

CRÉDIT LOGEMENT PLUS

PROSPECTUS N° 23

d'application à partir du 07/02/2022



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 »



Contenu

Préambule	4
Pour qui ? Pour quoi ?.....	4
Types de Crédit Logement Plus proposés par la banque	5
Montant emprunté	5
Le taux d'intérêt débiteur (dénommé dans le présent prospectus: "taux").....	5
Le taux d'intérêt périodique.....	5
Taux fixe ou variable?	6
Taux fixe	6
Taux variable	6
Durée.....	6
Forme	7
Garantie.....	7
Hypothèque	8
Mandat hypothécaire	8
Promesse d'hypothéquer.....	8
Gage 8	
Le Tarif	9
Attention	9
Autres frais	9
Modalités de remboursement	10
En cas de crédit bullet	10
En cas de crédit autre qu'un crédit bullet	10
Les termes de paiement	11
La suspension du paiement de la partie "capital" du montant de plusieurs termes de paiement (la « pause mensualité »)	11
Assurances	13
L'assurance solde restant dû	13
L'assurance incendie	14
Assurance contre la perte de revenu	14
Mise à disposition et modes de prélèvement du montant total d'un Crédit Logement Plus	15
La mise à disposition du montant total du crédit	15
En une seule fois	15
Par tranches.....	15
L'expertise.....	16
Frais	16
Certains sont précisés dans le tarif.....	16
Autres frais	17
Le taux annuel effectif global (en abrégé: TAEG).....	17
Les hypothèses de calcul du TAEG de chaque crédit	18
Exemples représentatifs	19
Détail par crédit.....	20
Le remboursement anticipé	21
Modification d'un contrat de Crédit Logement Plus en cours.....	22
Demande de nouveau crédit.....	22
Demande de modification	22

Avertissement	23
L'Identité et l'adresse du responsable du traitement des fichiers qui seront consultés	23
Droit applicable	23
Informations pratiques.....	23
Questions juridiques.....	23
Les aides publiques.....	24
Le Crédit rénovation flamand (« Vlaams Renovatiekrediet »)	24
Avertissement	25

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) peut demander un **Crédit Logement Plus** principalement destiné à des fins privées.

Le Crédit Logement Plus est un « crédit hypothécaire avec une destination immobilière », c'est-à-dire un crédit à long terme ou à court terme, garanti, en principe, par une sûreté hypothécaire (une hypothèque et/ou un mandat hypothécaire et/ou une promesse d'hypothéquer) et destiné principalement à l'acquisition ou à la conservation d'un droit réel immobilier (co-)propriété, usufruit, nue-propriété, emphytéose, superficie et tréfonds (en cas d'emphytéose et de superficie)).

La construction/transformation/rénovation d'un bâtiment est incluse dans la destination principale précitée d'un Crédit Logement Plus à condition que le remboursement de ce crédit soit toujours garanti par une sûreté hypothécaire.

Le Crédit Logement Plus ne peut être octroyé que pour une des destinations suivantes (sous réserve des limitations prévues dans le présent prospectus) :

- L'acquisition ou la conservation d'un terrain et/ou d'un bâtiment situé en Belgique ou à l'étranger
- La construction/rénovation/transformation d'un bâtiment situé en Belgique.
- L'achat ou la conservation d'un terrain et/ou d'un bâtiment situé en Belgique ou à l'étranger et la construction/rénovation/transformation d'un bâtiment situé en Belgique ou à l'étranger.
- Le refinancement d'un autre crédit logement (à court ou long terme) octroyé par la banque ou par une autre institution financière (refinancer signifie rembourser anticipativement et volontairement un autre crédit logement).

Le bien donné en garantie 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 montant du Crédit Logement Plus ne sera indiqué qu'en euros.

La banque ne propose pas de Crédits Logement Plus en monnaie étrangère au sens de la loi. Elle ne proposera dès lors pas de crédits logement plus à des consommateurs :

- dont les revenus avec lesquels ils souhaitent rembourser le crédit ne sont pas en euros (par exemple: si les fiches de salaire remises par des consommateurs sont établies dans une autre monnaie que l'euro et ce, même si la conversion du salaire en euros est indiquée dans ces fiches et/ou s'ils reçoivent leur salaire en euros sur un compte ouvert auprès de la banque.) et/ou
- qui résident dans un état dont la monnaie officielle n'est pas l'euro et ce, même si leurs revenus avec lesquels ils souhaitent rembourser le crédit sont en euros (par exemple: des consommateurs résident en Pologne pour leur travail. Leurs revenus sont en euros. La monnaie officielle de la Pologne n'est pas l'euro mais le złoty.).

Types de Crédit Logement Plus proposés par la banque

La banque propose aux consommateurs les types de Crédit Logement Plus suivants : **des prêts à tempérament avec amortissements du capital** et des **prêts à tempérament sans amortissements du capital** (uniquement le « crédit bullet »).

En cas de prêt à tempérament, les consommateurs remboursent leur crédit par des versements périodiques contractuellement déterminés. Dans ce cas, les termes de paiement et le montant de chaque terme de paiement sont contractuellement déterminés.

- **En cas d'amortissements du capital**, les consommateurs effectuent, pendant toute la durée de leur crédit, des versements réguliers et périodiques qui seront notamment imputés sur le solde en capital restant dû. Lors de chaque versement des consommateurs, le solde en capital restant dû sera donc réduit.
- **S'il n'y pas d'amortissements du capital**, le montant de chaque terme de paiement à verser par les consommateurs ne correspondra qu'à des intérêts (à l'exception du montant du dernier terme de paiement). Dans ce cas, les consommateurs rembourseront le capital qu'ils auront prélevé par un versement unique lorsqu'ils devront payer le montant du dernier terme de paiement (= intérêts + capital prélevé).

Un crédit pont est une forme de « crédit logement bullet » conformément à la définition dans la loi : la banque propose aux consommateurs un crédit pont d'une durée de douze (12) mois pour financer temporairement les destinations suivantes dans l'attente de la réalisation des autres solutions financières suivantes :

- a. L'acquisition un terrain ou un bâtiment dans l'attente de la vente d'un autre terrain ou bâtiment ou dans l'attente de l'obtention auprès de la banque d'un crédit logement à long terme ou
- b. La transformation/rénovation/construction d'un bâtiment dans l'attente de la vente d'un autre terrain ou bâtiment et/ou dans l'attente de l'obtention auprès de la banque d'un crédit logement à long terme ou
- c. Le refinancement d'un autre crédit pont octroyé aux consommateurs par la banque ou par une autre institution financière.

Montant emprunté

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 après travaux le cas échéant (quel que soit le projet : achat, construction, rénovation ou transformation). Exemple : le consommateur souhaite acquérir un bâtiment d'une valeur de 220 000 EUR. Dans ce cadre, il souhaite emprunter 170 000 EUR et financer les 50 000 EUR restants sur fonds propres : dans ce cas la quotité sera de 170 000/220 000, soit de 77,3 %.

Ci-après les types de taux d'intérêt débiteur proposés par la banque.

Le taux d'intérêt débiteur (dénommé dans le présent prospectus : "taux")

Il s'agit du taux d'intérêt à charge du consommateur exprimé en pourcentage, appliqué sur une base annuelle sur la partie du capital prélevé et qui est calculé comme suit : le taux débiteur sur base annuelle I est le résultat de la comparaison : $(1 + i)n = (1 + I)$, dont i est le taux périodique et n le nombre de périodes comprises dans l'année. Exemple de présentation d'un taux d'intérêt débiteur: 2,00 % par an.

Le taux d'intérêt périodique

Le taux d'intérêt périodique est celui exprimé en pourcentage par période et à partir duquel les intérêts pour la même période sont calculés. Ce taux sera calculé par mois ou par trimestre ou par semestre ou par an.

Exemple de présentation d'un taux d'intérêt périodique : 0,1346% par mois.

Taux fixe ou variable?

Le taux d'un Crédit Logement Plus que la banque propose à des consommateurs est fixe ou variable.

Taux fixe

Si le taux est fixe, il ne variera pas pendant toute la durée du crédit pour autant que toutes les conditions relatives au taux convenu soient respectées par le consommateur durant toute la durée du crédit.

Les taux fixes proposés par la banque sont repris dans son tarif annexé au présent prospectus et disponible sur son site internet (www.crelan.be) et auprès des intermédiaires de crédit des consommateurs.

