

CRÉDIT LOGEMENT PLUS

PROSPECTUS N° 22

d'application à partir du 01/04/2017



La SCRL CRELANCO, ayant son siège social à 1070 Bruxelles, Boulevard Sylvain Dupuis 251 et inscrite auprès de la B.C.E. sous le numéro 0403.263.840 et la SA CRELAN, ayant son siège social à 1070 Bruxelles, Boulevard Sylvain Dupuis 251 et inscrite auprès de la B.C.E sous le numéro 0205.764.318 Les sociétés précitées sont dénommées dans ce prospectus « LA BANQUE »



Crelan

Ensemble pour
une autre banque

Contenu

Préambule	3
Pour qui ? Pour quoi ?	3
Montant emprunté et quotité	3
Variabilité du taux	4
1. Taux fixe	4
2. Taux variable	4
La détermination de votre nouveau taux dépend de deux critères.	4
1. L'évolution d'un indice de référence	4
2. Le tunnel	4
Durée	5
Forme	5
1. Des avances ultérieures via "l'hypothèque rechargeable" (= reprises d'encours)	5
2. Une avance complémentaire de 20% du montant de la garantie hypothécaire, sans nouvelle intervention du notaire	5
Garantie	5
Le Tarif	6
Mode de remboursement	6
1. Mensualités constantes	6
2. Mensualités dégressives	7
3. Modes particuliers	8
La pause mensualités	9
Assurances	9
1. L'assurance solde restant dû	9
2. L'assurance incendie	9
Spécificités pour les crédits à court terme	9
Mise à disposition des fonds	10
Fonds propres	10
Spécificité pour la construction et la rénovation	10
Frais	10
Certains sont précisés au Tarif	10
Autres frais	10
Exemples représentatifs de chaque type de crédit hypothécaire à but immobilier que la Banque pourrait vous offrir. Ces exemples n'engagent pas la Banque.	11
1. Le crédit hypothécaire traditionnel à taux fixe	11
2. Het traditioneel Hypotheek krediet met variabele rentevoet	11
3. Le crédit de pont	12
Avertissement	13
L'Identité et l'adresse du responsable du traitement des fichiers qui seront consultés	13
Droit applicable	13
Informations pratiques	13
Notes	14

Préambule

CRELAN a mis à profit son expérience pour vous proposer un crédit logement avec un tarif simple, transparent mais aussi très avantageux. Dans ce Prospectus, vous trouverez ce qu'il faut savoir pour comprendre le fonctionnement du Crédit Logement Plus et le Tarif. Lisez-les attentivement et parlez-en à votre agent. Il vous présentera volontiers les nombreuses opportunités de crédit offertes par La Banque.

Pour qui ? Pour quoi ?

Toute personne physique majeure (salariée, indépendante ou titulaire d'une profession libérale) dont la résidence principale est établie en Belgique peut demander un Crédit Logement Plus principalement destiné à des fins privées.

Le **Crédit Logement Plus** est un « crédit hypothécaire », c'est-à-dire un crédit à long terme, garanti, en principe, par une hypothèque en premier rang. Il est destiné principalement à l'acquisition ou à la conservation d'un droit réel immobilier, notamment pour :

- acquérir, construire, transformer ou rénover un ou plusieurs biens immobiliers, tels une maison familiale, un appartement, une seconde résidence ou un terrain à bâtir ;
- payer des droits de succession en rapport avec des biens immobiliers ;
- refinancer un crédit logement en cours contracté dans un des buts précités.

Le bien donné en hypothèque doit être celui qui fait l'objet du financement sauf négociation avec la Banque. Dans cette éventualité, le ou les biens immobiliers financés ne doivent pas nécessairement être situés en Belgique, par contre les biens donnés en garantie devront se trouver sur le territoire belge.

Dans le but d'assurer une relation durable avec ses emprunteurs, La Banque fait une étude de solvabilité et vérifie notamment, avant l'octroi du crédit, si les revenus de(s) (l') emprunteur(s) suffisent pour supporter les charges futures du crédit.

Le **Crédit Logement Plus** est un produit consenti en EUR et remboursable uniquement en EUR. La politique de crédit de La Banque prévoit que le candidat emprunteur doit avoir ses revenus principaux (notamment ceux avec lesquels il remboursera le crédit) en EUR afin de limiter les risques de change.

