi Breyne est particulièrement importante en la matière. Elle régit les conséquences d'une faillite d'un promoteur immobilier et/ou d'un entrepreneur d'un bien clé-sur-porte.

Raison pour laquelle un entrepreneur agréé doit déposer une garantie de 5% du coût global de la construction.

Quant à l'entrepreneur non agréé, il devra déposer une garantie bancaire totale.

Par celle-ci, sa banque s'engage à tenir à disposition les fonds nécessaires en cas de manquement de l'entrepreneur ou du promoteur.

Le décret sur l'assainissement du sol

En Région flamande, depuis le 1er octobre 1996, une attestation de sol doit être demandée lors de chaque cession d'un terrain. Il appartient au notaire de veiller à la présence de cette attestation en cas de vente. L'attestation est délivrée par l'OVAM et signale un (éventuel) état de pollution.

> Une vente publique entraîne des frais d'achat très élevés.

CONSEILS

et suivi

Effectuez une simulation.

Cette brochure met en lumière un certain nombre de points importants en matière de crédit habitation, d'achat et/ou de construction d'un bien immobilier propre.

Nous ne pouvons traiter tous ces points en détail. Raison pour laquelle nous vous proposons d'autres canaux d'information.

BON À SAVOIR

C'est une bonne idée de demander un avis sur les nombreuses possibilités de prêts hypothécaires proposées par BNP Paribas Fortis. Nos conseils avisés et nos recommandations en la matière sont basés sur notre propre gamme de produits de crédit.

Tout savoir sur notre crédit habitation ?

Un crédit habitation ne se signe pas sur un coup de tête. Dès lors, nous vous invitons à effectuer une simulation. Vous obtiendrez ainsi des chiffres, noir sur blanc. Car faire le choix approprié commence par une information claire et précise.

- Surfez sur **www.focus-housing.be** ;
- Prenez rendez-vous avec un de nos conseillers ;
- Appelez-nous au 02 762 60 00 (du lundi au vendredi, entre 7h et 22h, mais aussi le samedi de 9h à 17h).

Suivez votre crédit habitation pas à pas

Easy Banking Web vous permet, en quelques clics de souris, de consulter tous les détails de votre crédit habitation.

BNP Paribas Fortis
sera toujours là pour vous.

LE PRÊT MOBILIER
sécurisé

QU'EST-CE QUE LE PRÊT MOBILIER SÉCURISÉ

Le prêt mobilier sécurisé est un crédit destiné au financement de vos besoins non immobiliers – mobiliers donc – qui est garanti par une hypothèque (une hypothèque, un mandat hypothécaire ou, exceptionnellement, une promesse d'hypothèque) sur un bien situé en Belgique.

Exemple représentatif

Vous empruntez 100.000 EUR sur 5 ans à taux d'intérêt annuel fixe de 5.50% (0,447% sur base mensuelle).

TAEG*: 7,13%

Coût total du crédit: 3.644,98 EUR

Montant total dû: 117.875,69 EUR

Ce prêt doit donc être garanti par une hypothèque. Il peut de plus être garanti par toute garantie mobilière belge (par exemple une garantie en espèces, via des instruments financiers...).

Ce prêt doit toujours être conclu en euros.

Afin de répondre à votre demande de crédit, la banque consultera ses propres fichiers ainsi que ses fichiers de la Centrale aux Crédits pour Particuliers auprès de la Banque Nationale, Berlaimont 14, 1000 Bruxelles ainsi que le fichier des enregistrements non réglementés (ENR).

UNE INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE PERSONNALISÉE

Afin de vous permettre de comparer les différents produits de crédit présentés sur le marché, d'évaluer leurs implications et de prendre une décision en toute connaissance de cause, nous vous apportons au plus tard en même temps que l'offre de crédit, une information personnalisée gratuite, sur support durable, au moyen du formulaire d'information standardisée européenne; le SECCI.

*** Qu'est-ce que le TAEG ?**

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit.

Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 117.875,69 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit:

- Le taux débiteur annuel de 5,50 % (mensuel de 0,447%).
- Le montant des intérêts dus de 14.230,71 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 535 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 1.050 EUR et les frais d'acte divers de 1.370,50 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.

QUI PEUT DEMANDER UN PRÊT GARANTI À BUT MOBILIER ?

En principe, toute personne physique domiciliée en Belgique (salariés, indépendants, professions libérales...) qui perçoit un revenu en euro et agit à des fins privées.

Pour les entreprises et les personnes agissant dans le cadre de leur activité professionnelle, nous proposons des formules de crédit personnalisées.

DURÉE

Le prêt garanti à but mobilier a une durée minimale d'un an et une durée maximale de quinze ans (seulement dix ans si le capital est remboursé à l'échéance).

TAUX D'INTÉRÊT

Le taux d'intérêt est toujours fixe. Il ne peut pas être modifié.

Le taux d'intérêt se trouve sur la feuille des tarifs disponible dans toutes les banques BNP Paribas Fortis ou sur le site **www.bnpparibasfortis.be**.

REMBOURSEMENTS

Le remboursement s'effectue à l'aide de mensualités fixes. Elles peuvent concerner pour partie le capital et pour partie les intérêts, mais peuvent également ne concerner que les intérêts. Dans ce cas, le capital doit être remboursé à l'échéance du prêt.

Le remboursement anticipé, total ou partiel

Vous conservez le droit de rembourser tout ou partie du capital restant dû pour autant que vous en informiez la banque au moins dix jours avant ledit remboursement par lettre recommandée.