Taux variable

Si le taux est variable, ceci aura les conséquences suivantes (sous réserve de majoration(s) du taux si toutes les conditions de chaque réduction du taux que la banque a octroyée aux consommateurs ne sont pas/plus remplies dès la conclusion du contrat de crédit ou pendant sa durée):

- a. Les consommateurs pourront choisir un type de variabilité (par exemple : 3/3/3) parmi les types proposés par la banque et repris dans le tarif de la banque annexé au présent prospectus et disponible sur son site internet (www.crelan.be) et auprès de leur intermédiaire de crédit.
- b. Chaque type de variabilité indique la durée de chaque période de variabilité, c'est-à-dire le nombre d'années à l'expiration desquelles le taux variera pendant la durée du crédit, sachant que celui-ci ne peut pas varier par période inférieure à une année (par exemple : le type de variabilité 3/3/3 indique qu'au cours de la durée du crédit, la durée de chaque période de variabilité s'élèvera à trois ans et qu'à l'expiration de chaque période, le taux pourra varier à la hausse ou à la baisse.)
- c. La première période de variabilité commencera à courir le premier jour du mois calendrier :
 - a. suivant celui au cours duquel les consommateurs ont prélevé le montant total du crédit (si les consommateurs et la banque n'ont convenu aucune période de prélèvement du montant du crédit ou si les consommateurs ont prélevé le montant total du crédit au cours de la période de prélèvement du montant du crédit convenue entre parties) ou
 - b. suivant celui au cours duquel la période de prélèvement du montant du crédit convenue entre parties a pris fin (si les consommateurs n'ont pas prélevé le montant total du crédit au cours de ladite période de prélèvement).
- d. Le taux (initialement convenu ou après une ou plusieurs variation(s)) variera conformément aux règles déterminées par la Loi.

et

- e. En cas de variation du taux à la hausse ou à la baisse, la banque informera gratuitement les consommateurs du nouveau taux et leur communiquera gratuitement un nouveau tableau d'amortissement. Ces nouveaux taux et tableau d'amortissement ne seront valables que pendant la nouvelle période de variabilité.

Les taux variables initiaux (= avant toute variation) proposés par la banque sont repris dans son tarif annexé à ce prospectus et disponible sur son site internet (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs.

Durée

La durée de tout Crédit Logement Plus que la banque proposera ne pourra pas être inférieure à 12 mois, ni supérieure à 30 ans.

La détermination de la durée exacte du crédit que la banque proposera dépendra de plusieurs facteurs tels que, par exemple, les réglementations applicables au Crédit Logement Plus proposé aux consommateurs et les instructions imposées par les autorités de contrôle (Banque Nationale de Belgique, FSMA, SPF ÉCONOMIE, etc.).

Forme

La banque proposera aux consommateurs tout Crédit Logement Plus dans le cadre d'un contrat-cadre à durée indéterminée à conclure entre la banque et les consommateurs (si la banque et les consommateurs n'ont pas encore conclu un tel contrat-cadre) ou déjà conclu entre la banque et les consommateurs (si la banque et les consommateurs ont déjà conclu un tel contrat-cadre).

Un contrat-cadre n'est pas un contrat de crédit et a uniquement pour objet de permettre aux consommateurs ce qui suit :

- a. Constituer ensemble une ou plusieurs sûretés réelles (hypothèque et/ou mandat hypothécaire et/ou promesse d'hypothéquer et/ou gage) destinées à garantir automatiquement le paiement de toutes les sommes actuelles et futures dues ensemble par les consommateurs ou leurs héritiers/ayants droit à l'égard de la banque ou de ses ayants droit en exécution du contrat-cadre (par exemple: les frais de dossier) et de tout Crédit Logement Plus actuel ou futur inclus dans ledit contrat-cadre (par exemple: chaque montant en capital et en intérêts d'un terme de paiement repris dans le tableau d'amortissement d'un Crédit Logement Plus). Ceci permettra aux consommateurs de ne pas constituer ensemble de nouvelles sûretés et d'ainsi éviter de devoir supporter ensemble des frais de constitution de nouvelles sûretés chaque fois qu'ils demanderont ensemble un ou plusieurs nouveau(x) crédit(s) logement plus à la banque et que cette dernière leur remettra une offre de nouveau(x) crédit(s) logement plus (sauf si la banque estime que les sûretés que les consommateurs ont, à ce moment-là, déjà constituées ensemble ne sont plus suffisantes pour couvrir son risque) et ;
- b. Demander ensemble à la banque ou à ses ayants droit des reprises d'encours. Ceci signifie que, moyennant l'accord explicite et écrit de la banque, tous les consommateurs pourront réutiliser uniquement ensemble les montants en capital remboursés d'une manière renouvelée et successive sous forme de nouveaux crédits logement plus à durée déterminée. La banque est toujours en droit, après avoir analysé la demande des consommateurs, de refuser de faire droit à celle-ci.
- c. Demander un « crédit complémentaire » : celui-ci peut être accordé à la condition que la quotité évaluée sur base de l'ensemble de l'encours des crédits y compris la nouvelle avance, ne dépasse pas 100%. Le montant maximal du crédit complémentaire est limité à 20% de l'inscription hypothécaire avec un maximum de 50.000 eur. La durée maximale est 20 ans. La banque est toujours en droit, après avoir analysé la demande des consommateurs, de refuser de faire droit à celui-ci.

Garantie

En fonction du projet des consommateurs, la banque pourra exiger qu'ils et/ou un (des) tiers (agissant principalement à des fins privées ou professionnelles) constitue(nt) une ou plusieurs des (les) garanties réelles suivantes pour garantir le remboursement total ou partiel du ou des crédit(s) logement que la banque octroiera aux consommateurs :

- a. Une hypothèque et/ou
- b. Un mandat hypothécaire et/ou
- c. Une promesse d'hypothéquer et/ou
- d. Un gage.

L'objet des garanties précitées devra toujours être situé en Belgique.

Ces garanties sont réelles car elles ont pour objet un ou plusieurs bien(s) meuble(s) (corporel ou incorporel(s))(par exemple: un compte bancaire) ou immeuble(s)(= un terrain et/ou un bâtiment).

La banque n'exigera pas l'intervention de sûretés personnelles (= un (des) codébiteur(s) solidaire(s) et indivisible(s) et/ou une (des) caution(s)(solidaire(s) et indivisible(s)).

Hypothèque

Une hypothèque est une garantie légale constituée en faveur de la banque et de ses ayants droit, par un acte notarié, sur les droits suivants que les consommateurs et/ou des tiers auront, au moment de sa constitution, sur un ou plusieurs immeuble(s): (co-)propriété, usufruit, nue-propriété, emphytéose, superficie et tréfonds (en cas d'emphytéose et de superficie). Elle sera, après sa constitution, inscrite dans un registre auprès de l'administration compétente. Le but de cette inscription est d'informer celles et ceux qui n'ont pas signé l'acte notarié précité de l'existence de l'hypothèque.

L'ordre chronologique dans lequel chaque hypothèque sera inscrite (= le rang de l'inscription) correspondra à l'ordre dans lequel chaque créancier des consommateurs qui a une hypothèque constituée sur les mêmes droits précités des consommateurs et/ou des tiers sur un même immeuble et inscrite et qui a une créance impayée à l'égard des consommateurs sera payé après la vente (forcée et publique ou amiable) desdits droits.

Mandat hypothécaire

Un mandat hypothécaire est un contrat conclu par acte notarié et par lequel les consommateurs et/ou des tiers (appelés les mandants) autorisent d'autres personnes désignées dans l'acte notarié (appelées les mandataires) à constituer, à la première demande de la banque ou de ses ayants droit et en sa (leur) faveur, une hypothèque et à la faire inscrire dans un registre auprès de l'administration compétente. Cette hypothèque pourra être constituée sur les droits suivants que les mandants auront, au moment de la constitution de l'hypothèque, sur un ou plusieurs immeubles : (co-)propriété, usufruit, nue-propriété, emphytéose, superficie et tréfonds (en cas d'emphytéose et de superficie).

Promesse d'hypothéquer

Une promesse d'hypothéquer est un contrat sous seing privé (= qui n'est pas conclu par acte notarié) par lequel les consommateurs et/ou des tiers (appelés les promettants) s'engagent à constituer, à la première demande de la banque ou de ses ayants droit et en sa (leur) faveur, une hypothèque et à la faire inscrire dans un registre auprès de l'administration compétente. Cette hypothèque pourra être constituée sur les droits suivants que les promettants auront, au moment de la constitution de l'hypothèque, sur un ou plusieurs immeubles : (co-)propriété, usufruit, nue-propriété, emphytéose, superficie et tréfonds (en cas d'emphytéose et de superficie).

