



krefima

Prospectus 2

En vigueur à partir du 15/03/2016

Crédits hypothécaires

Siège social: Rue du Marquis 1 boîte 2 – 1000 Bruxelles

Siège d'exploitation: Mechelsesteenweg 150 – 2018 Antwerpen - RPR Bruxelles – 0599.790.590

Prospectus crédits hypothécaires

Qu'est-ce qu' un crédit hypothécaire?	3
Qui peut souscrire un crédit hypothécaire?.....	3
Dans quel but souscrire un crédit hypothécaire?	3
Combien pouvez-vous emprunter?.....	3
Quelle durée?	5
Qu'est-ce qu' une ouverture de crédit?.....	5
Transfert de la convention de prêt hypothécaire	5
Quel crédit choisir?	6
Les formules de taux	6
Fréquence des adaptations	6
Fluctuation maximale du taux.....	7
La formule de remboursement	8
Le crédit hypothécaire à mensualités constantes.....	8
Le crédit-pont.....	8
Libération des fonds	10
Les frais d'un crédit hypothécaire	10
Les frais de dossier	10
Les frais d'expertise.....	10
Les frais liés à l'ouverture de crédit.....	10
Les frais en cas de remboursement anticipé.....	11
Assurances annexées.....	11
L'assurance solde restant dû.....	11
L'assurance incendie	11
La fiche européenne d'information standardisée.....	11
Quelles sont les étapes d'un crédit hypothécaire?	12
La demande	12
La proposition de crédit	12
La signature de l'acte auprès du notaire.....	12
Aspects fiscaux.....	12
Les aides régionales.....	13
Région wallonne	13
Région de Bruxelles-Capitale.....	13
Région flamande.....	13

Introduction

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

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

*Le présent prospectus est d'application au crédit hypothécaire qui relève du champ d'application du livre VII titre 4 chapitre 2 du Code de droit économique relatif au crédit hypothécaire; il s'agit d'un crédit hypothécaire destiné au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers attribués à une personne physique qui agit principalement dans un but réputé étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire?

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

Qui peut souscrire un crédit hypothécaire?

Vous êtes salarié, indépendant ou exercez une profession libérale et vous désirez souscrire un crédit pour le financement ou le refinancement d'un projet immobilier. Si, à la conclusion du contrat, votre résidence principale se trouve en Belgique, vous pouvez prétendre à un crédit hypothécaire.

Dans quel but souscrire un crédit hypothécaire?

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

Combien pouvez-vous emprunter?

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

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

Afin de vous garantir un train de vie confortable, il est préférable de vous limitez la charge mensuelle totale du crédit (capital, intérêts, primes d'assurance et autres financements) à un tiers de vos

revenus mensuels nets. En fonction de l'assiette de votre revenu, la charge peut être plus importante.

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

Quelle durée?

Le crédit hypothécaire est un crédit à long terme. La durée maximale, y compris les périodes de prélèvement ou de franchise d'amortissement du capital, ne peut en aucun cas dépasser 30 ans. Ce maximum de 30 ans correspond à la période de validité légale de l'inscription hypothécaire prise sur les biens immobiliers. Les durées peuvent varier en fonction de la formule de remboursement choisie.

Qu'est-ce qu'une ouverture de crédit?

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

Transfert de la convention de prêt hypothécaire

La société anonyme KREFIMA, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Rue du Marquis 1, boîte 2, ayant le numéro d'entreprise 0599.790.590, constituée par acte reçu par Maître Bernard Willocx, Notaire à Bruxelles le vingt-sept février deux mille quinze, publié dans les annexes au Moniteur belge du trois mars deux mille quinze, sous le n° 15303741. Les statuts ont été modifiés et dernièrement par acte du Notaire Bernard Willocx à Bruxelles en date du vingt-huit août deux mille quinze, publié dans les annexes au Moniteur belge sous le n° 2015-09-18/0132436.

La société anonyme "bpost banque", dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue du Marquis, 1, inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles et dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0456.038.471. Constituée suivant acte reçu par le Notaire Jean-Philippe LAGAE, à Bruxelles, le vingt-six septembre mil neuf cent nonante-cinq, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt octobre mil neuf cent nonante-cinq, sous les numéros 951020-27 et 28, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Bernard WILLOCX, le vingt-six août deux mille treize, publié aux Annexes du Moniteur belge du onze septembre deux mille treize, sous les numéros 13138835 et 13138836.

A la passation de l'acte de prêt notarié, tous les droits et obligations résultant de la convention de prêt hypothécaire seront transférés à la S.A. BPOST BANQUE et ceci sans frais supplémentaires pour vous. Ceci inclut entre autres que :

- vous gardez tous droits résultant de la convention de prêt et que, le cas échéant, vous les exercerez envers la S.A. BPOST BANQUE au lieu de les exercer envers la S.A. KREFIMA
- vous serez obligés de remplir toutes les obligations envers la S.A. BPOST BANQUE au lieu d'envers la S.A. KREFIMA et qu'entre autres tous les paiements devront être effectués en faveur de la S.A. BPOST BANQUE.
- la S.A. BPOST BANQUE devient le plein propriétaire de la créance et que par conséquent, elle fera toute la gestion du crédit comme par exemple le suivi des paiements, l'envoi des attestations fiscales et la délivrance de toute information utile ou nécessaire.