Depuis la loi du 22 avril 2016, entrée en vigueur le 1er avril 2017, La Banque finance les destinations suivantes avec les produits suivants :

- Destination purement immobilière (l'acquisition, la transformation structurelle d'un immeuble, ou la conservation d'un droit réel immobilier) sera consenti sous forme de Crédit Logement Plus moyennant l'utilisation d'une garantie hypothécaire (hypothèque, mandat ou promesse d'hypothéquer).
- Les prêts destinés à la rénovation d'un bien immeuble (cuisine équipée, installation salle de bains, véranda, double vitrage, ...) et qui ne s'insèrent pas dans une destination immobilière plus large seront consentis sous forme de Prêts à Tempérament (crédit à la consommation).

Montant emprunté et quotité

Le Tarif (celui-ci est toujours disponible sur le site internet de la Banque : www.crelan.be ou auprès de votre intermédiaire de crédit) précise la quotité à ne pas dépasser. La quotité exprime en pourcentage le rapport entre le montant du crédit et la valeur du bien immobilier objet du crédit (quel que soit le projet : achat, construction ou transformation). Puisque le Tarif dépend de la quotité, la Banque se réserve le droit d'exiger une confirmation de la valeur du bien par un expert agréé (voir Frais). Le montant minimum du **Crédit Logement Plus** est également précisé sur la feuille de Tarif.

Bien entendu, la quotité n'est pas le seul élément déterminant pour l'octroi du crédit logement : la solvabilité de l'emprunteur et sa capacité de faire face de manière durable aux engagements pris est également prépondérante.

Variabilité du taux

Le taux de votre Crédit Logement Plus est fixe ou variable.

1. Taux fixe

Le taux reste fixe pendant toute la durée du crédit.

2. Taux variable

Pendant toute la durée de votre Crédit Logement Plus, mais seulement à des dates charnières, le taux variera, selon le cas, à la hausse ou à la baisse, en fonction des fluctuations d'un indice de référence auquel votre crédit est toujours lié. La variation du taux est calculée sur base des taux périodiques mensuels.

Il existe divers types de variabilités (voir Tarif). Par exemple, pour la variabilité 3/3/3, le taux sera revu tous les 3 ans jusqu'au terme du crédit. L'adaptation ne sera effectivement appliquée que si le nouveau taux s'écarte d'au moins 0,25% sur base annuelle (0,0209% sur base mensuelle) du taux de la période précédente.

Par ailleurs, la période de prélèvement des sommes du crédit pour une construction ou des transformations est ajoutée à la première période de fixité des taux. Un crédit construction sur 20 ans en 3/3/3, dont les fonds sont prélevés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur 10 mois (par exemple), verra la première durée de fixité augmentée de la période de prélèvement, soit 3 ans et 10 mois.

La détermination de votre nouveau taux dépend de deux critères.

1. L'évolution d'un indice de référence

Votre nouveau taux sera fonction de l'évolution de l'indice de référence auquel votre Crédit Logement Plus est rattaché. Cet indice est publié mensuellement au Moniteur Belge. Le nouveau taux est fixé au moyen de la formule suivante :

$$\text{taux initial (*)} + (\text{nouvel indice de référence} - \text{indice de référence initial})$$

(*) *taux initial* = *taux de départ*

Dans cette formule, "l'indice de référence initial" est l'indice qui figure dans le Tarif d'application et est confirmé dans l'offre. Le "nouvel indice de référence" est l'indice publié au cours du mois précédent la date de modification du taux déterminée dans le contrat.

2. Le tunnel

A la hausse comme à la baisse, la marge de fluctuation d'un taux variable est identique et montrée au Tarif, le "plafond" (le taux maximum) et le "plancher" (le taux minimum) définissent un "tunnel" dans lequel les taux peuvent varier. Une baisse de taux ne générera jamais des intérêts négatifs. C'est pourquoi toute hausse a pour limite absolue le double du taux d'intérêt initial.

Exemples :

Tunnel « +2/-2 »

Dans ce cas, la variation de taux, tant à la hausse qu'à la baisse, est limitée à 2,00% sur base annuelle.

Tunnel « +5/-5 »

Dans ce cas, la variation de taux, tant à la hausse qu'à la baisse, est limitée à 5,00% sur base annuelle.

Particularité pour le taux variable annuellement « 1/1/1 » avec tunnel approprié (voir Tarif).

Pour cette variabilité, le taux pourra varier tous les ans. Afin de protéger l'emprunteur contre de fortes hausses de taux les premières années, les variations de taux à la hausse sont limitées à 1% sur base annuelle par rapport au taux initial lors de la première révision et à 2% sur base annuelle par rapport au taux initial lors de la deuxième révision. A partir de la troisième révision, le tunnel choisi peut s'appliquer.

Ici aussi, si le taux initial de votre crédit repris dans votre offre devait être inférieur à 3,00%, l'augmentation de taux maximale ne peut excéder le double du taux de départ de votre crédit.

