

HYPOFLEX



SUPPORTER DE VOTRE

HABITATION



Le crédit hypothécaire en pratique

Sommaire

Partie 1 : les conditions et les modalités d'octroi de nos crédits hypothécaires

| | |
|---|----|
| Qu'est-ce que le crédit hypothécaire Hypoflex ?..... | 4 |
| Conditions pour souscrire un crédit hypothécaire Hypoflex..... | 5 |
| Quel type de taux débiteur : fixe ou variable ?..... | 7 |
| Comment souhaitez-vous rembourser votre crédit ?..... | 8 |
| Quand pouvez-vous disposer du montant emprunté ?..... | 13 |
| Atouts supplémentaires d'Hypoflex..... | 14 |
| Quelles assurances souscrire ?..... | 16 |
| De quels frais devez-vous tenir compte ?..... | 17 |
| Fiscalité d'un crédit logement et des contrats du 2 ^e pilier | 18 |
| Quelles sont les aides régionales ?..... | 19 |
| Votre garantie..... | 19 |
| Quelles sont les démarches concrètes ? | 20 |
| Exemples concrets | 21 |

Partie 2 (en annexe) : « Feuille tarifaire », qui reprend notamment les taux qui font l'objet de fréquentes adaptations

Ce prospectus décrit les situations les plus courantes. Les descriptions et les exemples qui s'y trouvent sont donnés à titre purement illustratif et ne constituent nullement un engagement à conclure un contrat pour des personnes intéressées dont la situation pourrait être comparable à celle qui est décrite. Une demande de crédit doit être introduite et le crédit doit être accepté par AG.

L'utilisation des formules décrites (par ex. une reconstitution en branche 23) est soumise à certaines conditions liées au profil de risque de l'emprunteur et à la destination du crédit. En cas de reconstitution, les primes sont déterminées au moyen de taux de reconstitution qui dépendent du type de produit. Les informations à ce sujet sont reprises dans le feuillet tarifaire qui constitue la 2^e partie du prospectus. Votre courtier pourra en outre vous fournir une information plus détaillée.

Introduction

Une première maison à soi, une rénovation, une seconde résidence en Belgique ou à l'étranger... Autant de décisions importantes dont les conséquences doivent être soigneusement évaluées. Vous pouvez financer ces projets de différentes manières. Avec Hypoflex, AG vous propose un crédit hypothécaire spécifiquement développé pour le financement de biens immobiliers :

- pour les indépendants, les professions libérales et les chefs d'entreprises ;
- pour les particuliers qui souhaitent emprunter sur la base d'un crédit par reconstitution.

Un crédit logement a généralement une durée assez longue. En cours de route, vous pouvez vous trouver temporairement confronté à un impondérable susceptible de modifier votre situation familiale ou financière. Pour cette raison, Hypoflex vous offre un certain nombre de possibilités vous permettant d'adapter votre crédit à votre situation personnelle. De plus, vous trouvez chez AG toutes les assurances appropriées pour garantir la protection de votre bien immobilier.

Cette brochure vous présente l'offre spécifique d'AG pour le financement de vos projets immobiliers.

Votre courtier vous aidera volontiers dans le choix de la formule la plus adaptée à votre situation personnelle.

Qu'est-ce que le crédit hypothécaire Hypoflex ?

Avec Hypoflex, AG met à la disposition d'une personne ayant sa résidence habituelle en Belgique une somme d'argent pour une durée convenue et moyennant le paiement d'un intérêt déterminé.

Cette somme d'argent est mise à disposition en vue de l'acquisition/construction/rénovation d'une habitation privée par un indépendant, un titulaire d'une profession libérale ou un dirigeant d'entreprise, ou bien par un particulier souhaitant emprunter sur la base d'un crédit par reconstitution.

L'ouverture de crédit hypothécaire avec des avances

Un crédit logement est accordé par AG sous la forme d'avances dans le cadre d'une ouverture de crédit d'une durée indéterminée.

Les modalités de l'ouverture de crédit sont stipulées dans un acte authentique passé devant le notaire de votre choix et dans lequel une inscription hypothécaire est constituée en premier rang pour le montant total du crédit. Il s'agit d'une hypothèque permettant de couvrir également les créances de dettes futures.

Le crédit est prélevé au moyen d'une ou plusieurs avances. Comme vous pourrez le lire plus loin dans cette brochure, les sommes empruntées peuvent être remboursées selon différentes formules. Il est possible de combiner les formules, mais chaque avance ne peut être liée qu'à une seule formule. Le nombre d'avances est limité à cinq par ouverture de crédit.

Les conventions d'avance sont jointes en annexe de l'acte notarié.

Les sommes qui ont déjà été remboursées peuvent être à nouveau prélevées ultérieurement sans nouveaux frais d'hypothèque, naturellement à des fins immobilières et après une nouvelle acceptation du crédit.

La garantie hypothécaire

Un bien immobilier peut être donné en garantie à plusieurs créanciers hypothécaires. Le créancier qui a une inscription hypothécaire en premier rang est le premier à être remboursé en cas de vente forcée du bien. Si le montant de la vente le permet, le créancier hypothécaire ayant pris une inscription après celle en premier rang [deuxième rang] est remboursé en tout ou en partie, et ainsi de suite. A titre exceptionnel, une hypothèque en deuxième rang ou un mandat hypothécaire notarié peut suffire, mais ceci fera l'objet d'une évaluation au cas par cas.