En réponse à cette demande, nous vous fournirons les informations nécessaires et préalables à l'examen de cette faculté.

NON-EXÉCUTION DU CONTRAT DE CRÉDIT

Le non-respect des obligations qui découlent du contrat de crédit peut donner lieu à:

- Un enregistrement auprès de la Centrale des Crédits aux Particuliers;
- Le paiement d'amendes, frais et intérêts;
- La dénonciation immédiate sans mise en demeure de l'ouverture de crédit et des avances ainsi que l'exigibilité immédiate du solde restant dû ;
- Et à l'exécution forcée.

FRAIS

Frais d'expertise

Dans un certain nombre de cas, un expert désigné par BNP Paribas Fortis établit la valeur vénale de l'immeuble offert en garantie. Un exemplaire du rapport d'expertise vous est remis pour vous permettre d'évaluer correctement la valeur de votre investissement. Le montant des frais d'expertise est mentionné sur la feuille de tarifs.

Le taux d'intérêt se trouve sur la feuille des tarifs disponible dans toutes les banques BNP Paribas Fortis ou sur le site www.bnpparibasfortis.be.

LES DOCUMENTS EXIGÉS

lors d'une demande de crédit hypothécaire

RENDEZ-VOUS EN AGENCE,

muni des documents suivants :

Vous avez des projets de construction ou de rénovation concrets.

LES DOCUMENTS À FIN D'IDENTIFICATION

- Le certificat de mariage et le contrat de mariage ou une preuve de cohabitation légale ;
- La carte d'identité, le passeport, l'inscription sur la liste d'attente des permis de séjour.

LES DOCUMENTS RELATIFS À VOS REVENUS

- Si vous êtes salarié : 3 fiches de salaire récentes et votre dernier avertissement extrait de rôle ;
- Si vous êtes indépendant ou si vous exercez une profession libérale : les deux dernières déclarations d'impôts (avec le détail des frais) ;
- Si vous percevez des loyers, la preuve de ces revenus, les baux et des extraits de compte ;
- Si vous percevez des revenus mobiliers, un aperçu détaillé de votre portefeuille ;
- Une copie des contrats de crédit existants ;
- Un aperçu de vos capitaux propres (compte d'épargne, comptes titres, aide des parents…).

LES DOCUMENTS RELATIFS À VOTRE PROJET

Pour un but immobilier

- En cas d'achat, le compromis de vente ;
- En cas de rénovation ou de construction : le titre de propriété (du terrain à bâtir), le plan (de construction ou de rénovation), le devis ou l'offre de prix pour les travaux, permis de bâtir et l'attestation d'assainissement du sol (= attestation relative à l'état de pollution du sol) ;
- En cas de travaux destinés à économiser l'énergie :
  - Bruxelles-Capitale : la demande de permis de construire et ses annexes ;
  - Flandre : la déclaration PEB ;
  - Wallonie : la demande de permis de construire et ses annexes
- En cas de refinancement : attestation de base.

Pour un but mobilier

- La preuve de besoins financiers : factures, devis…

BNP Paribas Fortis SA (prêteur), Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE 0403.199.702, est inscritsous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié pour AG Insurance sa.

AG Insurance SA – Bd E. Jacqmain 53, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE 0404.494.849 – www.aginsurance.be. Entreprise d'assurance belge agréée sous le n° de code 0079, sous le contrôle de la Banque nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.

Les plaintes peuvent être introduites auprès du service Gestion des plaintes de BNP Paribas Fortis (1QB1D), Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, fax 02/228 72 00 ou auprès du Service de Gestion des plaintes d'AG Insurance SA, Bd E. Jacqmain 53, 1000 Bruxelles, E-mail: **customercomplaints@aginsurance.be**

Vous pouvez également adresser votre plainte auprès:

- du service Ombudsfin – Ombudsman en conflits financiers, North Gate II, Avenue Roi Albert II 8, 1000 Bruxelles, **www.ombudsfin.be**
- du service de l'Ombudsman des Assurances, 35 square de Meeûs, 1000 Bruxelles, tél. : 02/547 58 71, fax: 02/547 59 75, **www.ombudsmanas**

Rendez-vous en
(sur rendez-vous, du lundi au vendredi jusqu'à 19h, le samedi de 9h à 12h)

Appelez-nous au 02 762 60 00
(lu-ve 7h-22h. ; sa 9h-17h.)

Surfez sur www.bnpparibasfortis.be
(tous les jours, 24h/24)

Cette brochure est imprimée sur papier 100% recyclé possédant l'Ecolabel européen.

AG Insurance sa, Bd. E. Jacqmain 53, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE 0404.494.849 – www.aginsurance.be. Entreprise d'assurance agréée sous code 0079, sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd. de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles. BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE 0403.199.702, est inscrite sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié pour AG Insurance SA.

CRÉDIT HABITATION

Forme de crédit: ouverture de crédit. Sur base du Code de Droit Economique (CDE), Livre VII, Titre 4, Chapitre 2. Sous réserve d'acceptation de votre demande de crédit par **BNP Paribas Fortis SA,** organisme prêteur, Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE0403.199.702 - FSMA-nr. 25.879 A.

E.R.: Emilie Jacqueroux, BNP Paribas Fortis SA, Montagne du parc 3, 1000 Bruxelles, RPM Brussel - IF9250 I 03/2018 I 038134693749

BNP PARIBAS FORTIS

La banque d'un monde qui change