Gage

Un gage est une garantie légale constituée en faveur de la banque et de ses ayants droit, par contrat sous seing privé (= qui n'est pas conclu par acte notarié) (en principe), sur un ou plusieurs meuble(s) corporel(s) ou incorporel(s) des consommateurs et/ou de tiers. Il sera, après sa constitution et en principe, enregistré dans le registre des gages auprès de l'administration compétente. Le but de cet enregistrement est d'informer celles et ceux qui ne sont pas parties au contrat sous seing privé de l'existence du gage.

Sous réserve de dispositions légales particulières, l'ordre dans lequel chaque créancier des consommateurs qui a un gage constitué sur un même meuble (corporel ou incorporel) des consommateurs et/ou des tiers et qui a une créance impayée à l'égard des consommateurs sera payé après la réalisation (forcée et publique ou amiable) dudit meuble sera déterminé par l'ordre chronologique suivant :

- a. si les gages sont enregistrés: l'ordre dans lequel chaque gage a été enregistré dans le registre des gages (= le rang de l'enregistrement) et
- b. si les gages ne sont pas enregistrés: l'ordre dans lequel chaque créancier a été mis en possession de l'objet du gage.

Moyennant le respect de toutes les conditions légales applicables à ce moment-là, la banque ou ses ayants droit pourra (pourront) faire procéder à la réalisation (forcée et publique ou amiable) de l'objet de l'hypothèque et/ou du gage uniquement en cas de retard(s) de paiement dans le chef des consommateurs.

Le Tarif

En annexe du présent prospectus, vous trouverez le tarif de la banque qui fait partie intégrante de ce prospectus. Ce tarif est disponible sur le site internet de la banque (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs. Il contient :

- a. le montant des frais de dossier et de la commission de réservation dont la banque pourrait réclamer le paiement aux consommateurs, à savoir :
 - Pour tout nouveau crédit demandé par les consommateurs et accepté par la banque. Ces frais ne sont dus qu'après la signature (acceptation) par les consommateurs de l'offre de crédit(s) logement plus remise par la banque. Si l'offre remise par la banque aux consommateurs inclut plusieurs crédits logement plus demandés par les consommateurs, les frais précités ne seront dus qu'une seule fois par les consommateurs.
 - Pour toute modification d'un contrat de Crédit Logement Plus en cours demandée par les consommateurs et acceptée par la banque. Ces frais ne sont dus qu'après la signature (acceptation) par les consommateurs de l'avenant remis par la banque. Si l'avenant remis par la banque aux consommateurs inclut plusieurs modifications d'un contrat de Crédit Logement Plus en cours demandées par les consommateurs, les frais susmentionnés ne seront dus qu'une seule fois par les consommateurs
- b. le montant des frais d'expertise dont il est question dans le présent prospectus,
- c. les taux d'intérêt périodique (cfr. le taux mensuel) proposés par la banque aux consommateurs et les taux d'intérêt débiteur (cfr. le taux annuel) correspondants,
- d. toutes les réductions et majorations des taux d'intérêt périodique servant de base de calcul (cfr. le taux mensuel) proposées par la banque aux consommateurs, les taux d'intérêt débiteur (cfr. le taux annuel) correspondant et les conditions de ces réductions et majorations (réductions conditionnelles et majorations conditionnelles du taux d'intérêt périodique servant de base de calcul) et
- e. les indices de référence utilisés en cas de Crédit Logement Plus à taux variable.

Attention

Veuillez noter que le contenu du tarif de la banque évolue régulièrement. Par conséquent, la banque a numéroté son tarif et a indiqué à partir de quelle date chaque version de son tarif sera applicable.

La banque se réserve, par crédit, le droit de pouvoir supprimer à tout moment une réduction conditionnelle du taux d'intérêt périodique servant de base de calcul lorsqu'une de ses conditions n'est plus remplie. Dans ce cas, le taux d'intérêt périodique remontera, par crédit, à due concurrence en prenant en considération, si la variabilité du taux d'intérêt périodique a été contractuellement convenue, les adaptations du taux d'intérêt périodique qui ont déjà pu ou peuvent encore s'effectuer au début de chaque nouvelle période de variabilité. La banque communiquera gratuitement et par crédit aux consommateurs le nouveau taux d'intérêt périodique applicable ainsi qu'un nouveau tableau d'amortissement.

Autres frais

Dans le cadre d'un Crédit Logement Plus, les consommateurs pourraient également devoir supporter d'autres frais que ceux repris dans le tarif de la banque. Il s'agit des frais suivants :

- a. Tous les frais légaux tels que (cette liste n'est pas exhaustive) :
 - tous les frais de notaire liés aux actes authentiques (acte d'ouverture de crédit; mandat ou affectation hypothécaire; si, conformément à un mandat hypothécaire, la banque fait constituer et inscrire une hypothèque sur un ou plusieurs immeuble(s) visé(s) par ledit mandat; réalisation de la garantie hypothécaire;....etc.) passés dans le cadre du (des) crédit(s), y compris les honoraires dus au notaire, les frais d'enregistrement, le droit d'inscription hypothécaire, les rétributions pour la publicité hypothécaire, le droit de timbre ainsi que les divers frais d'actes et de recherches;
 - tous les frais relatifs à l'inscription hypothécaire, à son renouvellement ou à sa mainlevée;
 - tous les frais prévus par la loi, qui résultent du défaut de paiement dans le chef des consommateurs, y compris les frais de rappel et/ou de mise en demeure imputés avant la résolution du (des) crédit(s) à concurrence de 7,50 EUR par rappel ou mise en demeure, à raison d'un envoi par mois, augmentés des

frais postaux, les frais de procédure relatifs au recouvrement de la créance, les frais d'huissier en cas de recouvrement de la créance, à l'exclusion des honoraires d'avocats (à l'exception de l'indemnité de procédure).

- b. Tous les frais liés à l'ouverture et à la tenue du compte mandaté (le tarif de ces frais est disponible sur le site internet de la banque (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs.

L'(les) intermédiaire(s) de crédit intervenu(s) dans la négociation du contrat de crédit(s) logement plus et lors de sa conclusion éventuelle ne peut (peuvent) réclamer aux consommateurs, directement ou indirectement, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit.

Modalités de remboursement

Le montant de chaque terme de paiement correspond au montant total que les consommateurs devront verser à l'expiration d'un terme de paiement (la notion de "terme de paiement" est expliquée ci-dessous)

En cas de crédit bullet

En cas de crédit bullet, le montant de chaque terme de paiement (à l'exception du montant du dernier terme de paiement) correspond uniquement à un montant en intérêts rémunératoires (qui sont la contrepartie d'un crédit).

Le montant du dernier terme de paiement correspondra par contre au résultat de l'addition d'un montant en intérêts rémunératoires (qui sont la contrepartie d'un crédit) et de la totalité du capital prélevé.

Le montant de chaque terme de paiement (y compris le montant du dernier terme de paiement) sera constant (sous réserve du point "Attention" ci-dessous). Il sera entre autres indiqué dans le(s) tableau(x) d'amortissement remis aux consommateurs.

Un crédit pont est un type de crédit logement bullet qui est également défini.

En cas de crédit autre qu'un crédit bullet

En cas de crédit autre qu'un crédit bullet, le montant total de chaque terme de paiement (y compris le montant du dernier terme de paiement) correspondra au résultat de l'addition d'un montant en capital et d'un montant en intérêts rémunératoires (qui sont la contrepartie d'un crédit).

Le montant de chaque terme de paiement pourra être constant ou dégressif. Il sera entre autres indiqué dans le(s) tableau(x) d'amortissement remis aux consommateurs.

Si le montant de chaque terme de paiement est constant, les montants en capital et les montants en intérêts rémunératoires (qui sont la contrepartie d'un crédit) resteront constants.

Si le montant de chaque terme de paiement est dégressif, les montants à payer diminueront au fil des termes de paiement avec des montants en capital qui restent constants et des montants en intérêts rémunératoires (qui sont la contrepartie du crédit) qui diminuent (sous réserve du point "Attention" ci-dessous).