Il est évident que la nature des garanties est un élément déterminant pour la fixation du taux débiteur [consultez le feuillet tarifaire en annexe du prospectus].

Montant minimum des avances

Les moyens propres de l'emprunteur doivent toujours avoir été utilisés d'abord avant qu'une avance ne puisse être prélevée.

Le montant minimum d'une avance est de 25.000 EUR pour une première avance et de 12.500 EUR pour les suivantes.

Conditions pour souscrire un crédit hypothécaire Hypoflex

Que vous désiriez acheter, construire ou rénover une habitation propre ou que vous rêviez d'une résidence secondaire, le crédit hypothécaire Hypoflex vous apporte la solution adéquate.

Qui peut obtenir un crédit hypothécaire chez AG ?

En tant qu'assureur, AG propose des formules spécifiques qui sont surtout adaptées pour les indépendants, les professions libérales et les dirigeants d'entreprises établies en Belgique et percevant leurs revenus principalement en euros. Le but peut être l'acquisition d'une habitation unique et propre ou d'une autre habitation.

Les particuliers peuvent également demander un crédit logement chez AG s'ils souhaitent emprunter sur la base d'un crédit par reconstitution.

Quel est le but du crédit ?

Le crédit logement peut être accordé pour :

- l'achat, la construction ou la rénovation à titre privé d'une habitation propre, d'une seconde résidence ou d'un immeuble de rapport destiné à de l'habitation ;
- l'achat à titre privé d'un terrain à bâtir ;
- le refinancement d'un crédit destiné à l'une des fins ci-dessus.

Votre courtier élaborera pour vous la formule la plus appropriée en fonction du but du crédit, de vos besoins et de votre situation personnelle.

Garanties

En principe, le crédit hypothécaire doit être garanti avec une inscription hypothécaire en premier rang sur une habitation située en Belgique, appartenant à l'emprunteur, et cela pour la totalité du montant emprunté.

Un mandat hypothécaire est accepté uniquement en combinaison avec une garantie financière équivalente au nom de l'emprunteur.

Combien pourrez-vous emprunter ?

Le montant du crédit accordé dépendra de plusieurs éléments : la valeur du bien en vente de gré à gré, la quotité demandée et le niveau de vos revenus.

La valeur du bien en vente de gré à gré

Il s'agit du prix qu'atteindrait le bien mis en gage (maison, appartement ou terrain) lors d'une vente de gré à gré dans une situation normale de marché. L'estimation de cette valeur est déterminée par un expert immobilier indépendant reconnu par AG ou selon des critères objectifs comme le compromis de vente. La demande d'expertise doit être introduite via le site www.homevalue.be. Une copie du rapport d'expertise sera envoyée au demandeur.

La quotité

Il s'agit du rapport entre la somme de tous les crédits en cours ayant le bien immobilier comme garantie et la valeur totale des garanties.

La quotité acceptée dépend de la destination du crédit et des garanties offertes.

Les pourcentages figurant dans les tableaux ci-dessous donnent le pourcentage maximal du montant du crédit¹ qui peut être reconstitué grâce à des contrats de la branche 23 :

a. Habitation propre (1ère habitation) :

| | Debt Service to Income (DSTI) ² | |
|--|--|-------------|
| Loan to Value (LTV) ³ | 30 % ≤ DSTI ≤ 40 % | DSTI < 30 % |
| Montant du crédit¹ ≤ 500.000 EUR | | |
| 75 % ≤ LTV ≤ 90 % | 50 % | 75 % |
| 60 % ≤ LTV < 75 % | 75 % | 100 % |
| LTV < 60 % | 100 % | 100 % |
| Montant du crédit > 500.000 EUR | | |
| 70 % ≤ LTV ≤ 80 % | 50 % | 75 % |
| 60 % ≤ LTV < 70 % | 75 % | 100 % |
| LTV < 60 % | 100 % | 100 % |

¹ Le montant du crédit est défini ici comme le montant que l'on souhaite emprunter pour financer le bien immobilier.

² DSTI = rapport entre

- Charges : remboursements de capital et paiement des intérêts et des primes des contrats d'assurance-vie liés à tous les crédits en cours et à la nouvelle demande (y compris les crédits-ponts et les crédits à la consommation) et
- Revenus : revenu annuel net.

³ LTV = rapport entre

- Somme de tous les crédits en cours (y compris les crédits-ponts) ayant le bien immobilier en garantie et
- Valeur totale des garanties.

b. Habitation propre (seconde résidence):

Debt Service to Income (DSTI)

| Loan to Value (LTV) | 30 % ≤ DSTI ≤ 40 % | DSTI < 30 % |
|---------------------|--------------------|-------------|
|---------------------|--------------------|-------------|

Montant du crédit ≤ 500.000 EUR

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| 80 % ≤ LTV ≤ 90 % | 50 % | 75 % |
| 70 % ≤ LTV < 80 % | 75 % | 100 % |
| LTV < 70 % | 100 % | 100 % |

