

# Réaliser votre projet (im)mobilier

Le crédit hypothécaire

PRÊTS POUR VOTRE MONDE



**BNP PARIBAS  
FORTIS**

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>Le credit hypothécaire</b>	<b>6</b>
<b>Liberté et flexibilité</b>	<b>8</b>
<b>En pratique, Un large éventail de formules</b>	<b>10</b>
<b>Le Crédit Habitation Souple</b>	<b>18</b>
<b>Les formules spéciales</b>	<b>26</b>
<b>Les frais</b>	<b>28</b>
<b>Le capital</b>	<b>29</b>
<b>Le Mode d'emploi</b>	<b>30</b>
<b>Protéger votre famille et votre habitation</b>	<b>33</b>
<b>Le crédit habitation</b>	<b>36</b>
<b>Aides et primes</b>	<b>38</b>
<b>Acheter et construire</b>	<b>40</b>
<b>Conseils et suivi</b>	<b>43</b>
<b>Le prêt mobilier sécurisé</b>	<b>44</b>
<b>Les documents exigés, lors d'une demande de crédit hypothécaire</b>	<b>46</b>

Ce prospectus est d'application pour les demandes de crédit hypothécaire à but immobilier introduites auprès des banques de BNP Paribas Fortis ou l'Easy Banking Web.

Ce prospectus est d'application pour toutes les demandes de crédit hypothécaire à but mobilier introduites auprès des banques de BNP Paribas Fortis. Ce prospectus est réalisé par BNP Paribas Fortis, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.199.702.

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

## **Le crédit hypothécaire**

(Code de Droit Economique (CDE), Livre VII, Titre 4, Chapitre 2)  
Prospectus n° B040, à partir du 01/03/2025



# Introduction

## Décider en toute connaissance de cause

**Vous souhaitez acheter une maison et devenir propriétaire ? Construire ou rénover une maison ou un appartement ? C'est sans doute une des décisions les plus importantes de votre vie. De nombreuses choses entrent en ligne de compte, avec des dépenses importantes à la clé. Il est donc important de bien s'informer et de correctement se préparer.**

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

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

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

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

## Le Crédit Habitation

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

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

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

Grâce à nos avantages supplémentaires pour vos projets d'habitations écoénergétiques (achat, nouvelle construction et rénovation), vous financez ces

investissements à des conditions particulièrement intéressantes.

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

Malgré la modification des mesures gouvernementales, investir dans une habitation économe en énergie reste intéressant. Votre facture d'énergie baissera, alors ne reportez pas plus longtemps vos économies d'énergie !

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

## Prêt mobilier sécurisé

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

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

# Le crédit hypothécaire

## L'achat d'une maison ou d'un appartement

L'achat, la construction ou la rénovation d'une maison ou d'un appartement <sup>(1)</sup> implique l'engagement de montants importants. Peu de personnes sont en mesure de payer un tel investissement sur fonds propres.

### Qu'est-ce qu'un crédit habitation ?

Le crédit habitation de BNP Paribas Fortis est un crédit hypothécaire <sup>(2)</sup> à but immobilier, souscrit à long terme, dans une ouverture de crédit-cadre et garanti, en principe, à l'aide d'une hypothèque sur un bien immobilier situé en Belgique. Le crédit habitation est toujours accordé en euros.

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

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

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

En outre, pour garantir le crédit habitation, un acte de cession de salaire et/ou une mise en gage de créance sous seing privé sont généralement également prévus.

Si le crédit n'est pas garanti par une hypothèque, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque, le crédit ne peut pas être utilisé pour le financement de travaux de rénovation.

Dans ce cas, il est possible de contracter un prêt à tempérament (crédit à la consommation).

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

## Qui peut demander un crédit habitation ?

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

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

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

## Dans quel but pouvez-vous obtenir un crédit habitation ?

Le crédit habitation est destiné à acquérir ou conserver un bien immobilier. Il s'agit ici de l'achat d'un terrain à bâtir, d'une nouvelle construction, de l'achat et/ou de la rénovation d'une maison ou de l'achat d'une seconde résidence. Un crédit habitation peut également servir à financer les droits de succession et de donation relatifs à un bien immobilier.

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

## Quel montant pouvez-vous emprunter ?

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

### Vos revenus

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

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

### La valeur vénale du bien mis en gage

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

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

Si besoin, un expert agréé par BNP Paribas Fortis déterminera la valeur vénale du bien.

<sup>1</sup> À partir du 1.1.2023, les acheteurs de biens immobiliers résidentiels en Flandre avec un label PEB E ou F sont tenus de rénover énergétiquement le bien jusqu'à au moins un label D dans les cinq ans suivant le transfert. En cas de non-respect, des sanctions peuvent être infligées»

Obligation de rénovation pour les biens résidentiels à partir de 2023 | Vlaanderen.be

Pour les mesures de soutien, voir plus loin sous « aides et primes ».

<sup>2</sup> Forme de crédit: crédit hypothécaire avec destination immobilière. Les dispositions relatives au crédit hypothécaire du chapitre 2 du titre 4 du livre VII du Code de droit économique sont d'application.

## Le montant dont vous avez besoin

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

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

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

## Quel est le montant minimum d'un crédit habitation ?

Votre crédit hypothécaire fait partie d'une ouverture de contrat-cadre à durée indéterminée qui peut contenir un ou plusieurs crédits à durée déterminée (crédits habitation).

Le montant minimum d'un crédit habitation s'élève à 7 500 EUR. En cas de crédit habitation supplémentaire qui s'accompagne d'une augmentation de l'ouverture de contrat-cadre, le montant minimum est également de 7 500 EUR.

### Un exemple concret et chiffré ?

Des outils de simulation pratiques sont disponibles sur [www.bnpparibasfortis.be](http://www.bnpparibasfortis.be). Vous obtiendrez ainsi une image correcte des montants engagés dans votre projet d'habitation.