Attention

En cas de crédit bullet ou de crédit autre qu'un crédit bullet, le montant de chaque terme de paiement pourra, qu'il soit constant ou dégressif, varier à la hausse ou à la baisse en fonction de ce que les consommateurs et la banque auront convenu (par exemple: en cas de variabilité du taux du convenu entre les consommateurs et la banque et si ces derniers ont également convenu que le montant de chaque terme de paiement est constant, le montant de chaque terme de paiement ne restera constant qu'au cours de la période de variabilité pendant laquelle le nouveau taux est applicable.).

Les termes de paiement

Le premier terme de paiement :

Le premier terme de paiement correspond à la période s'écoulant entre le jour où les consommateurs ont prélevé le montant total du crédit que la banque a mis à leur disposition et le jour où ils doivent verser à la banque le montant du premier terme de paiement.

La durée de ce premier terme de paiement est toujours inconnue le jour de la signature par toutes les parties de l'offre de crédit(s) logement. En effet, ce jour-là, la banque ignore à quel moment exact les consommateurs auront prélevé le montant total du crédit.

Exemple : dans le cas où le client a prélevé le montant total du crédit le 25/10, il devra effectuer son premier paiement le 30 novembre (*)

(*) **Attention :** dans cet exemple, la partie des intérêts comprend les intérêts échus entre le 25 octobre et le 30 novembre. Le montant du premier terme ne correspond donc que très rarement au montant du premier terme mentionné dans le plan d'amortissement.

Les autres termes de paiement que le premier terme de paiement

Chaque autre terme de paiement que le premier terme de paiement correspond à la période s'écoulant entre chaque moment où les consommateurs doivent avoir versé à la banque le montant d'un terme de paiement.

Tous les autres termes de paiement que le premier terme de paiement correspondront toujours à un mois (ou à un trimestre ou à un semestre ou à une année). La détermination de ces autres termes de paiement sera effectuée au cas par cas.

Les intérêts intercalaires

Si les consommateurs prélèvent le montant total du crédit par tranches, ils devront, dans l'attente du versement à la banque du montant du premier terme de paiement, verser à la banque des intérêts débiteur (appelés "intérêts intercalaires" dans les courriers et décomptes de la banque).

Ces derniers devront être versés le dernier jour de chaque période d'un mois calendrier entièrement écoulée. Les derniers intérêts débiteurs venant à échéance s'ajoutent, le cas échéant, au montant du premier terme de paiement que les consommateurs devront verser à la banque.

Les intérêts débiteurs seront calculés à l'aide du taux d'intérêt périodique après, le cas échéant, réduction(s) conditionnelle(s) de ce taux, sur le capital prélevé.

La suspension du paiement de la partie "capital" du montant de plusieurs termes de paiement (la « pause mensualité »)

En cas de difficultés financières pour rembourser un Crédit Logement Plus autre qu'un crédit bullet, les consommateurs peuvent, via leur intermédiaire de crédit, demander à la banque l'autorisation de suspendre le paiement de la partie "capital" du montant de minimum 6 termes et de maximum 12 termes de paiement.

Pour introduire valablement cette demande, les consommateurs doivent remplir toutes les conditions suivantes :

- a. Les difficultés financières évoquées ci-dessus sont uniquement causées par un ou plusieurs des événements suivants (la banque pourrait, le cas échéant, accepter d'autres événements) :
 - a. L'indisponibilité de l'immeuble suite à un incendie, une inondation ou tout autre événement portant une atteinte grave à la structure du bâtiment et à son habitabilité (attention : la banque invite les consommateurs à lire attentivement dans le présent prospectus le point relatif à l'assurance incendie que les consommateurs devront souscrire en exécution du contrat de crédit).
 - b. L'incapacité de travail prolongée des consommateurs ou de l'un d'eux (attention : la banque invite les consommateurs à lire attentivement dans le présent prospectus le point relatif à l'assurance contre la

perte de revenus que la banque recommande aux consommateurs de souscrire s'ils remplissent toutes les conditions pour la souscrire).

- c. La maladie grave ou le décès d'un membre de la famille des consommateurs, cohabitant avec eux et ayant avec eux un lien de parenté au premier degré.
- d. La séparation officielle des consommateurs qui cohabitaient.

et

Les consommateurs doivent :

- a. introduire leur demande par un écrit (courrier ordinaire, courriel,...etc.) auquel ils doivent joindre toutes les documents justificatifs utiles,
- b. expliquer clairement la (les) raison(s) de leur demande dans leur écrit,
- c. avoir une situation financière saine et, en particulier, ne pas avoir pris d'engagement qui affaiblirait leur solvabilité,
- d. ne pas avoir eu de retard de paiement dans le cadre d'un crédit logement ou professionnel conclu avec la banque ou une autre institution financière,
- e. avoir, au moment de leur demande, remboursé intégralement et sans aucun retard de paiement le montant (capital et intérêts) de 12 termes de paiement,
- f. avoir reçu un Crédit Logement Plus n'excédant pas une quotité de 100 %, garanti pendant toute la durée du crédit par une hypothèque à concurrence du montant total du crédit,
- g. avoir respecté intégralement leur obligation contractuelle relative à la souscription d'une assurance incendie concernant le(s) bien(s) faisant l'objet d'une sûreté hypothécaire au sens de l'article I.9.53° du Code de droit économique constituée en faveur de la banque,
- h. avoir souscrit une assurance solde restant dû afin de garantir le remboursement du (des) crédit(s) logement plus en cas de décès au cours de la durée du (des) crédit(s) logement plus et du contrat-cadre dans le cadre duquel le(s) crédit(s) logement plus leur est (sont) proposé(s) ou après la résolution ou la cessation du (des) crédit(s) logement plus ou du contrat-cadre précité et
- i. avoir domicilié tous les revenus de leur ménage auprès de la banque (si les consommateurs sont des indépendants, l'ensemble de leurs opérations professionnelles devra s'effectuer via un compte ouvert auprès de la banque.)

La banque n'est pas obligée de donner une suite favorable à la demande des consommateurs. Avant d'accepter (totalement ou partiellement) ou de refuser la demande des consommateurs, la banque pourrait leur demander de fournir des renseignements et/ou documents supplémentaires.

La banque informera les consommateurs, via leur intermédiaire de crédit, de sa décision (acceptation (totale ou partielle) ou refus) quant à leur demande.

Si la banque fait droit totalement ou partiellement à la demande des consommateurs, elle leur remettra un avenant au(x) contrat(s) de crédit repris dans ledit avenant ainsi que, par crédit mentionné dans cet avenant, un nouveau tableau d'amortissement.

L'avenant n'entrera en vigueur qu'à partir du moment où toutes les parties au(x) contrat(s) de crédit mentionné(s) dans cet avenant auront daté et signé (accepté) ledit avenant ainsi que le(s) nouveau(x) tableau(x) d'amortissement.

Pendant toute la période de suspension et par crédit faisant l'objet de l'avenant, les consommateurs verseront à la banque des intérêts rémunératoires (qui sont la contrepartie d'un crédit) supplémentaires en plus de ceux repris dans le tableau d'amortissement. Ces intérêts supplémentaires seront calculés au taux du crédit et sur le solde en capital restant dû par les consommateurs au jour de l'entrée en vigueur de l'avenant.

À l'expiration de la période de suspension et par crédit faisant l'objet de l'avenant, les consommateurs devront reprendre le versement du montant total (capital et intérêts) de chaque terme de paiement et ce, conformément au nouveau tableau d'amortissement.

Pour son traitement de la demande de suspension évoquée ci-dessus et uniquement en cas d'acceptation totale ou partielle de cette demande, la banque réclamera aux consommateurs des frais de dossier dont le montant sera repris dans l'avenant mentionné ci-dessus. Ce montant correspondra à celui repris dans le tarif de la banque en vigueur au moment de l'introduction par les consommateurs de leur demande de suspension.

Le montant de ces frais de dossier ne sera dû par les consommateurs qu'après leur signature (acceptation) de l'avenant remis par la banque.

Chaque tarif de la banque est annexé au présent prospectus et est disponible sur le site internet de la banque (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs.

Attention

Si les consommateurs peuvent bénéficier d'un avantage fiscal, ils pourraient ne plus en bénéficier totalement ou partiellement si la banque fait droit à leur demande de suspension. Les consommateurs pourraient dès lors devoir verser un montant supplémentaire (qui pourrait être (très) élevé) à l'administration fiscale ou ne recevoir aucun remboursement de celle-ci.

La banque recommande dès lors aux consommateurs, avant d'introduire toute demande de suspension précitée, de prendre immédiatement contact avec l'administration fiscale et/ou un conseiller fiscal pour connaître les conséquences fiscales de l'acceptation éventuelle par la banque de leur demande de suspension.