Montant du crédit > 500.000 EUR

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| 70 % ≤ LTV ≤ 80 % | 50 % | 75 % |
| 60 % ≤ LTV < 70 % | 75 % | 100 % |
| LTV < 60 % | 100 % | 100 % |

c. Mise en location :

Debt Service to Income (DSTI)

| Loan to Value (LTV) | 30 % ≤ DSTI ≤ 40 % | DSTI < 30 % |
|---------------------|--------------------|-------------|
|---------------------|--------------------|-------------|

Montant du crédit ≤ 500.000 EUR

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| 70 % ≤ LTV ≤ 80 % | 75 % | 100 % |
| LTV < 70 % | 100 % | 100 % |

Kredietbedrag > € 500.000

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| 60 % ≤ LTV ≤ 70 % | 75 % | 100 % |
| LTV < 60 % | 100 % | 100 % |

Le niveau de vos revenus

Le remboursement de votre crédit hypothécaire (capital, intérêts, primes d'assurance) ne peut pas vous mettre en difficultés financières. Il est généralement admis qu'il ne faut pas consacrer plus de 40 % de ses revenus nets disponibles au remboursement de crédits.



Quel type de taux débiteur : fixe ou variable ?

Le taux débiteur fixe

Le taux débiteur reste fixe pendant toute la durée de l'avance. Donc pas de surprises. Cette formule est bien sûr idéale dans une conjoncture de taux débiteurs peu élevés.

Le taux débiteur variable

Le taux débiteur fixé au départ reste inchangé pendant une première période de 5 ans [formule 5/5/5], de 10 ans [formule 10/5/5 et 10/10/10] ou de 15 ans [formule 15/5/5]. Il est revu une première fois après cette période. Par la suite, le taux débiteur est revu à la date anniversaire de la prise en cours de l'avance, tous les ans, tous les 5 ans ou tous les 10 ans par exemple.

Ce taux débiteur peut varier à la hausse comme à la baisse selon un indice de référence, conformément aux dispositions légales. Le nouveau taux débiteur est égal au taux débiteur initial augmenté de la différence entre le nouvel indice de référence et l'indice de départ.

L'indice de départ est celui mentionné dans le « feuillet tarifaire » [voir la partie 2 du prospectus]. Le nouvel indice sera celui du mois calendrier précédant le changement. Les indices sont publiés chaque mois dans le Moniteur belge. Si le taux change tous les 5 ans, l'indice E sera d'application, traduit sur base mensuelle. Si le taux débiteur est revu tous les 10 ans, l'indice J sera d'application, traduit sur base mensuelle.

L'écart maximal, tant à la hausse qu'à la baisse, par rapport au taux débiteur initial est mentionné dans la partie 2 du prospectus. [« feuillet tarifaire »].

Si la condition liée à une diminution du taux débiteur n'est plus remplie, la détermination du nouveau taux débiteur se fait à partir du taux débiteur initial augmenté de cette réduction.

Consultez la partie 2 du prospectus [« feuillet tarifaire »] pour connaître les formules actuellement commercialisées par AG.

Quel taux débiteur sera appliqué à votre crédit ?

Étant donné que les taux débiteurs suivent les fluctuations du marché, ils font l'objet de fréquentes adaptations.

C'est pourquoi ils sont repris dans la partie 2 du présent document. Vous y trouverez le taux débiteur de base, c'est-à-dire le taux normal [sans les éventuelles majorations ni les réductions] accordé à un client qui emprunte une quotité de 90 % ou moins de la valeur en vente de gré à gré de l'immeuble offert en garantie. Les taux débiteurs sont exprimés en base mensuelle, les taux débiteurs réels annuels sont également mentionnés à titre d'information.

Vous trouverez, dans la partie 2 du prospectus, un aperçu des majorations pratiquées et des réductions éventuelles dont vous pourriez bénéficier.

Feuillet tarifaire

Le feuillet tarifaire est la seconde partie de cette brochure et est disponible chez votre courtier. Il contient une liste des différentes formules proposées par AG. Pour chaque formule, les éléments suivants sont toujours mentionnés :

- première périodicité de variation du taux débiteur ;
- périodicité suivante de variation du taux débiteur ;
- augmentation maximale ;
- diminution maximale ;
- indice de référence lié.

L'indication « 5/5/5/+4/-4/Indice E » doit être comprise comme suit : un crédit avec une première périodicité de variation du taux débiteur de 5 ans, suivie d'une autre périodicité de variation du taux débiteur de 5 ans, un maximum de 4 % [en base annuelle] à la hausse et à la baisse par rapport au taux débiteur initial.

La révision du taux débiteur dépend de l'évolution de l'indice de référence E.

Comment souhaitez-vous rembourser votre crédit ?

AG propose deux modes de remboursement : l'un avec amortissement du capital et l'autre avec reconstitution* du capital.

Cependant, vous pouvez rembourser votre crédit logement avec une combinaison de ces deux formules : remboursement d'une partie via des mensualités constantes et d'une autre partie via une reconstitution du capital au moyen d'une assurance vie. Votre courtier vous guidera volontiers dans le choix de la solution qui vous convient le mieux.