## Liberté et flexibilité

### avec le Crédit Habitation Souple, opter pour la liberté et la flexibilité

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

#### Service total

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

#### Une gamme complète sur mesure

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

#### Le confort de l'ouverture de contrat-cadre

Nos crédits habitation souples sont proposés sous la forme de crédits à durée déterminée dans une ouverture de contrat-cadre renouvelable<sup>3</sup>

d'une durée indéterminée. Ainsi, vous pouvez, sans nouveaux frais d'hypothèque, réemprunter les montants remboursés. Bien entendu, ce n'est possible que dans le cadre d'un but immobilier après une décision de crédit favorable de la part de la banque.

Tant les emprunteurs, que BNP Paribas Fortis SA peuvent résilier ou suspendre tout ou une partie de l'ouverture de crédit, dans un délai de 30 jours.

#### Une simulation transparente

Le financement de votre habitation est une question importante. Vous analyserez en toute tranquillité, à la lumière d'une simulation claire. Raison pour laquelle nous vous offrons un aperçu global de votre crédit, avec, entre autres, les mensualités, l'indice de référence, les coûts et les primes d'assurance.

#### Information précontractuelle personnalisée

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

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

<sup>3</sup> Par exception, resteront cependant octroyés sous forme d'un crédit non réutilisable à durée déterminée, les crédits de soudure et les crédits octroyés sous la garantie d'une hypothèque constituée initialement à l'occasion d'un crédit consenti par la Générale de Banque (Banque (ou par BNP Paribas Fortis dans la mesure où ce dernier a eu lieu après le 23/06/1999 et avant le 17/01/2000 via une agence de la Banque Générale). Sous cette réserve, les conditions reprises dans ce prospectus sont également applicables à ces crédits.

# En pratique, Un large éventail de formules

## Quelle formule de taux ?

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

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

### Exemple représentatif

Vous empruntez 150.000 EUR sur 20 ans à mensualités fixes à un taux débiteur fixe annuel de 5,20% (mensuel de 0,423%). Pendant 20 ans, vous paierez chaque mois 996,24 EUR (240 mensualités).

TAEG\* : 6,37%

Coût total du crédit:  
17.766,16EUR

Montant total dû:  
256.260,60 EUR

### Formules de crédit à taux d'intérêt fixe

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

### Les formules de crédit à taux d'intérêt variables

Avec cette formule, le taux d'intérêt débiteur est déterminé de façon fixe pour une première période de 1, 5, 10 ou 15 ans. Au terme de cette première période, il est à nouveau établi pour une nouvelle période allant de 1 à 5 ans. Cela se fait conformément aux modalités contractuelles.

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

### Taux d'intérêt variable annuellement

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

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

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

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 256.250,60 EUR et le TAEG y correspondant :

- Le taux débiteur annuel de 5,20% (mensuel de 0,423%).
- Le montant des intérêts dus de 88.484,45 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 350 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les frais de droits d'enregistrement de l'hypothèque de 742,50 EUR et les frais d'acte divers de 1572,57 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 7.046,16 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

**Note:** les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, intermédiaire en assurances, est inscrit sous le BE 0403.199.702 auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent lié pour AG Insurance SA.



### Bon à savoir

#### La feuille de tarifs

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

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

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



La troisième année, le taux d'intérêt ne peut croître que de 2% maximum par rapport au taux initial (calculé sur base mensuelle). Ce n'est qu'après trois ans, en fonction de l'indice de référence, que l'augmentation maximale est d'application. Le législateur a tenu à ainsi protéger l'emprunteur contre de fortes hausses durant les premières années du crédit. Chez BNP Paribas Fortis, le taux d'intérêt ne peut jamais doubler ou dépasser 3% (calculé sur base mensuelle) par rapport au taux d'intérêt initial. Les diminutions sont quant à elles calculées immédiatement jusqu'à un maximum de 3% (voir exemple ci-dessous). Le taux d'intérêt obtenu ne peut être inférieur à 0%.

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

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

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

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

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

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

#### Possibilité 1: le taux augmente

Suite à une analyse annuelle, il apparaît que le taux augmente. La mensualité reste identique, mais la durée de remboursement est prolongée pour 3 ou 5 ans maximum, en fonction de la

formule choisie. Si vous avez opté pour une durée initiale de 20 ans, l'échéance ne peut dépasser les 25 ans.

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

### Exemple Formule à révision annuelle

Prenons un crédit de 150.000 EUR sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 5,14% (0,419% sur base mensuelle). Le remboursement mensuel initial s'élève à 992,26 EUR (240 mensualités).

TAEG\*: 6,32%

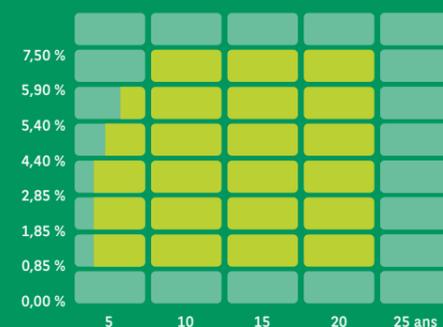
Coût total du crédit: 17.766,16 EUR

Montant total dû: 255.299,58 EUR

Après un an, le taux d'intérêt peut augmenter à maximum 6,14% (0,498%) portant le remboursement mensuel à 1.072,57 EUR.

Une augmentation après deux ans jusqu'à maximum 7,14% (0,576%) correspond à un remboursement mensuel de 1.155,04 EUR.

Après 3 ans seulement, la hausse maximale est calculée en fonction de l'indice de référence, ce qui porte le remboursement mensuel à 1.240,51 EUR avec un taux d'intérêt de 8,14% (0,654%).