Si les consommateurs ont conclu un contrat d'assurance solde restant dû afin de garantir le remboursement du (des) crédit(s) faisant l'objet de leur demande, la banque les invite, avant d'introduire toute demande de suspension évoquée ci-dessus, à prendre immédiatement contact avec leur assureur et/ou leur intermédiaire d'assurance afin de connaître les conséquences éventuelles pour cette assurance de l'acceptation éventuelle par la banque de leur demande de suspension.

Assurances

L'assurance solde restant dû

La banque pourra exiger des consommateurs la souscription d'une assurance solde restant dû auprès d'un assureur de leur choix (l'assureur désigné par la banque dans l'offre de crédit(s) logement plus ou un autre assureur). Cette assurance a pour but de garantir le paiement des sommes dues en cas de décès et en raison de cessation du contrat de crédit.

Attention

Au cas où la banque n'exigerait pas des consommateurs la souscription d'une assurance solde restant dû, elle leur recommande néanmoins de la souscrire dans le but mentionné ci-dessus.

Dans le cas où les consommateurs ne suivent pas la recommandation précitée de la banque, cette dernière n'encourra aucune responsabilité lorsqu'elle accorde un (des) crédit(s) logement plus sans exiger des consommateurs la souscription d'une assurance solde restant dû. Seuls les consommateurs ou leurs héritiers et ayants droit en supporteront les conséquences.

Si la banque exige des consommateurs la souscription d'une assurance solde restant dû, le choix des consommateurs de souscrire une telle assurance auprès d'un autre assureur que celui que la banque a désigné dans l'offre de crédit(s) logement plus aura pour conséquence que les consommateurs ne pourront pas bénéficier de la réduction conditionnelle "Mini" du taux d'intérêt périodique (pour plus de détails, voir le tarif de la banque annexé au présent prospectus et disponible sur son site internet (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs).

Les consommateurs devront vérifier que l'assurance solde restant dû convenue leur est effectivement acquise avant tout prélèvement. La banque n'engage dès lors pas sa responsabilité lorsqu'elle permet le prélèvement du (des) crédit(s) avant que cette couverture soit acquise aux consommateurs. Dans ce cas, Les consommateurs resteront tenus de souscrire la couverture d'assurance requise dans les meilleurs délais et entre-temps eux seuls ou leurs

héritiers et ayants droit assumeront entièrement le risque d'un décès sans la couverture d'assurance solde restant dû convenue et les conséquences d'un tel décès.

L'assurance incendie

Tout bien faisant l'objet d'une sûreté hypothécaire au sens de la loi constituée en faveur de la banque devra être couvert pour sa valeur à neuf par une compagnie d'assurance à choisir librement par les consommateurs (l'assureur désigné par la banque dans l'offre de crédit(s) logement plus ou un autre assureur) et reconnue contre les risques d'incendie et autres causes de sinistres telles que la foudre, les explosions, les recours des voisins, les inondations, les tremblements de terre (il s'agit d'une liste non-exhaustive).

Attention

Le choix des consommateurs de souscrire une telle assurance auprès d'un autre assureur que celui que la banque a désigné dans l'offre de crédit(s) logement plus aura pour conséquence que les consommateurs ne pourront pas bénéficier de la réduction conditionnelle "Réduction assurance incendie" du taux d'intérêt périodique (pour plus de détails, voir le tarif de la banque annexé au présent prospectus et disponible sur son site internet (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs).

Avant d'effectuer tout prélèvement, les consommateurs devront vérifier que l'assurance incendie convenue sera effectivement acquise par eux-mêmes ou par les tiers qui doivent constituer la sûreté hypothécaire.

La banque n'engagera pas sa responsabilité lorsqu'elle permettra le prélèvement du (des) crédit(s) avant que cette couverture soit acquise par les consommateurs ou par les tiers susmentionnés. Dans ce cas, les consommateurs et/ou les tiers cités ci-dessus resteront tenus de souscrire la couverture d'assurance requise dans les meilleurs délais et entre-temps seuls les consommateurs et/ou (seuls) les tiers mentionnés ci-dessus ainsi que les héritiers et/ou ayants droit desdits consommateurs et/ou desdits tiers assumeront entièrement les risques qui doivent être couverts par l'assurance incendie convenue et les conséquences de la réalisation de tels risques.

Assurance contre la perte de revenu

Afin de garantir au moins partiellement le remboursement de chaque Crédit Logement Plus octroyé aux consommateurs en cas de perte de revenus et bien qu'une telle assurance ne sera pas contractuellement requise, la banque recommande aux consommateurs de vérifier auprès de la Région wallonne et/ou de la Région flamande s'ils remplissent ou pas toutes les conditions pour souscrire une assurance en cas de pertes de revenus et, dans l'affirmative, de souscrire une telle assurance.

Pour plus d'informations concernant cette assurance, la banque invite les consommateurs à consulter les sites internet suivants et à contacter les administrations compétentes (attention: veuillez vérifier que les liens mentionnés ci-dessus existent toujours. Dans la négative, la banque recommande aux consommateurs de rechercher les nouveaux liens pour leur permettre de trouver les informations utiles à l'assurance contre la perte de revenus):

- <https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-d'une-assurance-gratuite-pour-le-remboursement-d'un-pret-hypothecaire-en-cas-de-perte-de>
- <https://wonenvlaanderen.be/www.wonenvlaanderen.be/premies/de-gratis-verzekering-gewaarborgd-wonen>

Attention

La banque n'encourra aucune responsabilité lorsqu'elle accorde un (des) crédit(s) logement plus sans exiger des consommateurs qu'ils souscrivent l'assurance précitée et si, dans ce cas, les consommateurs ne suivent pas la recommandation susmentionnée de la banque. Seuls les consommateurs ou leurs héritiers et ayants droit en supporteront les conséquences.

Mise à disposition et modes de prélèvement du montant total d'un Crédit Logement Plus

La mise à disposition du montant total du crédit

La banque mettra le montant total d'un Crédit Logement Plus à la disposition des consommateurs dès que toutes les conditions de cette mise à disposition reprises dans le contrat de crédit(s) logement plus seront remplies (cfr. la signature par toutes les parties de l'offre de crédit(s) logement plus, la passation de l'acte hypothécaire et/ou de l'acte de mandat hypothécaire (si une hypothèque et/ou un mandat hypothécaire doit (doivent) être constitué(e)s pour garantir le remboursement d'un ou plusieurs crédit(s) logement plus), la remise de différents documents exigés par la banque et repris dans l'offre de crédit(s) logement plus,...etc.).

Cette mise à disposition signifie que la banque autorise les consommateurs à prélever le montant total du crédit. En fonction de la destination du (de chaque) Crédit Logement Plus, les consommateurs pourront prélever le montant du crédit totalement ou partiellement (selon leurs besoins) :

- a. en une seule fois ou
- b. par tranches

En une seule fois

Si les consommateurs décident de prélever totalement et en une seule fois le montant total du crédit et en fonction de ce que la banque et les consommateurs auront convenu, le montant prélevé sera versé sur le compte du notaire dont les consommateurs auront communiqué les coordonnées à la banque ou sur le compte mandaté des consommateurs ouvert auprès de la banque ou, si les consommateurs n'ont pas de compte mandaté ouvert auprès de la banque, sur le compte ouvert à leur nom auprès d'une autre institution financière et dont les consommateurs auront communiqué à la banque les références (le numéro IBAN, nom de l'autre institution financière, le code BIC).

Le compte mandaté est un compte des consommateurs ouvert auprès de la banque et duquel les consommateurs autorisent la banque et ses ayants droit à prélever automatiquement toutes les sommes qu'ils doivent lui (leur) verser en exécution du contrat-cadre et du (des) contrat(s) de Crédit Logement Plus.

Par tranches

Si les consommateurs décident de prélever totalement ou partiellement le montant total du crédit par tranches, ils devront respecter toutes les conditions suivantes :

- a. Les consommateurs ne pourront introduire une demande de prélèvement d'une tranche qu'en remettant en mains propres à leur intermédiaire de crédit un formulaire complété et signé et auquel ils auront, le cas échéant, joint des factures justificatives. Une remise électronique (uniquement par courriel ou fax) des documents précités sera cependant et en principe possible.
- b. Les prélèvements ne pourront avoir lieu que pendant une période de prélèvement dont la durée sera déterminée dans l'offre de crédit(s) logement remise par la banque aux consommateurs. Cette période commencera à courir à partir du jour où la banque aura mis le montant total du crédit à disposition des consommateurs.
Elle se terminera :
 - soit à la fin du mois où les consommateurs ont prélevé le montant total du crédit,
 - soit à la fin du mois où les consommateurs ont renoncé par écrit à prélever toute (nouvelle) tranche,
 - soit, au plus tard, à l'expiration de sa durée.