Durée

La durée maximum de votre Crédit Logement Plus sera de 25 ans, voire 30 ans pour certaines variabilités (voir Tarif). La durée est toujours sujette à une appréciation du risque par la banque et correspondra toujours à un nombre entier d'années.

Votre crédit doit en principe être complètement remboursé avant l'âge de la retraite.

La durée d'un crédit logement sera de minimum 3 ans en règle générale.

Bien entendu, cette règle ne vaut pas pour les crédits à court terme (crédits de pont), (voir plus loin).

La durée du crédit « Rénovation » respecte les durées maximales prévues par les dispositions du Code de droit économique relatives au crédit à la consommation, mais ne dépasse pas 10 ans.

Forme

Le **Crédit Logement Plus** sera accordé sous forme d'avance à durée limitée mais dans le cadre d'une convention-cadre d'**ouverture de crédit** hypothécaire à durée indéterminée. Chaque avance constitue un contrat de crédit. La convention-cadre d'ouverture de crédit hypothécaire ne constitue pas un contrat de crédit à condition que celle-ci ne contienne pas de dispositions contraires au livre I du Code de droit économique.

Concrètement, cette convention cadre est un **Plus** pour vous. En effet, cela permet :

1. Des avances ultérieures via "l'hypothèque rechargeable" (= reprises d'encours)

Dans la mesure des remboursements de capital déjà effectués, l'hypothèque prise pour votre Crédit Logement Plus peut servir pour garantir de nouvelles avances, et ce en général, sans faire appel à un notaire : cette disposition entraîne une économie importante de frais.

2. Une avance complémentaire de 20% du montant de la garantie hypothécaire, sans nouvelle intervention du notaire

Après au moins trois années de remboursements réguliers en capital et après évaluation de votre dossier par le comité de crédit, mais sans exiger de nouvelle garantie, une avance complémentaire pour financer des travaux d'aménagement de votre habitation donnée en hypothèque pourra être consentie en veillant toutefois à ne pas dépasser vos capacités de remboursement.

L'avance complémentaire sans nouvelle garantie pourra, sous réserve des limites précisées au Tarif, s'élever à maximum 20 % du montant de votre inscription hypothécaire en premier rang.

L'ensemble de l'encours des crédits logements pour un même bien immobilier doit toujours rester inférieur à une quotité de 100 %.

Garantie

Sauf convention contraire, la Banque demande comme garantie une hypothèque inscrite en premier rang sur le bien immobilier pour un montant égal à celui du crédit (+ 10 % pour couvrir les frais et accessoires de la créance).

La banque accepte éventuellement une hypothèque inscrite en premier rang plus limitée, par exemple, lorsque la quotité est sensiblement inférieure à 100 %. Il s'agit d'une option payante. Voyez à ce propos les données fixées au Tarif. L'hypothèque devra être alors complétée par un mandat hypothécaire.

Pour les Prêts « Rénovation », comme ils sont réalisés sous la forme de Prêts à Tempérament, ceux-ci ne font l'objet, en général, d'aucune garantie hypothécaire spécifique et La Banque déroge au principe de l'Hypothèque pour Toutes Sommes.

Le Tarif

Le Tarif est annexé au prospectus. Il offre des taux en plusieurs paliers :

- le taux de base est déjà intéressant,
- mais les réductions conditionnelles vous permettent d'obtenir un taux encore plus avantageux.

Les réductions sont accordées pour toute la durée du crédit. Toutefois, le respect des conditions d'octroi de ces réductions est susceptible d'être contrôlé à tout moment. S'il devait apparaître qu'une condition n'est plus respectée, la réduction correspondante serait supprimée. Dans ce cas, un nouveau tableau d'amortissement vous sera communiqué.

Certaines options et situations spécifiques font l'objet de majorations. Les réductions conditionnelles et les majorations peuvent être combinées.

Le Tarif est revu régulièrement pour actualiser les données chiffrées du Crédit Logement Plus (taux, réductions, options, frais etc.). Il a donc sa propre date et sa propre numérotation.

Mode de remboursement

Durant toute la durée de votre Crédit Logement Plus, vous rembourserez mensuellement une partie du capital emprunté et des intérêts sur ce capital. Ces versements s'intitulent "mensualités".

Plusieurs modalités de remboursement du capital vous sont proposées, les remboursements constants ou les remboursements dégressifs, par exemple :

1. Mensualités constantes

Dans ce système les intérêts sont calculés à chaque échéance de façon à ce que la somme remboursée mensuellement en capital et intérêts reste égale pendant toute la durée du crédit. Au début, la partie en intérêts est importante. Elle décroît par la suite alors que la partie en capital augmente.