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

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 255.299,58 EUR et le TAEG y correspondant sur base des paramètres de votre crédit -- et en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit:

- Le taux débiteur annuel de 5,14% (mensuel de 0,419%) avec une révision annuelle du taux d'intérêt.
- Le montant des intérêts dus de 87.533,42 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 350 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 742,50 EUR et les frais d'acte divers de 1572,57 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 7046,16 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

**Note:** les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, intermédiaire d'assurances, est inscrit sous le numéro BE 0403.199.702 auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit en tant qu'agent lié d'AG Insurance SA.

## Possibilité 2 : le taux diminue

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

## Variabilité du taux

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

## Règles importantes en matière de taux d'intérêt variables

- Selon la formule que vous avez choisie, le taux d'intérêt sur votre crédit habitation reste inchangé durant une première période de 1, 5, 10 ou 15 ans.
- Au terme de cette période, le taux d'intérêt est revu annuellement ou tous les 5 ans, à la date anniversaire de la prise en cours du crédit habitation.
- Le taux d'intérêt varie, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la différence entre l'indice de référence au moment de la révision et l'indice de référence mentionné sur la feuille des tarifs. Ces indices de référence sont légalement établis et liés à la formule que vous avez choisie.
- L'indice de référence initial pris en considération est celui mentionné sur la feuille des taux valables au moment de l'introduction de votre demande de crédit. Le nouvel indice, publié au Moniteur belge et disponible sur le site web de l'Agence Fédérale de la Dette (<https://www.debtagency.be>), est celui du mois calendrier précédant la date de révision du taux. Le nouveau taux mensuel sera arrondi au millième de pour cent.
- Les indices de référence visés pour les taux d'intérêt périodiques variables des crédits hypothécaires sont publiés mensuellement au Moniteur belge après calcul par l'Agence fédérale de la dette

qui en est le gestionnaire. Cet indice de référence juridique est un «Indice de référence» au sens du Règlement sur les Indices de référence 2016/1010 du 8 juin 2016. Il est possible que cet indice de référence soit modifié. Dans ce cas et afin de se conformer aux dispositions du Règlement des Indices de référence 2016/1010 du 8 juin 2016, le prêteur s'engage à contacter les emprunteurs pour les informer des indices de référence alternatifs et de l'impact d'un tel changement sur leur contrat de crédit.

- La possible modification du taux d'intérêt reste limitée à une différence maximale par rapport au taux d'intérêt initial (l'augmentation ou la diminution du taux d'intérêt ne peut pas être plus importante que le taux d'intérêt initial). Cela vaut tant pour les éventuelles hausses que pour les diminutions. En pratique, le taux d'intérêt fluctue toujours entre un taux maximum et un taux minimum. En tout état de cause, le taux d'intérêt débiteur ne pourra jamais être inférieur à 0%.
- Toute modification du taux d'intérêt sera communiquée aux emprunteurs au plus tard le jour d'entrée en vigueur du nouveau taux. Cette communication s'accompagnera d'un nouveau calendrier de remboursement.

## Réductions habituelles et conditionnelles du taux d'intérêt

Les conditions d'une réduction du taux d'intérêt sont indiquées dans la feuille des tarifs.

Les réductions conditionnelles : pour que les réductions soient octroyées, les conditions liées à ces réductions doivent être remplies pendant le premier tiers de la durée du crédit, à compter de la date de la demande de crédit.

## Quelle durée ?

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

## Quel mode de remboursement ?

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

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

## Remboursement par mensualités égales

Vous remboursez un montant fixe le premier jour de chaque mois. Celui-ci est composé pour partie du remboursement du capital et pour une autre partie des intérêts. En règle générale, vous remboursez, les premières années, une part plus importante liée aux intérêts et ne remboursez qu'en une plus faible mesure le capital.

À mesure que le remboursement se poursuit, le rapport s'inverse : la part de remboursement de capital grandit par rapport à celle qui concerne les intérêts.

## Remboursement par amortissements mensuels constants

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

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

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

## Remboursement anticipé total ou partiel ?

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

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

## Non-exécution du contrat de crédit

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

- Un enregistrement au fichier de la Centrale des crédits aux particuliers;
- Le paiement des amendes, frais et intérêts de retard;
- La résiliation anticipée de l'ouverture de contrat-cadre et des crédits habitation souscrits ainsi que l'exigibilité immédiate du solde restant dû;
- Le cas échéant, à la résolution judiciaire du contrat au torts du crédité;
- L'exécution forcée des modalités.

## Exemples

### crédit habitation, avec mensualités égales, de 150.000 EUR en 20 ans à 5,20% (0,423%)

Mensualité de 996,24 EUR (240 mensualités).

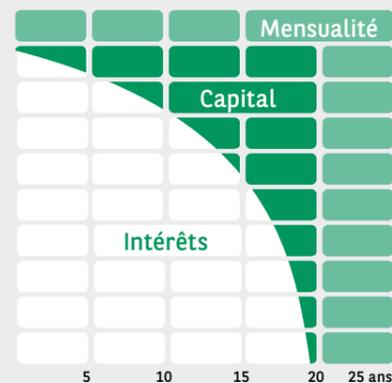
TAEG\*1: 6,36%

Coût total du crédit: 17.610,96 EUR.

Montant total dû: 256.095,40 EUR.

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	632,97 EUR	363,27 EUR	996,24 EUR
2	631,43 EUR	364,81 EUR	996,24 EUR
3	629,89 EUR	366,35 EUR	996,24 EUR

Remboursement par mensualités constantes



### Crédit habitation, avec amortissements mensuels constants, de 150.000 EUR en 20 ans à 5,20% (0,423% mensuel)

Le remboursement mensuel initial revient à 1.256,86 EUR (240 mensualités).