Quel crédit choisir?

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

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

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

Les formules de taux

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

Fréquence des adaptations

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

- **Taux fixe :**
L'évolution du marché des taux n'a aucun effet sur le taux de votre crédit. Votre taux reste invariable pendant toute la durée de votre crédit.
- **Taux variable 1/1/1 :**
Le taux varie annuellement; l'indice de référence est celui d'une obligation linéaire sur 1 an (indice A)
- **Taux variable 5/5/5 :**
Le taux varie tous les cinq ans ; l'indice de référence est celui d'une obligation linéaire sur 5 ans (indice E)
- **Taux variable 10/5/5 :**
Le taux reste sera revu après 10 ans et ensuite après chaque période de 5 ans; l'indice de référence est celui d'une obligation linéaire sur 5 ans (indice E)

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

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

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

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

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

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

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

Fluctuation maximale du taux

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

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

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

Krefima applique les fluctuations maximales suivantes :

- +4/-4 pour le taux révisable annuellement. En cas de taux révisable annuellement, l'augmentation maximale est de 1% après la première année et de 2% après la deuxième année.
- +2/-2 pour les révisions quinquennales et pour la formule 10/5/5.
- +5/-5 pour les révisions quinquennales et pour la formule 10/5/5.

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

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

Le formule de remboursement

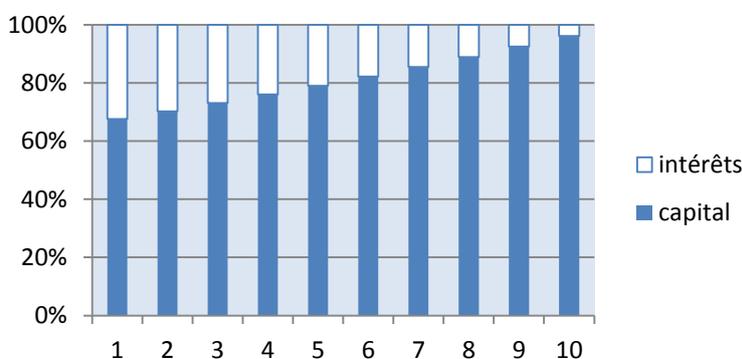
Le capital sera remboursé par une mensualité constante. L'exemple mentionné ci-après ne tient pas compte des révisions éventuelles de taux.

Le crédit hypothécaire à mensualités constantes

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

Exemple pour un 10 ans fixe :

Pour un capital de 25.000 euros sur 10 ans, à un taux mensuel de 0,32737% (= 4% de taux réel annuel d'un 10 ans fixe), la charge mensuelle s'élève à 150,55 euros pendant toute la durée du crédit.



Le premier mois, vous payez: 81,84 euros d'intérêts
 170,42 euros en capital
 252,26 euros au total

Le deuxième mois, vous payez : 81,28 euros d'intérêts
 170,98 euros en capital
 252,26 euros au total

Etc....

Le crédit-pont

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

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

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

Remboursement à terme fixe (KREFI-CAP)

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

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

Remarque

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

Exemple

Montant du crédit : 100.000 euros

Durée du crédit : 15 ans

Type de taux : révision quinquennale (CAP 2)

Taux du crédit :

Annuel : 3.85 %

Mensuel : 0.3153 %

Votre mensualité, uniquement constitué d'intérêts, est de 315,30 euros. Le capital sera remboursé en une fois, au moment de la dernière échéance.

Remarque

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

Libération des fonds

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

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

Pendant cette période de prélèvement, vous payez mensuellement :

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

Les frais d'un crédit hypothécaire

Les frais de dossier

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

Les frais d'expertise

Lors du traitement de la demande, le bien immobilier donné en hypothèque fait l'objet d'une expertise. Le tarif de ces frais est repris sur la feuille de tarif.

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

Frais liés à l'ouverture de crédit

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

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

Frais en cas de remboursement anticipé

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

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

Assurances annexées

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

L'assurance solde restant dû

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

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

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

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

L'assurance incendie

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

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

La fiche Européenne d'Information standardisée

Krefima a signé "L'accord européen sur un code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement ("L'accord")". Les institutions adhérant au code s'engagent à fournir au client, de la même manière, des informations via la fiche Européenne d'information standardisée.

Quelles sont les étapes d'un crédit hypothécaire?

La demande

Un dossier complet et un rapport d'expertise sont nécessaires pour évaluer correctement votre demande de crédit. Le rapport d'expertise doit être établi par un expert immobilier agréé par Krefima. Votre courtier de crédit prendra rendez-vous avec l'expert en votre nom.

La proposition de crédit

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

Signature de l'acte auprès du notaire

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

Aspects fiscaux

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

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

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

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

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

Les aides régionales

Région wallonne

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

Les aides régionales concernent:

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

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

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

Région de Bruxelles-Capitale

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

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

Place De Brouckère 41 – 1000 BRUXELLES

Tél. 02 279 41 11 E-mail : huisvesting-logement@brucity.be

Région flamande

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

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

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