Exemple

Capital : 100.000 EUR
Durée : 20 ans fixe
Système : Mensualités constantes également appelées à intérêts dégressifs
Taux mensuel : 0,2466%
Taux annuel : 3,00

Les 5 premières mensualités du tableau d'amortissement

Mois de l'échéance	Mensualité	Part en capital	Part en intérêts	Solde en capital
1	552,57	305,95	246,63	99.694,05
2	552,57	306,70	245,87	99.387,35
3	552,57	307,46	245,12	99.079,89
4	552,57	308,22	244,36	98.771,68
5	552,57	308,98	243,60	98.462,70

Somme de 12 mensualités pour les années 1 - 5- 10 - 15 et 20

Années	Mensualité	Part en capital	Part en intérêts	Solde en capital
1	6.630,88	3.721,57	2.909,31	96.278,43
5	6.630,88	4.188,66	2.442,22	84.085,99
10	6.630,88	4.855,81	1.775,08	61.792,98
15	6.630,88	5.629,21	1.001,67	35.949,26
20	6.630,88	6.525,80	105,09	5.989,32
Totaux après 20 ans	132.617,65	100.000,00	32.617,65	0,00

2. Mensualités dégressives

Vous rembourserez chaque mois un montant fixe en capital égal au montant du capital emprunté divisé par le nombre d'échéances convenu. Les intérêts se calculent sur le solde restant dû après chaque échéance. Le montant mensuel total à payer diminue au fur et à mesure du remboursement du capital.

Exemple :

Capital : 100.000 EUR

Durée : 20 ans fixe

Système : Remboursements dégressifs également appelées 'à capital constant'

Taux mensuel : 0,2466%

Taux annuel : 3,00%

Les 5 premières mensualités du tableau d'amortissement

Mois de l'échéance	Mensualité	Part en capital	Part en intérêts	Solde en capital
1	663,29	416,67	246,63	99.583,33
2	662,27	416,67	245,60	99.166,67
3	661,24	416,67	244,57	98.750,00
4	660,21	416,67	243,54	98.333,33
5	552,57	308,98	243,60	98.462,70

Somme de 12 mensualités pour les années 1 - 5- 10 - 15 et 20

Années	Mensualité	Part en capital	Part en intérêts	Solde en capital
1	7.891,70	5.000,00	2.891,70	95.000,00
5	7.299,80	5.000,00	2.299,80	79.583,33
10	6.559,92	5.000,00	1.559,92	54.583,33
15	5.820,03	5.000,00	820,03	29.583,33
20	5.080,15	5.000,00	80,15	4.583,33
Totaux	129.718,55	100.001,03	29.718,55	0,00

3. Modes particuliers

- Crédits "One Shot" (sans remboursement intermédiaire en capital)

Pour des clients qui préfèrent rembourser l'entièreté du capital en une fois et démontrent qu'ils disposeront le moment venu des fonds nécessaires pour effectuer ce remboursement, la banque accepte également de consentir des crédits "One Shot": le capital échoit entièrement au terme du crédit, entre-temps, le client est uniquement redevable d'intérêts. Le taux des crédits "One Shot" fait l'objet d'un feuillet spécifique dans le Tarif. Un crédit "One Shot" peut éventuellement être combiné avec un crédit logement "traditionnel" pour "panacher" les avantages de chaque type de crédit sur le plan du paiement du capital et des intérêts.

Exemple : Un client demande un crédit de 100.000 EUR au taux de 3,35 % (0,2750%) sur 5 ans. Il paiera les sommes suivantes au cours du temps :

Années	Intérêts par mois	Capital remboursé	Solde en capital
1	274,97	0,00	100.000,00
2	274,97	0,00	100.000,00
3	274,97	0,00	100.000,00
4	274,97	0,00	100.000,00
5	274,97	100.000 (le 60 ^e mois)	0,00 (le 60 ^e mois)

- Des formules de remboursement sur mesure

Des formules de remboursement sur mesure sont aussi possibles en cas de besoins spécifiques. Bien entendu, ces formules doivent faire l'objet d'un accord de l'instance de décision et seront tarifées au taux des risques spéciaux.

Exemple : Un client demande un crédit de 100.000 EUR au taux de 3,50 % (0,0,2871%) sur 25 ans. Il peut demander un programme de remboursement modulé en fonction de ses perspectives de rentrées financières avec des remboursements de capital variables selon les périodes. Les intérêts sont payés mensuellement en fonction du solde restant dû.

Années	Capital remboursé par mois	Solde en capital en fin de période	Intérêts payés sur la période
0		100.000,00	0,00
1-5	200,00	88.000,00	16.209,09
6-10	500,00	58.000,00	12.617,60
11-15	100,00	52.000,00	9.482,58
16-20	600,00	16.000,00	5.908,31
20-25	266,67	0,00	500,68

- Crédits "Rénovation" Prêt à tempérament

Le crédit est remboursé par mensualités constantes.