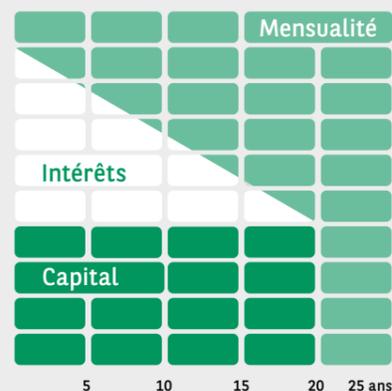
TAEG\*2: 6,52%

Coût total du crédit: 17.610,96 EUR.

Montant total à payer: 243.454,57 EUR.

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	631,86 EUR	625 EUR	1.256,86 EUR
2	629,21 EUR	625 EUR	1.254,21 EUR
3	626,57 EUR	625 EUR	1.251,57 EUR

Remboursement par amortissements constants



### \*1 Qu'est-ce que le TAEG ?

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 256.095,40 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit:

- Le taux débiteur annuel de 5,20% (mensuel de 0,423%).
- Le montant des intérêts dus de 88.484,45 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 350 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 742,50 EUR et les frais d'acte divers de 1.572,57 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 7.633,34 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

### • \*2 Qu'est-ce que le TAEG ?

Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 243.454,57 EUR et le TAEG y correspondant sur base des paramètres de votre crédit -- et en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit:

- Le taux débiteur annuel de 5,20% (mensuel de 0,423%).
- Le montant des intérêts dus de 75.843,61 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 350 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 742,50 EUR et les frais d'acte divers de 1.572,57 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 6.508,8 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

**Note:** les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, intermédiaire d'assurances, est inscrit sous le numéro BE 0403.199.702 auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit en tant qu'agent lié d'AG Insurance SA.

# Le Crédit Habitation Souple

## Un crédit logement qui s'adapte en toutes circonstances

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

## Souple dès la souscription du crédit

### Suspendre temporairement le remboursement du capital.

Vous avez la possibilité, dès que votre crédit est entamé et pour une période maximale de 36 mois, de ne rembourser que les intérêts sur les montants réalisés. Vous ne rembourserez pas immédiatement le capital. Vous déterminez librement la durée de cette suspension de capital. Au terme de la période choisie, vous commencez le remboursement effectif du capital. La durée de votre crédit n'est pas impactée par cette mesure.

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

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

### Optez résolument pour des investissements écoénergétiques

Pourquoi remettre à plus tard vos projets de travaux économeurs d'énergie? Envisagez-les de suite, augmentez votre confort de vie et profitez aussi de tous les autres avantages d'un logement économe en énergie.

### Nouvelle construction

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

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



## Rénovation

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

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

**Nous ne sommes jamais à l'abri d'un imprévu.**

## Souple pour toute la durée du crédit

Sous réserve d'acceptation de votre demande, vous pouvez adapter les modalités de votre crédit à tout moment. Votre situation personnelle est toujours décisive. Découvrons quelques scénarios possibles.

### Vous rencontrez des difficultés financières temporaires?

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

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

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

### Quelles circonstances sont admissibles?

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

### Les conditions de suspension temporaire

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

## Payer moins par mois ou payer moins longtemps

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

L'inverse est également envisageable: les mensualités peuvent s'avérer trop importantes, par exemple, si l'un des deux revenus venait à manquer temporairement ou définitivement. Allonger la durée du crédit de quelques années, permettrait de rééquilibrer le budget ( sous réserve d'acceptation par la banque de la demande de prolongation ou de réduction de la durée du crédit).

**Attention** : la prolongation ou la réduction de la durée du crédit peut avoir un impact sur d'éventuels avantages fiscaux.

### Un exemple «classique»

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

À ce moment, vous pourrez demander de raccourcir la durée restante de votre crédit (15 ans) de 6 ans et 3 mois. Ces 6 ans et 3 mois correspondent au 25% de 25 ans exigés. Il faut, en outre, répondre à la règle d'une durée de minimum 10 ans: la durée totale après adaptation s'élèvera finalement à 18 ans et 9 mois.

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

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

## Vous avez emprunté à taux variable? Votre choix n'a rien de définitif

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

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

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

## Adaptation en fonction de la formule de crédit choisie

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

- La durée totale après adaptation doit être de minimum 10 ans.
- La durée restante après adaptation doit représenter minimum 25% de la durée initiale du crédit.

Les règles d'acceptation normales restent d'application.



### Bon à savoir

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

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

## Réemprunter le capital déjà remboursé? Voire plus?

Votre **Crédit Habitation Souple** est consenti sous forme d'une ouverture de contrat-cadre. Vous pouvez ainsi réemprunter à hauteur du capital remboursé sans frais hypothécaires pour autant que le but soit immobilier (sous réserve d'acceptation de la banque). Sous

certaines conditions, vous pourrez même réemprunter jusqu'à 120% du crédit initial sans nouveaux frais d'hypothèque.

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

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

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

## Le Crédit Habitation Souple est fait pour vous!

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

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

- Vous pouvez, à la souscription du crédit, suspendre temporairement le remboursement du capital (jusqu'à maximum 36 mois),
- Vous bénéficiez de tous les avantages d'un logement écoénergétique.

- Vous pouvez réemprunter la part remboursée du capital de votre crédit logement.

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

## Les avantages supplémentaires d'une habitation écoénergétique

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

Avec les avantages supplémentaires pour une habitation économe en énergie du **Crédit Habitation Souple**, unique sur le marché belge, BNP Paribas Fortis vous donne un coup de pouce. Car certains projets ne peuvent attendre.