Remboursement par mensualités constantes

Comme son nom l'indique, cette formule prévoit un montant fixe que vous payez chaque mois. Cette somme comprend une partie d'intérêt et une partie de capital. Dans un premier temps, la part des intérêts est la plus importante dans la mensualité et seule une faible partie rembourse le crédit. Par la suite, le rapport s'inverse progressivement. En général, la durée du crédit est de 20 ans pour ce type de remboursement, mais elle peut être plus courte ou plus longue selon vos besoins. La durée maximale est de 25 ans et l'âge du preneur du crédit au terme du crédit ne peut pas dépasser l'âge légal de la pension. Une assurance de type « temporaire du solde restant dû » est nécessaire pour garantir le remboursement du capital en cas de décès.

Un exemple

Supposons que François, âgé de 28 ans, souscrive un crédit de 75.000 EUR sur 20 ans à un taux débiteur de 0,4050 % en base mensuelle [soit un taux débiteur annuel réel de 4,97 %] avec une hypothèque en premier rang et une quotité de 90 %. La charge du crédit est de 489,20 EUR par mois pendant 20 ans.

- ▶ La première mensualité se compose de :
 - 303,77 EUR d'intérêts sur 75.000 EUR
 - 185,43 EUR de remboursement du capital
- ▶ Le deuxième mois, elle se compose de :
 - 303,02 EUR d'intérêts sur un capital déjà réduit à 74.814,57 EUR
 - 186,18 EUR de remboursement du capital

Et ainsi de suite ...

Vous trouverez un tableau d'amortissement illustratif sur la page suivante. La prime de l'assurance temporaire de solde restant dû est payable séparément.

* Dans ce mode de remboursement, le respect des dispositions et des conditions de la convention de crédit n'offre aucune garantie quant au remboursement du montant du crédit prélevé.

Tableau d'amortissement illustratif

| | |
|------------------------|--|
| Capital | 30.000,00 EUR |
| Taux débiteur | 0,212 % en base mensuelle ou 2,57 % en base annuelle |
| Durée | 240 mois |
| Mensualités constantes | 159,61 EUR |

| 1 ^e année | Mois | Intérêts | Capital amorti | Total | Solde |
|-----------------------------------|------|-----------------|------------------|------------------|-----------|
| | 1 | 63,60 | 96,01 | 159,61 | 29.903,99 |
| | 2 | 63,40 | 192,22 | 159,61 | 29.807,78 |
| | 3 | 63,19 | 288,64 | 159,61 | 29.711,36 |
| | 4 | 62,99 | 385,26 | 159,61 | 29.614,74 |
| | 5 | 62,78 | 482,09 | 159,61 | 29.517,91 |
| | 6 | 62,58 | 579,12 | 159,61 | 29.420,88 |
| | 7 | 62,37 | 676,36 | 159,61 | 29.323,64 |
| | 8 | 62,17 | 773,80 | 159,61 | 29.226,20 |
| | 9 | 61,96 | 871,45 | 159,61 | 29.128,55 |
| | 10 | 61,75 | 969,31 | 159,61 | 29.030,69 |
| | 11 | 61,55 | 1.067,37 | 159,61 | 28.932,63 |
| | 12 | 61,34 | 1.165,64 | 159,61 | 28.834,36 |
| Montants sur base annuelle | | | | | |
| 1 ^e année | | 749,68 | 1.165,64 | 1.915,32 | 28.834,36 |
| 2 ^e année | | 719,67 | 1.195,65 | 1.915,32 | 27.638,71 |
| 3 ^e année | | 688,89 | 1.226,43 | 1.915,32 | 26.412,28 |
| 4 ^e année | | 657,31 | 1.258,01 | 1.915,32 | 25.154,27 |
| 5 ^e année | | 624,95 | 1.290,37 | 1.915,32 | 23.863,90 |
| 6 ^e année | | 591,73 | 1.323,59 | 1.915,32 | 22.540,31 |
| 7 ^e année | | 557,67 | 1.357,65 | 1.915,32 | 21.182,66 |
| 8 ^e année | | 522,72 | 1.392,60 | 1.915,32 | 19.790,06 |
| 9 ^e année | | 486,88 | 1.428,44 | 1.915,32 | 18.361,62 |
| 10 ^e année | | 450,09 | 1.465,23 | 1.915,32 | 16.896,39 |
| 11 ^e année | | 412,40 | 1.502,92 | 1.915,32 | 15.393,47 |
| 12 ^e année | | 373,70 | 1.541,62 | 1.915,32 | 13.851,85 |
| 13 ^e année | | 334,05 | 1.581,27 | 1.915,32 | 12.270,58 |
| 14 ^e année | | 293,33 | 1.621,99 | 1.915,32 | 10.648,59 |
| 15 ^e année | | 251,59 | 1.663,73 | 1.915,32 | 8.984,86 |
| 16 ^e année | | 208,77 | 1.706,55 | 1.915,32 | 7.278,31 |
| 17 ^e année | | 164,85 | 1.750,47 | 1.915,32 | 5.527,84 |
| 18 ^e année | | 119,78 | 1.795,54 | 1.915,32 | 3.732,30 |
| 19 ^e année | | 73,58 | 1.841,74 | 1.915,32 | 1.890,56 |
| 20 ^e année | | 24,76 | 1.890,56 | 1.915,32 | 0,00 |
| TOTAL | | 8.306,40 | 30.000,00 | 38.306,40 | |

Remboursement par reconstitution avec une assurance-vie

La reconstitution intervient par le biais d'un contrat d'assurance-vie adjoint au crédit. Le remboursement du capital à la date du terme du crédit peut se faire au moyen de la réserve d'une assurance-vie du 2e¹, 3e² ou 4e pilier. Vos versements dans le cadre de ce contrat sont destinés au remboursement du capital. Ceci ne signifie pas pour autant une libération immédiate correspondante envers le prêteur. Les versements ne sont déduits du montant du crédit qu'aux dates et conditions prévues dans l'acte de crédit.