La pause mensualités

En cas d'événements difficiles (voir ci-dessous la liste des événements pris en considération), La Banque est solidaire de ses clients. Sur demande écrite, motivée et signée des clients, à laquelle sont annexés les justificatifs nécessaires, la Banque peut leur accorder un allègement temporaire de minimum 6 à maximum 12 mensualités en limitant provisoirement les mensualités au paiement des intérêts échus. Le cas échéant, la Banque accepte que sans majoration de taux, les remboursements en capital correspondants soient reportés au-delà de la fin du programme initialement convenu, ce qui a pour effet de le prolonger d'autant de mensualités. Dans ce cas, un avenant au contrat est signé sur base d'un nouveau tableau d'amortissement.

Evènements susceptibles de donner lieu à l'octroi de ces reports :

- l'indisponibilité de la maison suite à un incendie, une inondation ou tout autre événement portant une atteinte grave à la structure du bâtiment et à son habitabilité ;
- l'incapacité de travail prolongée des emprunteurs ou de l'un d'eux ;
- la maladie grave ou le décès d'un membre de la famille des emprunteurs, cohabitant avec eux et ayant avec eux un lien de parenté au premier degré ;
- la séparation officielle des emprunteurs qui cohabitaient.

Conditions d'octroi :

- avoir une situation financière saine et en particulier ne pas avoir pris d'engagement qui affaiblirait sa solvabilité ;
- ne pas avoir connu de défaillance en matière de crédit ;
- avoir remboursé 12 mois sans aucun retard de paiement ;
- avoir reçu un crédit n'excédant pas une quotité de 100 %, garanti pendant toute la durée du crédit par une hypothèque à concurrence du montant total du crédit ;
- avoir annexé au crédit et cédé à la banque le bénéfice d'une assurance incendie couvrant la valeur du bien hypothéqué et d'une assurance solde restant dû,
- domicilier ses revenus professionnels auprès de la Banque.

Assurances

1. L'assurance solde restant dû

L'annexion de cette assurance est en général requise pour les crédits dont la quotité s'élève à plus de 70%. Lorsque le débiteur décède, la compagnie d'assurances rembourse la partie convenue du solde restant dû. De cette manière, cette charge n'incombe pas aux héritiers.

Depuis le 1 janvier 2015, un mécanisme de solidarité a été mis en place pour limiter les surprimes à charge des personnes présentant un risque de santé accru et qui souscrivent un crédit logement pour financer leur habitation propre et unique.

Lorsque la surprime dépasse un certain seuil, la compagnie d'assurances doit récupérer le surplus via une caisse de compensation prévue à cet effet.

2. L'assurance incendie

Pour des raisons évidentes, l'annexion de l'assurance incendie et autres dégâts assimilés (sinistre tempête, bris de glace, ...) est obligatoire.

Spécificités pour les crédits à court terme

Le crédit à court terme, encore appelé crédit de pont ou crédit de soudure est un crédit de courte durée également destiné à acquérir ou conserver des biens immobiliers. Cette forme de crédit est généralement accordée dans l'attente de la vente d'un bien immeuble dont vous êtes déjà propriétaire et est sollicitée, en général, en complément d'un crédit logement à long terme.

Le crédit à court terme est conclu par convention authentique ou sous seing privé en fonction de la garantie exigée. Il a une durée maximale définie au Tarif et doit être remboursé au moment de la vente du bien immobilier existant. Les intérêts sont payables mensuellement. Les bénéficiaires du crédit à court terme devront, au moment de la signature de la convention de crédit, donner mandat irrévocable au notaire instrumentant afin de rembourser le crédit à court terme avec les fonds provenant de la vente.

Mise à disposition des fonds

Fonds propres

Les fonds du crédit sont, en général, libérés après affectation des moyens propres prévus dans le plan de financement du projet.

Spécificité pour la construction et la rénovation

Lorsque vous contractez un **Crédit Logement Plus** dans le but de construire ou de transformer l'habitat, il faut généralement payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le capital emprunté est, en principe, mis à votre disposition par tranches.