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

### Les avantages supplémentaires en pratique

- Lors d'une construction ou d'un achat avec rénovation – et si vous remplissez certaines conditions – il est possible de prendre en considération le surcoût des mesures d'économie d'énergie en compte. Vous ne payez aucune commission de réservation (des frais dont vous devez normalement vous acquitter mensuellement sur le montant pas encore prélevé pendant la période de prélèvement pendant maximum 24 mois à partir du 12<sup>ème</sup> mois suivant la date de début du crédit).
- Il n'y a pas non plus (sous certaines conditions) de commission de réservation lors d'une nouvelle construction.

### Conditions pour bénéficier des avantages supplémentaires :

- En cas de nouvelle construction, munissez-vous de votre permis de construire (en Flandre : permis environnemental) et de votre certificat de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB).
- En cas d'achat avec travaux de rénovation, au moins une partie des travaux effectués doivent constituer une rénovation énergétique. Nous pensons ici au placement d'une isolation, de vitrages à haute efficacité énergétique ou super-isolant, à l'installation d'un chauffage géothermique, d'un boiler solaire, de panneaux photovoltaïques, du remplacement d'une chaudière par un modèle à haut rendement, de l'installation d'un système de ventilation C ou D, mais aussi d'un récupérateur d'eau de pluie. Vous trouverez plus d'information sur ces conditions sur la feuille de tarifs disponible dans toutes les agences de BNP Paribas Fortis et sur [www.bnpparibasfortis.be](http://www.bnpparibasfortis.be).

**Les travaux d'économie d'énergie restent donc intéressants, surtout si vous les combinez aux avantages supplémentaires pour une habitation économe en énergie du Crédit Habitation Souple.**

# Votre vie change ? Le Crédit Habitation Souple évolue avec vous !

## Quelques exemples

### Raccourcir la durée

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

### Suspendre le remboursement du capital durant 6 mois

Jean travaille comme informaticien dans une grande entreprise, Sophie est fiscaliste. Il y a sept ans, ils ont souscrit un Crédit Habitation Souple pour acheter une maison dans un

quartier verdoyant. Récemment, l'employeur de Jean a décidé de délocaliser son département IT en Inde. Jean est licencié et effectue immédiatement une recherche d'emploi.

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

### Réemprunter le capital déjà remboursé

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

# Les formules spéciales

## du crédit habitation

### Remboursement du capital à l'échéance du crédit

Le 'Crédit Bullet' ou 'Crédit à terme fixe' est une formule de crédit avec laquelle vous payez, le **premier jour de chaque mois**, uniquement les intérêts. Le capital est remboursé, quant à lui, en une seule fois, à l'échéance du crédit. Vous avez le choix entre différents taux d'intérêt, ceux-ci sont clairement indiqués sur la feuille des taux.

L'origine du capital destiné au remboursement doit être clairement déterminée.

En principe, la durée du crédit est de 5 ans maximum sans que l'âge de la pension légale ne puisse être dépassé à l'échéance du contrat. (sauf en cas d'avantages Eco et dans le cadre d'un crédit de soudure).

En règle générale, le "Crédit Bullet" est réservé aux clients du segment Priority et Private Banking.

Le Crédit de Soudure est un crédit hypothécaire à destination immobilière, en attente par exemple, de la revente d'un bien immobilier existant. Il couvre la période entre l'achat ou la construction d'un nouveau bien immobilier et la vente d'un bien immobilier dont on est déjà propriétaire et qui est situé en Belgique.

Le taux d'intérêt est fixe. Le capital est remboursable à l'achèvement de l'acte de vente du bien en vente et, au plus tard, à l'expiration d'une période d'un an après la date de début du crédit. L'intérêt est exigible le premier jour suivant la fin de chaque période de trois mois.

Tout ou partie du crédit peut être remboursé par anticipation à tout moment, sans préavis ni indemnité. Le crédit n'est pas renouvelable..

### Exemple

#### Exemple représentatif du crédit bullet :

Nous souscrivons un crédit pour un montant de 150.000 EUR sur 5 ans, avec un taux d'intérêt de 6,12% soumis à révision après 5 années (0,496% sur une base mensuelle). Les intérêts de 744,00 EUR (60 remboursements) sont à rembourser mensuellement. Le capital total est à rembourser en une seule tranche à l'échéance du crédit.

TAEG\*1 : 7,24%

Coût total du crédit : 6.868,12 EUR

Montant total à rembourser : 200.788,58 EUR

#### Exemple représentatif du crédit de soudure :

Nous souscrivons un crédit pour un montant de 150.000 EUR sur 1 an, avec un taux d'intérêt de 6,29% (1,537% sur une base trimestrielle). Les intérêts de 2.307,00 EUR (4 remboursements) sont à rembourser tous les 3 mois. Le capital total est à rembourser en une seule tranche à l'échéance du crédit.

TAEG\*2 : 7,81%

Coût total du crédit : 1867,24 EUR

Montant total à rembourser : 161.095,24 EUR

### \*1 Qu'est-ce que le TAEG ?

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Exemple du crédit bullet : nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 200.788,58 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 6,12 % (mensuel de 0,496%).
- Le montant des intérêts dus de 43.920,46 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 350 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 742,50EUR et les frais d'acte divers de 1.572,57 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 1.083,72 EUR. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises : une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire. Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

### \*2 Qu'est-ce que le TAEG ?

Exemple pour le crédit de soudure : nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 161.095,24 EUR et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable -- comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 6,29 % (trimestriel de 1,537%).
- Le montant des intérêts dus de 9.228,00 EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 300 EUR.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 50 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 0 EUR et les frais d'acte divers de 1.189 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 EUR pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque des catastrophes naturelles.

**Note :** les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, intermédiaire d'assurances, est inscrit sous le numéro BE 0403.199.702 auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit en tant qu'agent lié d'AG Insurance SA.