En plus des primes ou des versements reconstitutifs, vous payez des intérêts sur le montant emprunté.

Dans le cas d'un crédit par reconstitution, tant les intérêts que les primes de l'assurance-vie doivent être payés mensuellement.

Le capital reconstitué est toujours la valeur de rachat ou le capital assuré ou constitué. Dans le cas d'un remboursement anticipé total, vous pouvez utiliser le capital reconstitué en tout ou en partie.

Dans le cas d'un remboursement anticipé d'une partie du capital emprunté, vous pouvez utiliser la même proportion du capital reconstitué.

Toutes les assurances-vie commercialisées actuellement par AG sont sans garantie de taux sur les primes futures.

Dans ce type d'assurances-vie, l'épargne est constituée par vos primes affectées dans des fonds bénéficiant d'un taux de base augmenté d'une éventuelle participation bénéficiaire [Branche 21] et/ou dans des fonds d'investissement exprimés en unités de compte [Branche 23]. Ces primes doivent être payées via des versements mensuels obligatoires pour une reconstitution en Branche 23, via un versement unique ou via une combinaison de ces deux types de paiements dès le début du crédit.

Vous fixez la durée de votre crédit sans toutefois pouvoir dépasser 25 ans. L'âge légal de la pension du preneur du crédit ne peut en outre pas être dépassé.

En tant qu'indépendant, titulaire d'une profession libérale ou chef d'entreprise, vous devez vous constituer une pension complémentaire.

La Pension Libre Complémentaire pour Indépendant [P.L.C.I.] propose une pension intéressante grâce à un rendement attractif. Vous pouvez bénéficier immédiatement d'un avantage fiscal jusqu'à 50 % et faire diminuer vos cotisations sociales de 20 %.

En tant qu'indépendant sans société vous pouvez souscrire, en plus d'une P.L.C.I., une Convention de Pension pour Travailleurs Indépendants [C.P.T.I.]. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 30 % sur l'impôt des personnes physiques, si vous respectez certaines conditions.

Si vous êtes conventionné en tant que médecin, dentiste, pharmacien, kinésithérapeute, logopède ou infirmier indépendant, vous pouvez utiliser votre intervention INAMI pour vous constituer une pension complémentaire.

Comme indépendant en société, vous pouvez également souscrire un Engagement Individuel de Pension [E.I.P.]. Votre société finance votre plan de pension personnalisé dont vous, en tant que dirigeant de l'entreprise, récolterez les fruits plus tard. En outre, par le biais d'assurances complémentaires adjointes à ces contrats, vous avez la possibilité de vous protéger vous-même d'une incapacité de travail ou de protéger vos proches de votre disparition prématurée. Interrogez votre courtier à propos de ces produits intéressants.

¹ P.L.C.I., INAMI, C.P.T.I., E.I.P. ou assurance de groupe.

² Assurances-vie qui bénéficient d'une réduction d'impôts dans le cadre de l'épargne à long terme ou de l'épargne pension.

Le feuillet tarifaire (partie 2 du présent prospectus) contient des informations importantes quant aux types d'assurances-vie en Branche 21 non fiscale et aux fonds d'investissement en Branche 23.

Pour les contrats de la Branche 21 [2e, 3e et 4e pilier], on y trouve le taux de reconstitution utilisé pour chaque taux de base.

Pour les contrats liés à des fonds d'investissement (Branche 23), les fonds autorisés y sont mentionnés avec leurs taux de reconstitution respectifs.

Des fiches d'informations sur tous les produits ainsi que les rendements, etc., se trouvent en outre sur la home page de: www.aginsurance.be/Retail/fr/Pages/homepage.aspx – Conditions générales et documents contractuels. Vous pouvez y rechercher le produit concerné.

Après la conclusion du crédit, vous pouvez retrouver des informations sur l'évaluation des fonds sur www.aginsurance.be/retail/fr/pages/placement.aspx

Vous pouvez également vous adresser à votre courtier pour obtenir toutes ces informations.

Sur la base de la durée du crédit, du type d'assurance-vie et du taux de reconstitution retenu, nous déterminons les primes du contrat d'assurance nécessaires pour reconstituer le crédit au terme. Le montant du crédit est remboursé en une fois au terme au moyen du capital constitué par ces primes.

Le taux de reconstitution utilisé est une estimation de rendement fondée sur la situation des marchés financiers au moment de la souscription du crédit et ne donne donc aucune garantie que le crédit sera complètement reconstitué à l'échéance finale.