Chaque tranche s'élève au minimum à 10% du montant du crédit (l'avance)(en d'autres termes, l'emprunteur pourra prélever au maximum 10 tranches) et sera versée sur le compte de l'emprunteur qui devra uniquement l'affecter à la destination du crédit. En fonction du pourcentage de la tranche dont le prélèvement est demandé, l'emprunteur devra annexer les factures justificatives soit immédiatement à sa demande de prélèvement, soit à la demande de prélèvement suivante. Si les factures justificatives exigées ne sont pas communiquées, la Banque ne versera pas sur le compte de l'emprunteur la tranche dont le prélèvement est demandé. L'emprunteur devra communiquer à la Banque les factures justifiant la dernière tranche qu'il souhaite prélever dans les six mois suivant sa demande de prélèvement de la dernière tranche.

La convention prévoit un délai pour prélever le crédit. Durant cette période, vous payez un prorata d'intérêts sur la somme déjà prélevée. Une simple **indemnité de mise à disposition**, encore appelée **commission de réservation**, sera demandée sur le montant non prélevé.

La banque peut demander des photos ou d'autres justificatifs pour suivre l'avancement des travaux à financer.

Frais

En plus du capital et des intérêts dus, divers frais doivent être pris en compte.

Certains sont précisés au Tarif

Frais d'expertise

Les frais de l'expertise sont à votre charge et doivent être payés au moment où vous est remise une copie de l'expertise.

Frais de dossier

Ces frais sont dus après que vous ayez accepté une offre de crédit ou, le cas échéant, un avenant limité aux modifications d'un crédit en cours.

Indemnité de mise à disposition du capital (commission de réservation)

Cette indemnité est due périodiquement en fonction de la périodicité convenue pour le remboursement de votre crédit.

Frais de duplicata de documents déjà délivrés (attestation fiscale, ...)

Autres frais

Frais légaux et réglementaires

Tous les frais inhérents au crédit et aux garanties sont à votre charge. Tous les frais d'acte notarié doivent être payés directement au notaire.

Indemnité de emploi lors de remboursement anticipé

Souhaitez-vous rembourser prématurément votre crédit entièrement ou en partie ? Vous nous prévenez par courrier recommandé. Dans ce cas, nous vous demanderons une indemnité de emploi équivalente à trois mois d'intérêt calculés au taux périodique du crédit sur le capital remboursé par anticipation.

Exemples représentatifs de chaque type de crédit hypothécaire à but immobilier que la Banque pourrait vous offrir. Ces exemples n'engagent pas la Banque.

1. Le crédit hypothécaire traditionnel à taux fixe

Nous présentons ci-après un exemple de crédit hypothécaire traditionnel à taux fixe dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant 170.000 EUR avec un taux Fixe sur 20 ans.
- Taux de vente : Le taux de base = 3,54 %, le taux périodique mensuel = 0,28989 %.
- Le consommateur s'engage à domicilier ses revenus chez Crelan et une assurance de solde restant dû Crelan (= réduction conditionnelle de 0,40 %) et une assurance incendie via Crelan (= réduction de 0,20 %).
- La prime d'assurance incendie s'élève à 429,93 EUR.
- La prime d'assurance solde restant dû pour une prime nivelée est de 600,35 (payable 18x) pour Monsieur et 567,22 (payable 18 x) pour Madame compte tenu d'une couverture de 70 % pour monsieur et 30 % pour madame.
- La domiciliation de revenus sur un compte Crelan revient à 3 EUR / mois.
- Le consommateur donne hypothèque pour un montant de 170 000 EUR, soit des frais de 4,834,91.
- Le client paiera une mensualité de 933,16 EUR durant 240 mois.
- Le TAEG s'élève alors à 4,80, %.

2. Le crédit hypothécaire traditionnel à taux variable

Nous présentons ci-après un exemple de crédit hypothécaire traditionnel à taux variable dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant 170.000 EUR avec un taux Variable 3/3/3 sur 20 ans.
- Le taux peut varier de max + 2 % (+0,1651 % mensuel) éventuellement limité au doublement du taux d'intérêt de départ.
- Taux de vente : Le taux de base = 2,89% %, le taux périodique mensuel = 0,2374 %.
- Le consommateur s'engage à domicilier ses revenus chez Crelan et une assurance de solde restant dû Crelan (= réduction conditionnelle de 0,40 %) et une assurance incendie via Crelan (= réduction de 0,20 %).
- La prime d'assurance incendie s'élève à 429,93 EUR.
- La prime d'assurance solde restant dû pour une prime nivelée est de 586,79 (payable 18x) pour Monsieur et 577,54 (payable 17 x) pour Madame compte tenu d'une couverture de 70 % pour monsieur et 30 % pour madame.
- La domiciliation de revenus sur un compte de Crelan revient à 3 EUR / mois pour le service minimal.
- Le consommateur donne hypothèque pour un montant de 170 000 EUR, soit des frais de 4,834,91.
- Le client paiera une mensualité de 880,63 EUR durant 36 mois. Vu que le taux d'intérêt périodique est variable, vu le nombre d'années à l'expiration desquelles le taux d'intérêt périodique variera et vu la marge de fluctuation (= le tunnel)(voir sous la rubrique n°3 de ce document), votre taux d'intérêt périodique pourra lors de chaque nouvelle période évoluer à la hausse jusqu'à un taux maximum (cap) de 0,35288 % sur base mensuelle, soit...4,32 % sur base annuelle ou à la baisse jusqu'à un taux minimum (floor) de...0,02284 % sur base mensuelle, soit...0,274 % sur base annuelle.
Le maximum de hausse reste limité au double du taux d'intérêt périodique initial.
- Le TAEG s'élève alors à 4,2 %. Si le taux d'intérêt périodique atteint dans les plus brefs délais le niveau le plus élevé (cfr. le cap), le « coût worst case » pourrait passer à 5,5. % par an.