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

# Les frais

## De quels frais devez-vous tenir compte ?

### Frais liés à l'achat d'un bien immobilier (vente de gré à gré)

Les frais d'achat se composent des frais de notaire, des droits d'enregistrement calculés sur le prix d'achat tel que mentionné dans l'acte et les frais d'acte. S'il s'agit de l'achat d'une nouvelle construction, vous ne payez pas de droit d'enregistrement, mais bien la TVA.

Les droits d'enregistrement varient par région.

Le taux normal pour l'achat d'un immeuble est de 12% en Flandre et de 12,5% à Bruxelles et en Wallonie.

Dans chacune des régions, il existe une mesure favorable à l'acquisition d'un logement familial propre et unique. En Flandre et en Wallonie, il s'agit d'un tarif réduit tandis qu'à Bruxelles, il s'agit d'un abattement (exemption des droits d'enregistrement sur une tranche). Prenez contact avec votre notaire pour obtenir un aperçu personnalisé ou surfez sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be).

### frais liés à l'acte de crédit hypothécaire

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

### frais liés à l'ouverture du dossier

#### Les frais d'expertise

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

#### Les frais de dossier

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

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

Vous devez payer une commission de réservation due sur le capital non prélevé après un an (sauf en cas d'avantages Eco et dans le cadre d'un crédit de soudure). Cette commission de réservation peut être facturée pour une période maximale de 2 ans. Chaque modification de votre crédit, demandée par vous et acceptée par la banque pendant la durée de votre crédit, implique également des frais que vous pouvez retrouver sur la feuille de tarifs..

# Le capital

## Quand pouvez-vous disposer du capital ?

**Dans le cas de l'achat d'une maison existante, le montant emprunté sera libéré en une seule fois à la signature de l'acte authentique d'achat (sur présentation du décompte du notaire).**

En cas de nouvelle construction ou de rénovation nécessitant un permis d'urbanisme/ environnemental, les montants ne seront libérés que sur présentation dudit permis. L'argent n'est pas remis en espèces. La seule option est le virement bancaire. L'argent sera libéré par tranches, après investissement de vos fonds propres et sur base de factures ou autres pièces justificatives. Les factures que vous aurez déjà réglées vous-même seront remboursées sur votre propre compte. Si vous n'avez pas encore payé les factures, le montant peut être payé directement à l'entrepreneur ou au fournisseur.

Ces tranches représentent chacune minimum 2500 EUR.

Les versements respecteront le schéma suivant :

- une première libération monétaire de 5 % après que toutes les conditions suspensives du crédit ont été remplies.
- 20% (du crédit habitation) après la moitié du gros œuvre.
- 40% après achèvement du gros œuvre, hors toiture.

- 50% après achèvement du gros œuvre et couverture du toit, accompagné d'une photo de la nouvelle construction.
- 60% après placement des canalisations et des menuiseries extérieures.
- 70% après achèvement des plafonds.
- 80% après placement des sols.
- 90% après installation des sanitaires.
- 100% après placement des menuiseries intérieures.

#### Délai de prélèvement

Le droit de prélever le crédit habitation expire après une période de 3 ans à compter le premier mois de l'activation du crédit.

#### Commission de réservation

Une commission de réservation est calculée sur les montants non prélevés, et ce, pour la première fois après un délai d'un an, et pour une période maximale de 2 ans. Vous êtes exempté de celle-ci en cas d'avantages Eco ou de Crédit de soudure. Vous trouverez le montant de la commission sur la feuille de tarifs.

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

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

# LE Mode d'emploi Votre demande de crédit en pratique

## L'introduction de la demande de crédit

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

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

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

## L'offre de crédit

Votre demande est acceptée? Dans ce cas vous recevrez une offre valable durant au moins 15 jours. Le délai de validité de l'offre sera mentionné sur celle-ci.

Une fois que vous avez accepté l'offre, vous disposez encore du délai mentionné dans l'offre pour constituer les garanties hypothécaires et non hypothécaires (mandat hypothécaire, caution, ...) et pour signer les conventions de crédit.

Si vous n'avez pas accepté l'offre dans le délai de validité prescrit, vous pourrez, le cas échéant, introduire une nouvelle demande et, en cas d'acceptation par la banque, une nouvelle offre pourra vous être proposée.

En cas de modification d'une convention de crédit existante, une nouvelle offre de crédit sera, en cas d'acceptation par la banque, également établie.

## Chez le notaire

Si le crédit est garanti par une hypothèque ou un mandat hypothécaire, cet acte sera signé chez le notaire de votre choix. Lors d'un achat, l'acte d'hypothèque et l'acte d'achat sont généralement exécutés en même temps. Vous êtes libre de choisir le notaire qui passera les actes.

## Assurances

Vous avez l'obligation de couvrir le bien immobilier donné en garantie avec une assurance contre l'incendie et les périls connexes. En outre une assurance décès du type 'assurance solde restant dû' est en règle générale annexée au contrat.

Après analyse de votre demande, la banque se réserve le droit d'exiger la souscription d'une assurance solde restant dû.

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





## Protéger votre famille et votre habitation

### protégées au maximum

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

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

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

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

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

### Les revenus de votre ménage et votre besoin de protection

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

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

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

### Votre budget et le choix du type de prime

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

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

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

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

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

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

## Limitation des opportunités fiscales

Les primes d'assurance-vie souscrites en garantie (assurance-dette) ou reconstitution (assurance mixte) d'un crédit nouvellement contracté à partir du 1er janvier 2024 pour acquérir un bien immobilier, ne sont plus admises au bénéfice des avantages fiscaux.

Veillez noter que si vous voulez bénéficier d'avantages fiscaux pour les primes de l'assurance contre la dette, cela doit être fixé lors de la souscription de la police. Parlez-en à votre conseiller.

**Attention :** pour bénéficier des avantages fiscaux sur les primes de votre assurance solde restant dû, celles-ci doivent être établies à la souscription de l'assurance. Parlez-en à votre conseiller.