Possibilités s'offrant à vous au cours du crédit

- Dans le cas où les prestations des fonds d'investissement choisis bénéficient d'un rendement moyen supérieur au taux de reconstitution utilisé au moment de la souscription du crédit, le capital emprunté sera reconstitué avant la date d'échéance convenue. Dès que le capital emprunté est totalement reconstitué, le crédit peut être remboursé sans indemnité de emploi.
- Pour éviter les risques inhérents aux marchés financiers, l'assurance liée à des fonds d'investissement adjointe au crédit peut toujours être transformée en un produit avec une garantie sur les primes versées (Branche 21). Cette transformation est gratuite à l'exception des frais et des taxes spécifiques à l'assurance-vie.
- Le choix et/ou la répartition des fonds d'investissement peuvent également être modifiés. Seuls les frais relatifs à l'assurance-vie liée à des fonds d'investissement sont dus lors de cette transformation.

Pour une reconstitution en Branche 23 :

- L'utilisation de l'option d'investissement « drip feed » est autorisée à condition que la période d'investissement ne dépasse pas 1 an. Le calcul de la prime de reconstitution ne tient pas compte de la période d'investissement « drip feed » choisie.
- Le mécanisme de transfert automatique qui est activé en cas de baisse d'au moins 10 % est obligatoire pendant les 10 dernières années du crédit.

Dans certains cas, il est possible que les primes existantes ne soient plus suffisantes pour reconstituer entièrement le capital emprunté. En concertation avec le courtier, une des mesures suivantes doit alors être prise : ajouter un autre contrat de reconstitution, transformer (partiellement) le crédit en prêt par mensualités, mettre en gage une autre assurance-vie ou effectuer un remboursement partiel.

Les différentes possibilités au moment de l'échéance du crédit

- A l'échéance du crédit, celui-ci peut être remboursé sans indemnité de emploi, en faisant usage ou non des réserves constituées de l'assurance-vie adjointe au crédit.
- Si vous choisissez une assurance-vie pour reconstituer le crédit, il ne peut être donné aucune garantie quant à la reconstitution totale du capital au moment de l'échéance du crédit. En cas de capital insuffisant à l'échéance, vous avez la possibilité de rembourser le crédit sans frais, soit totalement par vos propres fonds, soit en utilisant la partie déjà reconstituée par l'assurance-vie complétée par vos propres fonds pour la différence.

- En cas de reconstitution insuffisante, une nouvelle avance peut être souscrite auprès du donneur de crédit, à concurrence de la différence, aux conditions et selon le tarif en vigueur au moment de l'introduction de la nouvelle demande.

Les autres conditions sont :

- le crédit n'est pas rendu exigible ;
- toutes les sûretés et garanties, tant personnelles que mobilières et immobilières, sont maintenues ;
- couverture du risque de décès.

**Vous voulez en savoir plus à propos du financement immobilier via un contrat du 2e pilier ?
Demandez notre brochure « Achetez ou rénovez votre bien immobilier grâce à votre pension complémentaire ».**

Quand pouvez-vous disposer du montant emprunté ?

Si vous achetez un logement existant, la somme empruntée est versée en une seule fois en présence du notaire que vous avez choisi. En cas de construction ou de transformation, le capital est mis à votre disposition par tranches successives, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et après utilisation de vos fonds propres.

En cas de construction et en fonction du montant emprunté, vous disposez ainsi de :

- 20 % à la moitié du gros œuvre,
- 40 % à l'achèvement du gros œuvre (sans la couverture),
- 50 % après la couverture du bâtiment,
- 60 % après le placement des canalisations et des menuiseries extérieures,
- 70 % après le plafonnage,
- 80 % après le placement des revêtements,
- 90 % après la réalisation des installations sanitaires,
- 100 % après le placement des menuiseries intérieures et l'achèvement final des travaux.

Délai de prélèvement

AG peut suspendre le droit de prélever les fonds après une période de 2 ans. Le droit de prélèvement des fonds peut être suspendu après 1 an lorsqu'aucun permis de bâtir n'est produit (dans le même délai) en cas de transformation ou de construction nécessitant un permis de bâtir.

Rémunération pour la mise à disposition du capital

Une rémunération est calculée sur les montants non prélevés et ceci pour la première fois à l'issue d'un délai de 6 mois. Le taux de rémunération est mentionné dans le « feuillet tarifaire ».

Prélèvement en cas de travaux de rénovation

Si vous empruntez pour réaliser des travaux de rénovation, un schéma de prélèvement des fonds est établi avec vous avant l'exécution de l'acte de crédit. Si un permis de construire est exigé, il doit être présenté avant tout prélèvement.

Si aucun permis de construire n'est exigé, une déclaration de l'administration communale en ce sens doit être présentée.

Une évaluation (y compris du cahier des charges) doit obligatoirement être réalisée par un architecte ou un expert. AG peut toujours également exiger qu'un architecte ou un expert suive les travaux et lui fasse un rapport.



Atouts supplémentaires d'Hypoflex

Hypoflex est une formule de crédit très souple et offre diverses possibilités au moment de la souscription ainsi que pendant la durée du contrat.

Possibilités à la souscription

Suspendre l'amortissement

Lorsque vous optez pour un crédit remboursable par amortissement du capital ou par reconstitution en vue du financement de la construction ou de la rénovation d'un bien, vous avez la possibilité, durant une certaine période, de payer uniquement les intérêts sur les sommes qui ont effectivement été mises à votre disposition.

