



**PROSPECTUS N° 17**  
**Valable à compter du 01.07.2016**

Ce prospectus est soumis aux dispositions du Code de droit économique

**LES CREDITS HYPOTHECAIRES**  
**DU CREDIT FONCIER**

# 1

## QUALITE DE L'EMPRUNTEUR ET OPERATION FINANCEE

Le crédit hypothécaire que vous propose le Crédit Foncier est destiné au financement de votre bien immobilier destiné à votre usage privé. Vous devez être une personne physique résidente en Belgique.

Le bien immobilier que vous souhaitez acquérir doit se situer en Belgique. Il peut être neuf ou ancien et destiné à devenir votre résidence principale secondaire, ou locative.

Notre financement pourra concerner l'achat de votre terrain en vue de la construction de votre habitation privée mais aussi, l'achat de votre maison ou appartement déjà bâti avec ou sans travaux ou encore le refinancement de crédits existants.

Nos prêts sont accordés exclusivement à des clients personnes physiques salariés, indépendants ou titulaires de professions libérales.

Les fonds que nous vous prêtons ne sont utilisables qu'à des fins privées et non commerciales.

# 2

## MONTANT ET DUREE DU CREDIT

### 1) Montant

Le montant qui vous sera accordé par le Crédit Foncier est fonction de votre solvabilité, de la quotité d'intervention et de la valeur du bien acquis.

Le montant minimum de votre crédit sera de 30 000 euros à 100 000 euros selon la formule choisie.

#### ***Votre solvabilité***

Le paiement des mensualités de votre prêt (intérêts et capital) et des primes d'assurance doivent être fonction de vos revenus.

D'une manière générale, le taux d'endettement maximum (rapport entre les charges de tous vos crédits hypothécaires ou autres et vos revenus nets) sera compris entre 35 % et 50% selon votre profil, sous réserve d'examen de votre dossier.

#### ***La quotité d'emprunt***

Le montant prêté peut atteindre 100 % de la valeur du bien, sous réserve d'examen de votre dossier.

#### ***La valeur du bien***

La valeur du bien donné en garantie est estimée par un expert indépendant reconnu et désigné à cette fin par le Crédit Foncier.

### 2) Durée

La durée des prêts finançant votre opération sera comprise entre 10 et 30 ans.

## TAUX D'INTERET DU CREDIT

Le taux d'intérêt peut être fixe ou variable.

### **1) Le taux d'intérêt fixe**

Le taux d'intérêt reste constant pendant toute la durée du prêt. Il est mentionné dans l'offre de crédit.

### **2) Le taux d'intérêt variable**

#### **Principe**

Le taux d'intérêt varie en fonction de l'évolution d'un indice de référence, de la durée de révision du taux et selon des modalités pratiques liées à la formule proposée qui est indiquée dans l'offre de crédit.

#### **Le taux initial**

Il est fixé par le Crédit Foncier en fonction de l'évolution des taux sur le marché monétaire. Le taux étant révisable annuellement, l'indice de référence est l'indice A (certificats de trésorerie à douze mois) publié mensuellement au Moniteur Belge.

La valeur de l'indice retenue pour fixer le taux initial est celle du mois qui précède celui de l'édition du tarif commercial. Elle figure dans le tarif.

#### **La révision du taux**

Le taux est révisable à la date prévue dans l'offre. Il diminue ou il augmente en fonction de la variation constatée de l'indice de référence, à la baisse ou à la hausse, par rapport à sa valeur initiale.

Le Crédit Foncier a décidé de fixer un seuil de déclenchement des révisions du taux. Il est fixé à une variation mensuelle de 0,005 point de l'indice de référence tant à la hausse qu'à la baisse.

#### **La variation du taux du prêt est plafonnée**

Le taux ne peut varier qu'entre une valeur plafond et une valeur plancher (tunnel de hausse et de baisse) qui sont mentionnées dans le tarif et dans l'offre de prêt.

Ainsi, pour une formule cap +/- 1, la valeur du taux plafond est celle du taux initial majorée d'au plus 0,0830 % par mois (soit 1,00 % par an), et la valeur du taux plancher est celle du taux initial diminuée d'au plus 0,0830 % par mois (soit 1,00 % par an).