## Une assurance temporaire décès à capital constant

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

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

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

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

## Une assurance habitation

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

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



# Le crédit habitation

## Les avantages fiscaux liés à un crédit habitation

Ces avantages concernent tant le remboursement des intérêts que du capital ainsi que le paiement des primes d'assurance si le crédit est couvert par une assurance-vie (à l'exclusion

de la (les) prime(s) liée(s) à un ou plusieurs fonds d'investissement).

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

La succession des différentes mesures budgétaires rend le traitement fiscal des crédits hypothécaires particulièrement complexe et les avantages ont été fortement réduits depuis 2024..

## Curieux de connaître vos possibilités de déduction fiscale ?

Prenez rendez-vous avec votre conseiller dans une agence BNP Paribas Fortis.



# Aides et primes

Ces mesures permettent d'alléger considérablement les investissements liés à vos projets mais aussi de vous protéger en cas d'imprévus.

## Région flamande

Retrouvez les informations et le formulaire de demande:

- dans votre commune;
  - sur le site <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen>;
  - en contactant la Vlaamse infolijn au 1700; e-mail: [info@vlaanderen.be](mailto:info@vlaanderen.be);
  - sur [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie);
  - Assurance logement garanti [www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen);
- Cette assurance logement garanti gratuite vous aide à rembourser votre crédit habitation quand vous tombez malade ou perdez votre travail.
- sur [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), vous trouverez un aperçu de toutes les primes flamandes, provinciales et municipales.

## Région de Bruxelles-Capitale

L'information liée aux aides et les formulaires de demande sont directement disponibles:

- dans votre commune;
- sur <https://logement.brussels/>;
- au Centre d'Information Logement, Gare du Nord, rue du Progrès 80, 1030 Bruxelles - Tél. 0800 40 400 - E-mail: [aatl.logement@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.logement@mrbc.irisnet.be) ou sur [www.irisnet.be](http://www.irisnet.be).

## Région wallonne

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

- votre commune;
- le numéro gratuit 0800 11 901;
- les services de «La Division du Logement» (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes). Plus d'info sur **Obtenir une prime pour son habitation (à partir du 1er juillet 2023) (wallonie.be)**;
- via le site internet [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be) (énergie et habitat). Tous les formulaires de demande sont téléchargeables.
- Assurance logement garanti <https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-dune-assurance-gratuite-pour-le-remboursement-dun-prest-hypothecaire-en-cas-de-perte-de>



# Acheter et construire en pratique une nouvelle construction et l'achat

## Acheter une maison

### La vente de gré à gré

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

#### • Option d'achat

Vous pouvez solliciter une option d'achat auprès du vendeur si vous êtes réellement intéressé par une maison ou un appartement.

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

#### • Compromis

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

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

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

### Acheter en vente publique

Certains biens immobiliers sont mis en vente par notaire.

La vente peut être volontaire – par exemple, dans l'espoir qu'une surenchère entre acheteurs conduira à un prix élevé. Le notaire peut fixer le montant de la mise à prix de départ et octroyer, sous certaines conditions, une prime (de 1% du montant offert) à l'adjudicataire définitif.

Lorsqu'un droit de surenchère est prévu, une offre supérieure de minimum 10% peut être faite 15 jours au maximum après la première séance. Dans ce cas, le bien est attribué de manière définitive à la deuxième séance. Attention ! À tout moment, le vendeur peut encore décider de retirer le bien de la vente.

La vente peut également être judiciaire. C'est le cas lorsque le bien immobilier fait l'objet d'une succession où les différents héritiers ne sont pas d'accord sur le partage. Cela peut aussi être la conséquence d'une faillite ou d'une procédure de saisie. Dans ce cas, la vente publique aura lieu en un seul jour de séance sans droit de surenchère, après que les acquéreurs potentiels auront eu l'occasion d'enchérir sur le bien proposé via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Une vente publique entraîne des frais d'achat très élevés. Ceux-ci peuvent être jusqu'à 5% plus élevés que dans le cas d'une vente de gré à gré et s'élèvent à 22% du prix d'achat effectif.

## Nouvelle construction

### Le régime de la TVA

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

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

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

En outre, le vendeur doit être assujéti à la TVA. Entrepreneurs et promoteurs immobiliers sont naturellement soumis à la TVA, mais un vendeur particulier peut également, dans le cadre de la vente, opter pour le statut

d'assujéti occasionnel à la TVA. De la sorte, il peut déduire la TVA payée sur les matériaux de construction et la main d'oeuvre du montant de TVA globale à verser à l'État après la vente du bien.

### Construire soi-même ou travailler avec un promoteur

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

La Loi Breyne (réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en cours de construction) est particulièrement importante en la matière. Par exemple, un entrepreneur agréé doit être en mesure de verser une garantie de 5% du coût total de la construction.

Un entrepreneur non agréé devra soumettre une garantie dans un établissement de crédit qui garantit soit l'achèvement du nouveau bâtiment, soit le remboursement en cas de dissolution du contrat de vente.

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



## Conseils et suivi

### Effectuez une simulation.

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

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

### Tout savoir sur notre crédit habitation ?

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

- surfez sur <https://mylife.bnpparibasfortis.be/ma-premiere-habitation> ;
- prenez rendez-vous avec un de nos experts de nos agences ou de l'Easy Banking Centre ;
- appelez-nous au 02 762 60 00 (du lundi au vendredi, entre 7h et 22h, mais aussi le samedi de 9h à 17h).

### Suivez votre crédit habitation pas à pas

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

**BNP Paribas Fortis sera toujours là pour vous.**



### Bon à savoir

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

## Le prêt mobilier sécurisé\*

### Qu'est-ce que le prêt mobilier sécurisé

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

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

Ce crédit n'est offert qu'en euros.