Si les consommateurs n'ont pas prélevé le montant total du crédit à la fin de la période de prélèvement, le montant total du crédit sera réduit au montant total que les consommateurs auront prélevé ou à 0,00 EUR s'ils n'ont prélevé aucun montant

- c. Chaque tranche devra s'élever au minimum à 10% du montant du crédit.
- d. Les tranches prélevées ne pourront être affectées qu'au financement de la destination convenue du crédit.
- e. Toute tranche prélevée sera toujours versée sur le compte mandaté des consommateurs ouvert auprès de la banque ou, si les consommateurs n'ont de compte mandaté ouvert auprès de la banque, sur le compte ouvert à

leur nom auprès d'une autre institution financière et dont les consommateurs auront communiqué à la banque les références (le numéro IBAN, nom de l'autre institution financière, le code BIC).

Ce versement sur un des comptes précités des consommateurs n'aura pas lieu si la somme facturée s'élève à plus de 100.000,00 EUR et/ou si les consommateurs ont autorisé par écrit la banque à verser directement à l'émetteur de la facture toute tranche prélevée. Dans ces cas, la tranche prélevée sera versée directement sur un des comptes indiqués sur la facture à payer

et

Toute tranche prélevée devra être justifiée au moyen de factures à remettre par les consommateurs à leur intermédiaire de crédit (voir, ci-dessus, pour les modalités de remise de ces factures).

Ces factures ne peuvent pas avoir été payées par fonds propres. Elles devront également remplir certaines conditions mentionnées dans le contrat de crédit(s) logement plus pour être acceptées par la banque (mention des coordonnées de l'entrepreneur, la date de la facture qui ne peut pas être antérieure de plus d'un mois à celle du jour de la signature de l'offre de crédit(s) logement par toutes les parties,...etc.).

Si les consommateurs ne respectent pas une ou plusieurs des conditions précitées, la banque pourra, sans en avoir l'obligation, refuser de libérer la tranche que les consommateurs souhaitent prélever.

L'expertise

Les immeubles suivants pourront/devront faire l'objet d'une expertise :

- a. L'immeuble/les immeubles dont l'acquisition ou la conservation ou la construction/rénovation/transformation sera financée par le crédit(s) logement plus demandé(s)
- b. Si l'immeuble/les immeubles faisant l'objet d'une sûreté hypothécaire au sens de la loi est (sont) différent(s) de l'immeuble/des immeubles mentionné(s) sous le point a.

La réalisation d'une expertise n'est en principe pas systématique. Sauf si une (des) disposition(s) légale(s) et/ou les autorités de contrôle (Banque Nationale de Belgique, SPF économie, etc.) l'y constraint/contraignent, la banque n'exigera pas systématiquement une expertise du (des) immeuble(s) susmentionné(s).

Si la banque exige une expertise de l'immeuble/des immeubles précité(s), celle-ci devra toujours être réalisée avant la remise par la banque aux consommateurs d'une offre de crédit(s) logement.

Si la banque exige qu'une expertise de l'immeuble/des immeubles mentionné(s) ci-dessus soit réalisée, cette dernière devra être réalisée par la SA GUDRUN XPERT, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue des arts 50 et inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0477.315.422 (www.gudrun.be).

La SA GUDRUN XPERT prendra directement contact avec le(s) propriétaire(s) de l'(des) immeuble(s) à expertiser pour fixer une date de visite de l'(des) immeuble(s) à expertiser.

Frais

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

Certains sont précisés dans le tarif

Frais d'expertise

Les consommateurs devront avancer intégralement les frais d'expertise avant la réalisation de l'expertise. Ils devront les verser directement à l'expert précité. Ce dernier remboursera aux consommateurs les frais d'expertise versés en cas de non-réalisation de l'expertise.

Le montant des frais d'expertise est indiqué dans le tarif de la banque annexé au présent prospectus et disponible sur son site internet (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs.

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)

La commission de réservation est calculée sur la fraction non prélevée du crédit et sera due à partir de la passation de l'acte hypothécaire et/ou de l'acte de mandat hypothécaire (si nous exigeons la constitution d'une hypothèque et/ou d'un mandat hypothécaire) ou à partir de la signature par toutes les parties de l'offre de crédit(s) logement (si aucun acte (hypothécaire et/ou de mandat hypothécaire) ne doit être passé) et pendant une période de 2 ans.

Frais de duplicita 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.

Le taux annuel effectif global (en abrégé: TAEG)

Qu'exprime le TAEG ?

Le TAEG exprime l'équivalence, sur une base annuelle, des valeurs actualisées de l'ensemble des engagements de la banque (prélèvements) et des consommateurs (remboursements et coût total du crédit pour les consommateurs), existants ou futurs.

La finalité du TAEG :

Le TAEG est calculé par crédit et est indiqué pour aider les consommateurs à comparer différentes offres de crédits logement émises par des institutions financières.

Le coût total du crédit pour les consommateurs pris en considération pour calculer le TAEG

Pour calculer le TAEG de chaque Crédit Logement Plus, la banque devra tenir compte des coûts suivants que les consommateurs devront supporter en exécution du contrat-cadre et de chaque contrat de Crédit Logement Plus concerné et que la banque connaît au moment du calcul du TAEG de chaque Crédit Logement Plus (= le coût total du crédit pour les consommateurs) :

- a. Les frais de dossier ;
- b. Les frais d'expertise ;
- c. Les frais dus au notaire et liés à la passation de l'acte hypothécaire et/ou de l'acte de mandat hypothécaire ;
- d. La prime (unique ou pas) d'une assurance solde restant dû ;
- e. Les frais d'ouverture du compte mandaté ;
- f. La prime (unique ou pas) d'une assurance incendie ;
- g. Les frais de tenue du compte mandaté ;

Les coûts suivants **ne sont pas inclus** dans le coût total du crédit pour les consommateurs pris en considération pour calculer le TAEG de chaque crédit car la loi les en exclut ou la banque en ignore le montant au moment du calcul du TAEG :

- a. Les honoraires du notaire chargé de passer un acte hypothécaire et/ou un acte de mandat hypothécaire,
- b. La commission de réservation et
- c. Les frais et indemnités dont les consommateurs sont redevables en cas d'inexécution d'une de leurs obligations figurant dans le contrat de Crédit Logement Plus ;

Les hypothèses de calcul du TAEG de chaque crédit

Étant donné qu'au moment du calcul du TAEG, la banque ne connaît pas certains éléments nécessaires à son calcul, elle devra se fonder sur une ou plusieurs des hypothèses de calcul suivantes pour calculer le TAEG de chaque crédit :

- a. Un mois est égal à 30,41666 jours (c'est-à-dire 365/12) que l'année soit bis sextile ou non.
- b. Le crédit restera valable pendant la durée convenue et les parties rempliront leurs obligations selon les conditions et aux dates déterminées dans le contrat-cadre et le contrat de crédit.
- c. Le premier terme de paiement est la période entre le jour où les consommateurs ont prélevé/sont supposés avoir prélevé (voir les hypothèses ci-dessous) immédiatement le montant total du crédit mis à leur disposition et le jour où ils doivent verser à la banque le montant du premier terme de paiement. Cette période est supposée être la plus courte, soit un mois.
- d. Le taux d'intérêt débiteur (et, a fortiori, périodique) restera fixe par rapport au niveau initial et s'appliquera jusqu'au terme du crédit.
- e. Le montant du crédit est réputé entièrement et immédiatement prélevé.

Attention

Les coûts précités sont communiqués à titre purement indicatif. Le(s) coût(s) cité(s) ci-dessus que les consommateurs devront réellement supporter et connu(s) par la banque au moment du calcul du TAEG de chaque Crédit Logement Plus dépendront des conditions de chaque contrat-cadre et de chaque Crédit Logement Plus qu'ils auront négociées avec la banque.