#### **Les formules à taux variables**

Le Crédit Foncier propose différentes formules :

#### **Les formules à révision annuelle et les formules semi-variables**

- Dans les formules 1/1/1, le taux varie tous les ans avec un cap de taux de 3%. Toutefois, la hausse du taux d'intérêt de la deuxième année est limitée à 0,083% par mois (1% par an) et celle de la troisième année est limitée à 0,165% par mois (2% par an) par rapport au taux initial.

- Dans les formules semi-variables (par exemple 5/1/1 ou 10/1/1), le taux ne varie pas les 5 ou 10 premières années. Ensuite, la variation est annuelle avec un cap de taux de 3%.

### 3) La tarification

La tarification fait l'objet de l'édition par le Crédit Foncier d'un tarif annexé au présent prospectus. Les niveaux de taux sont définis en fonction de la quotité d'intervention (inférieure ou égale à 80 % ; supérieure à 80 % et inférieure ou égale à 100 %) de l'existence et de la durée de la franchise totale, (cf. § 4 n° 4) et de la durée du prêt.

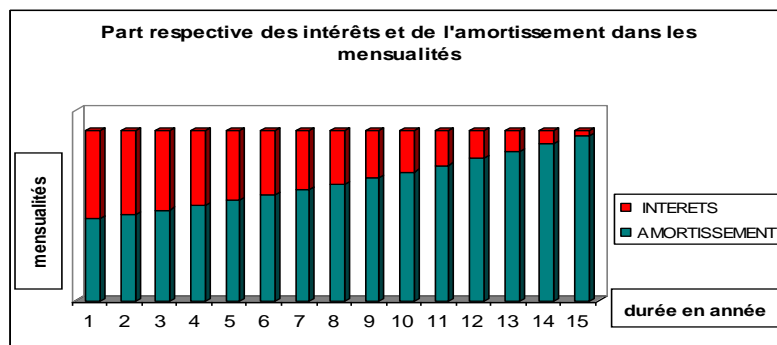
## REMBOURSEMENTS DES PRETS

**1) Périodicité du remboursement** : la période de remboursement est mensuelle.

### 2) Prêt remboursable par mensualités constantes

Vous payez chaque mois une mensualité constante qui comprend une partie en capital et une partie en intérêts.

Le tableau suivant montre la part respective des intérêts et des amortissements dans le paiement d'une mensualité.



Le montant de la mensualité demeure identique pour autant que vous n'ayez pas effectué de remboursement anticipé et que la formule de taux variable utilisée n'entraîne pas de variation de la mensualité.

### 3) La Modulation

- Applicable uniquement pour les formules à taux fixe
- L'emprunteur peut, après trois mois d'amortissement du prêt choisir de moduler ses échéances une fois par an dans les limites suivantes :
  - La modulation de la mensualité contractuelle ne peut intervenir qu'à la hausse par rapport à la mensualité initiale du prêt. Cette modulation à la hausse peut être suivie d'une option de modulation à la baisse sans pouvoir descendre en dessous de la mensualité initiale.
  - La modulation à la hausse se fait dans la limite de 20% de réduction de la durée contractuelle du crédit (avec une durée minimale de 10 ans).
  - Pour bénéficier de cette faculté d'option, les emprunteurs doivent en faire une demande écrite au Crédit Foncier (Boîte postale 10400 – Bruxelles Madou – 1000 Bruxelles) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard deux mois avant le prélèvement de la mensualité.

- le Crédit Foncier adressera aux emprunteurs un nouveau plan d'amortissement.
- La 1<sup>ère</sup> demande de modulation est gratuite.
- Les options suivantes seront facturées aux emprunteurs: 50 €

Par ailleurs, si des remboursements anticipés partiels se produisent à l'initiative des emprunteurs, une nouvelle échéance est déterminée, sans préjudice du droit de solliciter une nouvelle modulation dans les conditions précisées ci-dessus.

#### **4) Périodes de franchise totale et périodes de prélèvement**

Dans les cas de travaux ou de construction de maison individuelle, le Crédit Foncier vous propose des souplesses qui vous permettent une meilleure maîtrise de vos charges de logement pendant cette période de construction ou de travaux.