Le remboursement du capital ne commence alors qu'après cette période. La durée du différé est fixée de commun accord avec AG, en tenant compte de l'ampleur des travaux et du montant emprunté. Cette période est de 24 mois pour une formule avec amortissement du capital.

Si vous empruntez en vue d'acquérir une seconde habitation et que la première habitation a effectivement été mise en vente mais n'est pas encore vendue, l'amortissement du capital peut être différé de 12 mois si la preuve d'une double charge de crédit peut être apportée.

La durée du différé[e] est alors également fixée de commun accord avec AG. La totalité du crédit doit être garantie par une inscription hypothécaire effective.

Une fois fixé préalablement, ce délai est définitif et ne peut plus être réduit ou prolongé. Pour la fixation du taux débiteur, la période du différé est prise en considération dans la durée du crédit.

Possibilités en cours de contrat

Vous souhaitez attendre le bon moment pour passer à une autre formule de remboursement ? Vous voulez fixer le taux débiteur pour une période plus longue ou bien définitivement ? Vous vous trouvez temporairement dans une situation financière difficile et vous voulez diminuer vos charges ? Vous voulez rembourser votre crédit anticipativement sans frais ? Chez AG, c'est possible.

Passer à une autre formule de remboursement ou de variabilité de taux

Si vous souscrivez une avance à taux variable, vous pouvez – lors d'une variation contractuelle de taux, après analyse de votre dossier et moyennant un avis positif – modifier la formule en cours en toute autre formule de remboursement – amortissement ou reconstitution – ou de variabilité de taux commercialisée par AG, et ce pour autant que ces formules et que les conditions qui s'y rapportent soient définies dans le prospectus et dans le « feuillet tarifaire » en vigueur au moment de la modification. Une avance doit néanmoins être convertie dans son ensemble.

Cette avance, qui est l'objet d'une ou plusieurs modifications, ne peut pas dépasser les 25 ans, ni l'âge légal de la pension d'un des preneurs de crédit. Les règles d'acceptation normales doivent être respectées. Si la modification demandée nécessite une nouvelle acceptation du dossier (c.-à-d. en cas d'augmentation de la valeur de l'hypothèque), AG peut réclamer des frais de dossier et/ou d'expertise dont vous êtes averti à l'avance.

Les frais pour l'utilisation de cette option sont mentionnés sur le feuillet tarifaire, en annexe de cette brochure.

Un exemple :

A l'âge de 30 ans, Pierre B. souscrit un crédit logement à taux variable 5/5 dans une formule de reconstitution sur 20 ans. Après 5 ans, au moment de la variation du taux débiteur, il décide d'adopter une formule par amortissement sur une durée de 25 ans.

Prolonger ou réduire la durée du contrat

Si vous avez opté pour un taux variable, vous pouvez, au moment d'une variation de taux contractuelle, demander à prolonger ou à réduire la durée contractuelle tout en conservant la même formule de remboursement et de variabilité. Cette option est disponible tant dans la formule par amortissement que dans celle par reconstitution. Les charges doivent être recalculées en fonction de la nouvelle durée. Les assurances-vie doivent également être adaptées.

Cette option vous permet d'adapter votre crédit à une situation financière qui évolue au fil des ans. Un jeune propriétaire souhaite généralement réduire ses charges et opte pour une durée plus longue. Par après, il peut plus aisément faire face à une charge plus élevée. A ce moment-là, il peut réduire la durée et, du même coup, limiter le coût total de son emprunt.

L'inverse est également vrai : les charges peuvent devenir trop importantes si, par exemple, l'un des deux revenus a disparu partiellement ou totalement. En prolongeant la durée du crédit, vous êtes à même d'équilibrer à nouveau le budget familial.

Les conditions identiques à celles de l'option 1 sont d'application. Pour des raisons fiscales, la durée totale est de minimum 10 ans.

Les frais pour l'utilisation de cette option sont mentionnés sur le feuillet tarifaire, en annexe de cette brochure.

Rembourser anticipativement le crédit sans indemnité de emploi

A la page 17 de ce prospectus, vous pouvez lire qu'en cas de remboursement anticipé du capital, le donneur de crédit a droit à une indemnité de emploi égale à trois mois d'intérêts sur le montant remboursé. AG vous permet cependant d'effectuer des remboursements anticipés sans que cette indemnité soit due.

Remboursement à l'occasion d'une révision de taux contractuelle

Si vous souscrivez une avance à taux variable, l'indemnité n'est pas exigée si le remboursement est effectué au moment de la révision. Ce remboursement peut être partiel ou total, mais doit être communiqué par écrit un mois à l'avance.

Souscription d'un engagement de maintien du contrat reconstitutif

Si le capital de l'avance est reconstitué par un ou plusieurs contrats d'assurance-vie, l'indemnité de emploi n'est pas exigée en cas de souscription par le preneur de crédit, qui est également le preneur d'assurance, d'un engagement de maintien de ce/ces contrats.

Cette règle s'applique uniquement aux assurances-vie individuelles du type épargne-pension, épargne à long terme ou les assurances-vie sans avantage fiscal sur les primes.

Quelles assurances souscrire ?