3. Le crédit de pont

Nous présentons ci-après un exemple de crédit de pont (crédit en général consenti pour suppléer la durée nécessaire pour la vente d'un bien immobilier dont les fonds doivent servir à financer l'acquisition d'un autre bien immobilier) dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant 170.000 EUR pour 12 mois à un taux de .
- Taux de vente : Le taux de base = 3,49 %, le taux périodique mensuel = 0,28587 %.
- Le consommateur donne mandat pour un montant de 170 000 EUR, soit 1307 EUR de frais d'acte.
- Le client paiera tous les mois 486,68 EUR d'intérêt et remboursera le capital avant l'échéance des 12 mois.
- Le TAEG s'élève alors à 5,7%.

Elements pris en compte pour le calcul du TAEG :

- Taux de vente du crédit (taux de base – réductions)
- Durée du crédit
- Modalités de remboursement convenues
- Prime d'assurance solde restant due
- Prime d'assurance incendie
- Frais de gestion de paiement (3 EUR / mois)
- Frais de dossier
- Frais d'expertise

Le TAEG cité dans les exemples mentionnés ci-dessus est calculé sur base des hypothèses suivantes :

- Un mois est égal à 30,41666 jours (c'est-à-dire 365/12) que l'année soit bisextile ou non.
- Le crédit restera valable pendant la durée convenue et le prêteur et les emprunteurs rempliront leurs obligations selon les conditions et aux dates déterminées dans le contrat de crédit.
- En cas de taux débiteur (et, a fortiori, d'intérêt périodique) variable et/ou de variabilité des frais composant le taux annuel effectif global mais ne pouvant pas faire l'objet d'une quantification au moment du calcul du taux annuel effectif global : le taux d'intérêt débiteur (et, a fortiori, périodique) et/ou les frais resteront fixes par rapport au niveau initial et s'appliquera (s'appliqueront) jusqu'au terme du crédit.
- En cas de financement de travaux : si le contrat de crédit laisse au consommateur le libre choix quant au prélèvement de crédit, le montant du crédit est réputé entièrement et immédiatement prélevé.
- En cas de crédit "one shot" devant être remboursé dans un délai de 12 mois : le montant du crédit est réputé prélevé en totalité et pour la durée totale du crédit.
- Si des taux d'intérêt débiteurs (et, a fortiori, périodiques) et des frais différents sont proposés pendant une période limitée ou pour un montant limité : le taux d'intérêt débiteurs (et, a fortiori, périodique) et les frais sont réputés être le taux et les frais les plus élevés pendant la durée totale du contrat de crédit.

Avertissement

Les arriérés de paiement risquent d'avoir de graves conséquences pour vous et les personnes qui ont éventuellement constitué une hypothèque sur leur immeuble pour garantir votre crédit et/ou qui sont éventuellement intervenues comme sûretés personnelles de votre crédit (par exemple : saisies, vente forcée, etc.) et de rendre plus difficile l'obtention d'un nouveau crédit.

Vous et les personnes qui sont éventuellement intervenues comme sûretés personnelles de votre crédit pourriez en outre être fichés dans le volet négatif de la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'Arrêté Royal d.d. 7/7/2002 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Par ailleurs, les défaillances de paiements peuvent entraîner dans votre chef et dans celui des personnes qui ont éventuellement constitué une hypothèque sur leur immeuble pour garantir votre crédit et/ou qui sont éventuellement intervenues comme sûretés personnelles de votre crédit des frais, des intérêts de retard et des pénalités. Elles peuvent également entraîner la résolution immédiate, de plein droit et à vos torts des crédits accordés.