Ainsi certaines formules peuvent présenter :

- **une franchise totale**, pendant une première période (généralement les six à douze premiers mois du crédit), éventuellement réductible à votre demande. Vous ne payez ni amortissement du capital ni intérêts. Au terme de cette franchise, les intérêts non payés sont étalés à part égale sur les mensualités pendant la durée du crédit restant à courir. La période de franchise totale fait partie intégrante de la durée totale du crédit.
- **une période de prélèvement**, pendant une première période de 24 mois maximum, éventuellement réductible à la durée des travaux ou de la construction.

Pendant la période de prélèvement, vous payez des intérêts sur les sommes effectivement prélevées et vous remboursez le capital dès le départ sur la totalité du montant emprunté. La période de prélèvement fait partie intégrante de la durée totale du crédit.

#### **5) Paiement tardif**

Le taux d'intérêt est majoré de 0,50 % l'an à défaut du paiement de la mensualité à bonne date à condition que cette majoration ait été communiquée à l'emprunteur par lettre recommandée à la poste dans les trois mois de l'échéance due.

## 5

### **MODE DE LIBERATION DES FONDS**

- **Achat d'un bien bâti** : le Crédit Foncier libère les fonds directement chez le notaire déduction faite le cas échéant du montant des Frais de Dossier et de la prime unique d'assurance vie.
- **Construction** : le Crédit Foncier libère les fonds selon l'état d'avancement des travaux ou de la construction. L'échelle de versement est détaillée dans l'offre de crédit sans pouvoir dépasser 8 tranches de prélèvement.

## CREDIT ACHAT - REVENTE « 2 EN 1 » (crédit de pont)

Afin d'acquérir un nouveau bien sans attendre d'avoir revendu celui dont vous êtes actuellement propriétaire, vous bénéficiez d'un prêt unique, destiné à financer votre acquisition, remboursable pour partie lors de la revente du bien.

Ce crédit se divise en deux fractions :

- L'une dénommée « relais » ou « crédit de pont » d'une durée maximum de 24 mois, qui prendra fin lors de la revente du bien, et au cours de laquelle vous ne payez que les intérêts sur le montant du prêt.
- L'autre dénommée « long terme » au cours de laquelle, vous réglez les intérêts dus et une quote-part du capital.

Si la revente du bien intervient avant les 24 mois, il existe deux options :

- Soit la période relais continue à courir et vous continuez à payer uniquement les intérêts sur la fraction long terme jusqu'au 24<sup>ème</sup> mois,
- Soit il est mis fin à la période relais et vous démarrez la fraction long terme avec le paiement du capital et des intérêts.

### Exemple chiffré de financement en crédit de pont sur 20 ans à un taux de 4.45%

Vous souhaitez acheter une nouvelle résidence principale d'une valeur de 300 000 € (frais inclus) et revendre en même temps votre résidence actuelle expertisée 200 000 € avec un solde restant dû de prêt (frais inclus) de 60 000 €.

La solution du Crédit Foncier : le « 2 en 1 »

Le Crédit Foncier propose une formule comprenant un crédit de pont de 70% de la valeur du bien à vendre (soit 140 000 €) et un prêt long terme de 220 000 € pour compléter le besoin de financement total de 360 000 € (300 000 € + 60 000 €).

Avant la vente de votre résidence actuelle, vous ne remboursez que les intérêts sur l'avance de 140 000€ soit 519,16 € ; et sur le prêt long terme de 220 000 €, soit 815,83 €.

La mensualité totale sera de 1 334,99 € pendant la période relais.

Après 6 mois, votre résidence est vendue à un prix de 195 000 €.

Vous décidez de rembourser l'avance de 140 000 € et de verser les 55 000 € résiduels du montant de la vente dans l'opération.

Le prêt long terme sera donc de 165 000 € après remboursement partiel (220 000 € – 55 000 €).

La mensualité de la fraction long terme sera de 1039,42 €.