Les hypothèses de calcul mentionnées ci-dessus sont également communiquées à titre purement indicatif. L'utilisation concrète par la banque d'une ou plusieurs hypothèse(s) dépendra des facteurs suivants :

- a. Le taux fixe ou variable du crédit proposé.
- b. Le prélèvement du montant total du crédit par tranches ou en une seule fois.
- c. L'ignorance ou la connaissance par la banque, au moment du calcul du TAEG de chaque crédit proposé, de l'élément qui fait l'objet de chaque hypothèse. Si la banque ignore, à ce moment-là, l'élément faisant l'objet d'une hypothèse, elle devra se fonder sur ladite hypothèse pour calculer le TAEG du crédit proposé.

Si des coûts (par exemple : les primes d'assurance, les frais de notaire, ...etc.) que les consommateurs devront supporter en exécution d'un contrat de Crédit Logement Plus sont financés par un ou plusieurs Crédit(s) Logement Plus, ceux-ci ne seront pas inclus dans le poste "prélèvements (montant du crédit)" mais seront incorporés dans le poste "coût total du crédit pour le consommateur" lors du calcul du TAEG du (des) crédit(s) concerné(s). Ils seront en outre répartis entre chaque Crédit Logement Plus au prorata du montant de chacun pour pouvoir calculer le TAEG de chaque crédit.

Le TAEG de chaque Crédit Logement Plus sera toujours communiqué aux consommateurs à titre purement indicatif car la banque ignore certains éléments au moment du calcul du TAEG de chaque Crédit Logement Plus (par exemple : la commission de réservation). Le TAEG effectif pourra dès lors être différent si ces éléments sont connus.

Exemples représentatifs

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

Dans l'exemple ci-dessous, nous avons un contrat cadre (cfr point 5 « Forme » du prospectus) dans le cadre duquel 3 crédits sont créés pour la somme totale de 150.000 EUR :

1. un crédit pont de 10.000 EUR (taux fixe sur une durée de 12 mois)
2. un crédit logement pour l'acquisition d'une maison d'habitation pour 100.000 EUR (taux fixe sur une durée de 20 ans)
3. un crédit logement pour l'acquisition d'une maison d'habitation pour 40.000 EUR (taux variable 10/5/5 sur une durée de 15 ans)

Un ensemble de frais sont communs aux 3 crédits et sont répartis proportionnellement sur chacun des 3 crédits

- frais de notaire de 3745 EUR
- Frais de gestion : le client va souscrire un Performance Pack pour 6€/mois
- Assurance incendie (bâtiment + mobilier) de 265,11 EUR
- Les frais de dossiers de 500 EUR
- Les frais d'expertise de 225 EUR

	Taux fixe	Taux Variable	Crédit pont	Total
Montant	100000	40000	10000	150000
Durée (années)	20	15	12mois	
Taux mensuel en %	0,2088	0,1901	0,2401	
Taux annuel %	2,53	2,31	2,92	
TAEG	3,52	3,48	6,36	
Mensualité	530,17	262,62	24,01	
Montant total à rembourser	127240,8	47271,6	10288,12	184800,52

Frais payables une seule fois

Frais de dossier	333,33	133,33	33,33	499,99
Frais d'expertise	150	60	15	225
Frais acte hypothécaire	2497	998,8	249,7	3745,5

Frais payables régulièrement

Assurance incendie	177,01	70,8	17,7	265,51
Frais de tenue de compte (mensuel)	4	1,6	0,4	6
Prime ASRD	150,11	75,6	NA	

Détail par crédit

Le crédit pont de 10.000 EUR

- Montant : 10.000 EUR avec un taux fixe sur 12 mois.
- Le taux annuel = 2,92 %, le taux périodique mensuel = 0,2402 %.
- 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 17,70 EUR.
- La domiciliation de revenus sur un compte Crelan revient à 0,40 EUR / mois.
- Les frais de dossier s'élèvent à 33,33 EUR
- Frais de notaire de 249,70 EUR.
- Frais d'expertise : 15 EUR
- Le client paiera une mensualité 24,01 EUR durant 12 mois, cette dernière correspond à l'intérêt (le capital sera remboursé au terme des 12 mois)
- Montant total à rembourser : 10.288,12 EUR
- Le TAEG s'élève alors à 6,36 %.

Le crédit logement à taux fixe

- Montant 100.000 EUR avec un taux fixe sur 20 ans.
- Le taux de base = 2,53%, le taux périodique mensuel = 0,2088%.
- 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 177,01 EUR.
- La prime annuelle d'assurance solde restant dû s'élève à 150,11 EUR (payable 18 fois - montant estimé pour une personne de 36 ans non-fumeur)
- La domiciliation de revenus sur un compte de Crelan revient à 4 EUR / mois pour le service minimal.
- Les frais d'expertise sont de 150 EUR
- Les frais de notaire s'élèvent à 2497 EUR.
- Les frais de dossier sont de 333,33 EUR
- Le client paiera une mensualité de 530,17 EUR
- Montant total à rembourser : 127.240,80 EUR
- Le TAEG s'élève alors à 3,52 %.

Le crédit logement à taux variable

Montant = 40.000 EUR avec un taux Variable 10/5/5 sur 15 ans.

Taux de base = 2,31%, le taux périodique mensuel = 0,1901 %.

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 70,80 EUR.

La prime d'assurance solde restant dû pour une prime nivélée est de 75,60 (payable 13 fois - montant estimé pour une personne de 36 ans non-fumeur)

La domiciliation de revenus sur un compte de Crelan revient à 1,60 EUR / mois pour le service minimal.

Les frais de dossier sont de 133,33 EUR

Les frais d'expertise s'élèvent à 60 EUR

Les frais de notaire s'élèvent à 998,80 EUR.

Le client paiera une mensualité de 262,62 EUR durant 15 ans.

Montant total à rembourser : 47.271,60 EUR

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 0,3553% sur base mensuelle, soit 4,35 % sur base annuelle
- ou à la baisse jusqu'à un taux minimum (floor) de 0,0250 % sur base mensuelle, soit 0,30 % sur base annuelle.

Le maximum de hausse reste limité au double du taux d'intérêt périodique initial.

Le TAEG s'élève alors à 3,48%. 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 3,61% par an.

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'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.

Le remboursement anticipé

Par Crédit Logement Plus octroyé par la banque, les consommateurs peuvent rembourser anticipativement, à tout moment et totalement ou partiellement le solde en capital restant dû. Si les consommateurs décident de procéder au remboursement précité, toutes les modalités suivantes devront être respectées.

→ Les consommateurs devront, par un envoi recommandé, aviser la banque de leur intention de rembourser un ou plusieurs crédit(s) logement plus anticipativement au moins 10 jours avant la date de remboursement.

Après réception de cet envoi recommandé, la banque enverra aux consommateurs un décompte de la somme totale qu'ils devront verser à la banque (par crédit que les consommateurs souhaitent rembourser anticipativement et totalement ou partiellement).

Tout décompte sera toujours transmis sauf erreur(s) ou omission(s) de la banque et sous réserve de majoration(s).

- a. Par crédit que les consommateurs souhaitent rembourser anticipativement et totalement ou partiellement, la banque sera en droit de leur réclamer une indemnité de remplacement égale à 3 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt périodique applicable au moment de la date du courrier recommandé des consommateurs et sur le capital remboursé par anticipation.
Cette indemnité n'est cependant pas due en cas de remboursement anticipé total ou partiel du solde en capital restant dû suite au décès d'un ou des consommateur(s) et en exécution d'un contrat d'assurance solde restant dû et en cas de réduction des obligations des consommateurs au solde en capital restant dû.
- b. Au cours d'une même année civile, les consommateurs pourront effectuer plusieurs remboursements anticipés et partiels d'un ou plusieurs crédit(s) à condition que, par crédit, chaque autre remboursement partiel que le premier remboursement partiel s'élève à au moins 10% du capital initial.

- c. Après chaque remboursement anticipé et partiel par les consommateurs d'un ou plusieurs crédit(s) logement plus, la banque leur enverra, par crédit et gratuitement, un nouveau tableau d'amortissement."

Modification d'un contrat de Crédit Logement Plus en cours

Si les consommateurs souhaitent qu'un ou plusieurs contrat(s) de Crédit Logement Plus en cours soit modifié(s) totalement ou partiellement, ils devront introduire auprès de la banque une demande de nouveau(x) crédit(s) logement plus destiné(s) à rembourser anticipativement et intégralement le(s) crédit(s) logement en cours (ci-après : demande de nouveau(x) crédit(s)).