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

## Une information précontractuelle personnalisée

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

## Qui peut demander un crédit garanti à but mobilier ?

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

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

### Exemple représentatif

Vous empruntez 100.000 EUR sur 5 ans à taux d'intérêt annuel fixe de 5.50% (0,447% sur base mensuelle). Vous remboursez 1.903,86 EUR par mois (60 mensualités).

TAEG\* : 7,13%

Coût total du crédit: 2.955,50 EUR

Montant total dû: 117.875,69 EUR

**\*Forme de crédit:** crédit hypothécaire avec destination mobilière. Les dispositions relatives au crédit hypothécaire du chapitre 2 du titre 4 du livre VII du Code de droit économique sont d'application.

personnalisées.

## Durée

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

## Taux d'intérêt

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

Le taux d'intérêt se trouve sur la feuille des tarifs disponible dans toutes les banques BNP Paribas Fortis ou sur le site [www.bnpparibasfortis.be](http://www.bnpparibasfortis.be).

## Sûretés

Le crédit ne pourra être prélevé qu'après constitution des sûretés mentionnées dans l'offre de crédit. Ces sûretés doivent être constituées dans les 6 mois suivant la signature du contrat de crédit.

## Prélèvement

Le crédit est prélevé en une fois et n'est mis à la disposition des crédits que par virement bancaire.

Si le crédit est destiné à financer l'achat d'un bien mobilier ou la prestation d'un service, les fonds ne peuvent être versés qu'après confirmation de la livraison complète ou de la prestation intégrale du service, dans un délai maximum de 6 mois après la signature du contrat de crédit.

Si l'objet du crédit est différent, l'argent est mis sans délai à la disposition des crédits.

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

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

Ce taux permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 116.753,91 EUR et le TAEG y correspondant :

- Le taux débiteur annuel de 5,50% (mensuel de 0,447%).
- Le montant des intérêts dus de 14.230,71EUR (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 585 EUR, les droits d'enregistrement de l'hypothèque de 1.575 EUR et les frais d'acte divers de 1.572,57 EUR, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.

## Remboursements

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

### Le remboursement anticipé, total ou partiel

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

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

## Non-exécution du contrat de crédit

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

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

## Frais

### Frais d'expertise

Dans certains cas, la banque exige une estimation de la valeur du bien par un expert. Dans ce cas, un expert désigné par BNP Paribas Fortis effectuera, avec votre accord, une estimation de la valeur vénale du bien offert en garantie. Le montant des frais d'expertise est mentionné sur la feuille de tarifs.

# Les documents exigés, lors d'une demande de crédit hypothécaire

Rendez-vous en agence, muni des documents suivants:

## Les documents à fin d'identification

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

## Les documents relatifs à vos revenus

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

## Les documents relatifs à votre projet

### Pour un but immobilier

- En cas d'achat, le compromis de vente ou l'option d'achat;
- En cas de rénovation ou de construction: le titre de propriété (du terrain à bâtir), le plan (de construction ou de rénovation), le devis ou l'offre de prix pour les travaux, permis de bâtir (en Flandre: le permis d'environnement) et l'attestation d'assainissement du sol (= attestation relative à l'état de pollution du sol);
- En cas de travaux destinés à économiser l'énergie:
  - Bruxelles-Capitale: la demande de permis de construire et ses annexes;
  - Flandre: la déclaration PEB;
  - Wallonie: la demande de permis de construire et ses annexes
- En cas de refinancement: la dernière attestation 281.61, ainsi que l'attestation de base si le crédit d'origine date d'avant 2016.
- En cas de crédit vous donnant accès aux éco-avantages: documents attestant que vous êtes dans les conditions reprises dans la fiche de taux.
- Un certificat valide pour déterminer la consommation d'énergie primaire du bien:
  - pour la Flandre: «energieprestatiecertificaat» (EPC)
  - pour Bruxelles/Wallonie: le «certificat de la Performance Énergétique des Bâtiments» (PEB).

### Pour un but mobilier

- La preuve de besoins financiers: factures, devis...



### EASY BANKING APP

Votre banque à portée de main



### TÉLÉPHONE

Appelez-nous au 02 762 20 00  
(lu-ve 7h-22h, sa 9h-17h)



### APPEL VIDÉO

Un entretien à distance,  
sur rendez-vous



### AGENCE

Un entretien avec votre conseiller,  
sur rendez-vous



### BUREAU DE POSTE

Pour vos affaires bancaires courantes,  
sans rendez-vous

## Crédit Habitation

**Forme de crédit:** crédit hypothécaire avec destination immobilière et mobilière. Les dispositions relatives au crédit hypothécaire du chapitre 2 du titre 4 du livre VII du Code de droit économique sont d'application. Sous réserve d'acceptation de votre demande par BNP Paribas Fortis SA, prêteur, Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles - TVA BE 0403.199.702

BNP Paribas Fortis SA, intermédiaire, Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE 0403.199.702, est inscrit sous ce numéro auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié, rémunéré par des commissions, pour AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA détient une participation de plus de 10% dans AG Insurance SA.

**BNP Paribas Fortis SA**, Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE 0403.199.702, est inscrit sous ce numéro auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, B-1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurances lié, rémunéré par des commissions, pour AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA détient une participation de plus de 10% dans AG Insurance SA.

Les plaintes peuvent être introduites auprès du service Gestion des plaintes de BNP Paribas Fortis (1CP3D), Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, fax 02/228 72 00.

Vous pouvez également adresser votre plainte auprès du service Ombudsfin – Ombudsman en conflits financiers, North Gate II, Avenue Roi Albert II 8, 1000 Bruxelles, [www.ombudsfin.be](http://www.ombudsfin.be).

## PRÊTS POUR VOTRE MONDE



# BNP PARIBAS FORTIS