## GARANTIES

Les garanties qui vous seront demandées par le Crédit Foncier sont les suivantes :

### **Affectation hypothécaire**

Elle est prise sur le bien financé (terrain et habitation) et pour la durée maximum du prêt. Elle est exclusivement de premier rang et sans concurrence.

*Pour la formule Achat – Revente « 2 en 1 » :* mandat hypothécaire sur le bien à vendre pour le montant de la fraction Relais et affectation hypothécaire sur le bien acquis pour le montant de la fraction Long Terme.

**Assurance couvrant le solde restant dû en cas de décès**, souscrite par l'emprunteur pour un montant en capital égal au montant emprunté pendant toute la durée du prêt.

L'emprunteur conserve la faculté de souscrire l'assurance couvrant le solde restant dû auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable de son choix, dès lors que la couverture est conforme aux critères exigés par le prêteur (notamment montant, durée).

**Assurance incendie** couvrant la valeur de reconstruction de l'habitation financée.

## 8

### FRAIS

L'étude, la mise en place, la gestion du crédit hypothécaire et le recouvrement des sommes dues peuvent entraîner pour l'emprunteur les frais suivants en faveur du prêteur ou de tiers:

#### **1) Frais d'expertise**

L'expertise est réalisée pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble donné en gage. Ces frais sont payés par le client directement à l'expert. Une copie de l'expertise sera remise à l'emprunteur. En cas de construction, le Crédit Foncier peut conditionner la libération des fonds à un contrôle de l'état d'avancement des travaux (une ou deux visites) qui est facturée au client par l'expert.

Les tarifs de ces expertises et visites de chantier (cf tarif joint) sont précisés dans la demande de prêt.

#### **2) Frais de dossier**

Ils sont exprimés en pourcentage du montant du prêt (sauf pour la formule Achat Revente « 2 en 1 » où le pourcentage s'applique au montant du prêt long terme déterminé à l'origine) de la manière suivante :

**0,50%** pour les quotités inférieures ou égales à 100% avec un minimum de 250 € et un maximum de 1.000 €

Les frais de dossier sont mentionnés dans l'offre de crédit hypothécaire.

Dans l'hypothèse où les frais de dossier sont financés par le crédit, leur montant est déduit du montant du prêt, lors de la mise à disposition des fonds chez le notaire.

#### **3) Frais de modification d'offre à la demande du client**

Certains actes donnent lieu à la perception par le Crédit Foncier de frais selon le tarif joint.

#### **4) Frais divers en cours de contrat**

Certains actes donnent lieu à la perception par le Crédit Foncier de frais selon le tarif joint.

#### **5) Indemnité de mise à disposition**

Aucune indemnité de mise à disposition n'est appliquée par le Crédit Foncier.

#### **6) Autres frais**

L'emprunteur fait son affaire des frais tels que :

- les frais de toutes inscriptions hypothécaires et de leur renouvellement,
- les frais de mainlevée et de quittance et ceux de toutes déclarations de créance, couverture et conservation,
- les frais d'avocats tarifés à l'exclusion de leurs honoraires,
- les frais de signification,
- tous impôts dus ou pouvant l'être à l'avenir du chef d'un prêt prélevé sous le couvert du crédit,
- tous frais auxquels peuvent donner lieu le prêt et les garanties apportées ou à apporter y afférentes, en ce compris les frais de recouvrement judiciaire et extrajudiciaire et les frais d'exécution.

Aucune indemnité ni rémunération de négociation, quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peuvent être mises à la charge de l'emprunteur. Il est interdit à tout intermédiaire de crédit de mettre directement ou indirectement des frais à la charge de l'emprunteur.

#### **7) Indemnité de emploi**

Vous pouvez à tout moment procéder à un remboursement partiel ou total du crédit. Dans ce cas, vous devez alors payer une indemnité de emploi égale à trois mois d'intérêts calculés au taux du crédit en vigueur au moment du remboursement et sur le montant du capital remboursé par anticipation.

Cette indemnité de emploi n'est pas due suite à un remboursement anticipé via une assurance solde restant dû.

*Formules Achat – Revente « 2 en 1 » : \**

Le remboursement de la fraction relais et des intérêts éventuellement reportés au titre de la période de revente ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité.



**ANNEXE : TARIF**