Néanmoins, uniquement dans les cas énumérés par la loi (par exemple : la modification du taux d'intérêt périodique), les consommateurs et les tiers qui sont intervenus comme garanties pourront, sans devoir introduire une demande de nouveau(x) crédit(s), demander à la banque de modifier une ou plusieurs condition(s) d'un ou plusieurs contrat(s) de Crédit Logement Plus en cours (ci-après : demande de modification).

La banque n'est pas obligée de donner une suite favorable à une demande de nouveau(x) crédit(s) ou à une demande de modification.

Demande de nouveau crédit

Si la banque accepte de faire droit à une demande de nouveau(x) crédit(s) logement, elle remettra à chacun des consommateurs et à chacun des tiers (consommateurs au sens de la loi) qui interviendront comme garanties un exemplaire de l'offre de nouveau(x) crédit(s) logement plus.

Cette offre ne deviendra qu'un contrat qui modifie valablement le(s) contrat(s) de Crédit Logement Plus en cours que moyennant son acceptation pure et simple par toutes les parties à ce nouveau contrat.

Dans le cas précité, la banque pourra réclamer des frais de dossier aux consommateurs. Le montant de ces frais et le moment auquel ils seront dus sont mentionnés dans le tarif de la banque annexé au présent prospectus et disponible sur le site internet de la banque (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs.

Demande de modification

Si la banque accepte de donner suite à la demande de modification, elle remettra à chacune des parties au(x) contrat(s) de Crédit Logement Plus en cours un exemplaire d'un avenant au(x) contrat(s) du crédit logement en cours.

Cet avenant ne modifiera valablement le(s) contrat(s) de Crédit Logement Plus en cours que moyennant son acceptation pure et simple par toutes les parties au(x) contrat(s) de crédit logement en cours.

Dans le cas cité ci-dessus, la banque pourra réclamer des frais de dossier aux consommateurs. Le montant de ces frais et le moment auquel ils seront dus sont mentionnés dans le tarif de la banque annexé au présent prospectus et disponible sur le site internet de la banque (www.crelan.be) et auprès de l'intermédiaire de crédit des consommateurs.

Attention: aucun intermédiaire de crédit des consommateurs ne peut valablement faire droit (oralement ou par écrit et explicitement ou implicitement) à une demande de nouveau(x) crédit(s) ou à une demande de modification que les consommateurs auront introduite auprès de la banque.

Seul le siège central de la banque (celui-ci est indiqué au début du présent prospectus) peut valablement faire droit à la demande de nouveau(x) crédit(s) ou à la demande de modification.

Avertissement

Les arriérés de paiement risquent d'avoir de graves conséquences pour les consommateurs et les personnes qui ont éventuellement constitué une sûreté réelle (= une hypothèque, un mandat hypothécaire, une promesse d'hypothéquer et un gage)(par exemple : saisies, vente forcée, etc.) et de rendre plus difficile l'obtention d'un nouveau crédit.

Les consommateurs pourraient en outre être fichés dans le volet négatif de la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'Arrêté Royal d.d. 23/03/2017 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Par ailleurs, les défaillances de paiements peuvent entraîner dans le chef des consommateurs et dans celui des personnes qui ont éventuellement constitué une sûreté réelle des frais, des intérêts de retard et des pénalités. Elles peuvent également entraîner la résolution immédiate, de plein droit et aux torts des consommateurs 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 : <mailto:ckp ccp@nbb.be> et <mailto: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), Uitbreidingsstraat 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/l'annulation du contrat-cadre et d'un contrat de crédit que toutes les parties concluront 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 : <https://www.notaire.be/>

Les aides publiques

Avant de conclure un contrat de Crédit Logement Plus ou de demander à la banque si elle accepte ou pas qu'une ou plusieurs condition(s) d'un contrat de Crédit Logement Plus en cours soi(en)t modifiée(s)(application de l'article VII.145 du Code de droit économique) ou en cas de changement de règlementation(s) au cours de l'exécution d'un Crédit Logement Plus, la banque recommande aux consommateurs de toujours consulter un ou plusieurs spécialiste(s)(notaire, architecte, conseiller fiscal, comptable, agent immobilier,...etc.) afin:

- a. de vérifier s'ils pourront ou pas bénéficier d'une ou plusieurs aide(s)(= avantage fiscal, subside(s) en intérêts, primes,...etc.) des autorités publiques au sens le plus large du terme (l'État fédéral, les Régions (flamande, wallonne et bruxelloise), les Communautés (flamande, française et germanophone),...etc.) ou conserver celle(s)-ci et, dans l'affirmative,
- b. d'entreprendre (dans les éventuels délais légaux) toutes les démarches nécessaires pour obtenir ou conserver ladite (lesdites) aide(s).

La banque et les intermédiaires de crédit des consommateurs ne sont pas considérés comme des spécialistes en matière d'aides publiques évoquées ci-dessus (sauf si une réglementation impose explicitement à la banque et/ou aux intermédiaires de crédit d'exécuter en faveur des consommateurs les points a et b mentionnés ci-dessus). Les informations qu'elle ou ils pourraient (en)t communiquer verbalement ou par écrit aux consommateurs concernant les aides publiques précitées leur seront dès lors toujours communiquées à titre purement indicatif. Les consommateurs sont par conséquent invités à faire toujours vérifier immédiatement l'exactitude desdites informations auprès d'un ou plusieurs spécialiste(s) susmentionné(s).

La banque et les intermédiaires de crédit des consommateurs ne sont pas responsables du préjudice que les consommateurs subiront s'ils n'ont pas obtenu ou conservé l'aide (les aides) des autorités publiques à laquelle (auxquelles) ils avaient droit ou qu'ils avaient obtenue(s) et ce, quelle(s) que soi(en)t la (les) cause(s) de leur préjudice (sauf si une réglementation impose explicitement à la banque et/ou aux intermédiaires de crédit d'exécuter les points a et b mentionnés ci-dessus)."

Le Crédit rénovation flamand (« Vlaams Renovatiekrediet »)

Si les consommateurs souhaitent demander à la banque un Crédit Logement Plus pour financer l'acquisition d'une habitation ou d'un appartement situé sur le territoire de la Région flamande et dont ils souhaitent améliorer sa performance énergétique, ils pourront également demander en même temps à la banque un autre Crédit Logement Plus destiné à financer l'exécution de travaux pour améliorer la performance énergétique de cet immeuble (crédit rénovation flamand – « Vlaams Renovatiekrediet »).

Si les consommateurs respectent toutes les conditions pour obtenir ce crédit rénovation flamand et continuent de les respecter pendant toute la durée du crédit, l'Agence flamande de l'énergie et du climat (en abrégé: la VEKA) leur octroiera un subside en intérêts: elle leur remboursera uniquement tous les intérêts inclus dans le tableau d'amortissement du crédit rénovation flamand (= les intérêts rémunératoires (qui sont la contrepartie d'un crédit)) et qu'ils auront effectivement versés à la banque. Le crédit rénovation flamand n'est donc pas un crédit sans intérêt, ni un crédit à un taux d'intérêt périodique de 0,00%, ni un crédit à un taux d'intérêt débiteur de 0,00%.

Pour plus d'informations sur les conditions d'octroi du subside en intérêts, son maintien, son versement et les éventuelles sanctions en cas de non-respect des conditions, la banque invite les consommateurs à consulter le site suivant: <https://www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet> ou à prendre contact avec la VEKA (e-mail: energie@vlaanderen.be ou veka@vlaanderen.be– tel.: 1700 – adresse: bâtiment "comte de Ferraris", boulevard du roi Albert II, 20/17, 1000 Bruxelles).

Avertissement

Le présent prospectus, son contenu et le tarif de la banque annexé au présent prospectus ne contraignent pas la banque à octroyer aux consommateurs des Crédits Logement Plus et ce, quelles que soient leurs conditions (type, montant du crédit, taux,...etc.).

Les informations contenues dans le prospectus et dans le tarif de la banque annexé à ce prospectus sont générales et ne sont pas adaptées aux besoins spécifiques des consommateurs. Par conséquent, la banque recommande aux consommateurs qui souhaitent lui demander un ou plusieurs Crédit(s) Logement Plus de contacter leur intermédiaire de crédit pour discuter de leurs besoins spécifiques et examiner si, compte tenu de leur solvabilité, de leurs besoins spécifiques et de la gamme de Crédits Logement Plus de la banque, cette dernière pourrait leur octroyer ou pas un Crédit Logement Plus.

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 : Joris Cnockaert - Bd. Sylvain Dupuis, 251 - 1070 Bruxelles. 02/2022