L'Identité et l'adresse du responsable du traitement des fichiers qui seront consultés

Dans le cadre de l'examen de votre solvabilité après l'introduction de votre demande de crédit, la banque consultera la centrale des crédits aux particuliers (CCP) et le fichier des enregistrements non-régis (ENR). La Banque pourra aussi consulter la centrale des crédits aux entreprises (CCE) ainsi que Graydon en fonction du profil du projet et du demandeur de crédit.

Le responsable du traitement de la centrale des crédits aux particuliers (CCP), de la centrale des crédits aux entreprises (CCE) et du fichier des enregistrements non-régis (ENR) est la Banque Nationale de Belgique (BNB), boulevard de Berlaimont 14 à 1000 Bruxelles (e-mails : ckp.ccp@nbb.be et cko.cce@nbb.be – tél. : +32/(0)2/221.30.06).

Le responsable du traitement de Graydon est la SA Graydon Belgium SA (Business information & product support), ayant son siège social à 2600 Anvers (Berchem), Uitbreidingstraat 84-b1 et inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0422.319.093 (e-mail : contact@graydon.be - tél. : +32/(0)3/280.88.80).

Droit applicable

La conclusion, l'interprétation, l'exécution et la cessation/résolution/résiliation d'un contrat de crédit que vous et le Banque pourriez conclure seront régies par le droit belge et plus particulièrement par les dispositions du Code de droit économique en matière de crédits hypothécaires (voir Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 (Crédit hypothécaire) du Code de droit économique).

Informations pratiques

Pour introduire votre demande de **Crédit Logement Plus**, adressez-vous à votre agent. Dès que nous serons en possession de toutes les données et des pièces nécessaires, votre dossier sera examiné dans les meilleurs délais. En cas de décision favorable, nous vous transmettrons une offre écrite. Cette offre et l'ESIS précisent les modalités concrètes de votre crédit. Notre intermédiaire de crédit perçoit une commission pour les services prestés dans le cadre d'un contrat de crédit. Cette commission est mentionnée dans l'ESIS jointe à l'offre de crédit.

Questions juridiques

Pour toutes les questions juridiques, votre notaire reste l'interlocuteur privilégié.

A ce sujet, vous pouvez également consulter le site Web des notaires : www.notaire.be

Les aides fiscales

Il existe différents avantages fiscaux tant au niveau des intérêts payés que du capital remboursé ou des primes d'assurance. Ces avantages, bien que réduits ces dernières années, ne sont pas pour autant négligeables. Les agents peuvent aussi sur simple demande de votre part, vous aider pour optimiser vos gains fiscaux.

A ce sujet, une brochure utile, le "Guide fiscal de votre habitation peut être téléchargée ou commandée via le site internet : www.minfin.fgov.be/Publications ou à l'adresse suivante :

Service Public Fédéral FINANCES - Service d'Encadrement Coordination Stratégique et Communication North Galaxy
Boulevard du Roi Albert II 33 - bte 70 1030 Bruxelles - 02 572 57 57

Nous référons encore aux sites suivants :

<http://www.wallonie.be/fr/competences/fiscalite>

<http://be.brussels/>

<http://belastingen.vlaanderen.be>

Les primes

De nombreux avantages sont octroyés par les autorités compétentes tant locales que régionales. Ces primes sont très diverses selon les régions et selon les domaines comme par exemple : l'acquisition, la construction, la démolition, la réhabilitation, la rénovation, l'embellissement de façades, l'isolation, l'assurance-revenus ou les économies d'énergie. Les agents sont à votre disposition pour vous guider et vous assister dans la rédaction des formulaires de demande. Vous pouvez également vous adresser à votre **administration communale**, à votre **administration provinciale** ou à **votre région**.

Ministère de la Région wallonne – MRW

Direction des Aides aux particuliers

Rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 NAMUR

Tél. vert : 0800 11 901 du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00

Courriel : v.merveille@mrw.wallonie.be - Site : www.mrw.wallonie.be

Région Bruxelles Capitale

Direction du Logement

CCN, rue du Progrès 80/1 à 1035 Bruxelles

Permanence d'information - Du lundi au vendredi de 9 à 12 h.

Tél. 0800/40 400

Site : www.bruxelles.irisnet.be

Région Flamande

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap,

Koning Albertlaan, 20 bus 7 te 1000 Brussel

Téléphone : 1700 (gratuit) ou 02/553.17.00 (de 9h00 à 19h00)

Site : www.vlaanderen.be

Notes

LA BANQUE A DECIDE D'ADHERER AU CODE DE CONDUITE EUROPEEN

Le présent prospectus et le Tarif sont à votre disposition dans toutes les agences CRELAN

et sur le site internet de la Banque: www.crelan.be

Editeur responsable : JP GREGOIRE - Bd. Sylvain Dupuis, 251 - 1070 Bruxelles. 04/2015