Financement du crédit via une assurance-vie adjointe :

L'assurance-vie chez AG

Si vous choisissez la formule du crédit hypothécaire avec reconstitution du capital par une assurance-vie [en Branche 21 avec un rendement garanti sur les primes versées ou en Branche 23 liée à des fonds d'investissement], ce contrat doit être joint au crédit. Les primes mensuelles, la prime unique ou une combinaison des deux, doivent être fixés de manière à ce que la reconstitution totale puisse être attendue à l'échéance finale prévue. Le contrat doit obligatoirement être souscrit auprès d'AG.

Si le risque de décès n'est pas entièrement garanti par l'assurance-vie, une assurance temporaire de solde restant dû en tranches annuelles égales est annexée au crédit. Ce contrat peut être souscrit auprès d'AG.

Assurance-vie existante auprès d'AG

Si vous avez déjà, auprès d'AG, une assurance-vie en cours qui peut être prise en considération pour la reconstitution d'un crédit hypothécaire, ce contrat peut être joint au crédit.

Contrats du 2^e pilier auprès d'AG

Il s'agit de contrats comme une Pension Libre Complémentaire pour Indépendants [P.L.C.I.], un contrat INAMI ou une Convention de Pension pour Travailleurs Indépendants [C.P.T.I.] souscrits par l'indépendant lui-même, ou d'assurances souscrites par l'employeur ou par la société, comme une assurance de groupe ou un Engagement Individuel de Pension [E.I.P.] dont l'emprunteur est l'affilié.

Ces contrats peuvent également être affectés à la reconstitution d'un crédit en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, situé dans l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège ou Liechtenstein.

Protéger le risque du décès : l'assurance temporaire du solde restant dû

Si vous choisissez un crédit hypothécaire avec amortissement du capital, il faut garantir le paiement du capital en cas de décès. Ce contrat est annexé au crédit et peut être souscrit auprès d'AG.

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 intermédiaire pour plus d'information.

Protéger le bien immobilier : l'assurance Incendie

Elle doit également être souscrite afin de garantir l'immeuble offert en gage contre les risques d'incendie et les risques apparentés. Le contrat doit être annexé au crédit et peut être souscrit auprès d'AG.

Protéger les revenus : le Revenu garanti

Si vous êtes indépendant, la souscription d'une assurance Revenu garanti est fortement conseillée. Un contrat Revenu garanti prévoit le paiement mensuel d'un revenu de remplacement en cas d'incapacité de travail de l'assuré suite à une maladie ou à un accident. Grâce à cette assurance, vous serez certain de pouvoir faire face aux charges de votre crédit. Vous pouvez aussi souscrire cette garantie comme assurance complémentaire dans un contrat P.L.C.I., INAMI, C.P.T.I. ou E.I.P.

De quels frais devez-vous tenir compte ?



Frais de dossier et d'expertise

Les frais de dossier et d'expertise sont détaillés dans la partie 2 du présent document (feuillet tarifaire).

Frais d'acte et honoraires de notaire

Les frais d'achat d'un immeuble (vente de gré à gré) se composent des frais de notaire, des droits d'enregistrement calculés sur le prix d'achat du bien indiqué dans l'acte et des frais d'acte. Il n'y a pas de droits d'enregistrement pour un nouvel immeuble, mais la TVA est naturellement due.

Les droits d'enregistrement sont calculés sur la valeur vénale réelle de l'immeuble si celle-ci est supérieure au prix que vous avez effectivement payé.

Une explication détaillée se trouve sur les sites suivants :

Pour la région wallonne :

<https://finances.belgium.be/fr/faq/droits-d'enregistrement-region-wallonne>

Pour la région de Bruxelles-Capitale :

https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/acheter_vendre/acheter_et_vendre_avec_droits_d_enregistrement/region-de

Pour la région flamande :

<https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht>

Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé total, une indemnité de emploi correspondant à trois mois d'intérêts est due sur le montant remboursé. Si vous avez choisi une formule avec reconstitution, aucune indemnité de emploi n'est due sur la valeur de rachat du contrat adjoint constituée par le paiement des versements convenus pour la reconstitution.

En cas de remboursement anticipé partiel, cette règle est appliquée de manière proportionnelle.

Aucune indemnité n'est due si le remboursement survient à la suite du décès de l'emprunteur en exécution d'un contrat d'assurance-vie adjoint ou annexé.

Cette indemnité de emploi peut être évitée (voir p. 15).

Un exemple

Supposons qu'un crédit de 30.000 EUR d'une durée de 20 ans est reconstitué au moyen d'un versement mensuel de 75 EUR.

Cinq ans plus tard, l'emprunteur effectue un versement complémentaire de 3.000 EUR. Après dix ans, il rembourse son crédit. Pour le calcul de l'indemnité de emploi, il est tenu compte de la valeur acquise au moment du remboursement de ses versements mensuels de 75 EUR, mais pas de la valeur acquise au même moment de son versement complémentaire de 3.000 EUR.

Fiscalité d'un crédit logement et des contrats du 2^e pilier

Les amortissements de capital, les intérêts et les primes d'assurances peuvent, dans une certaine mesure, procurer des avantages fiscaux.

Depuis la mise en œuvre de la sixième réforme de l'état, les régions sont compétentes pour la fiscalité relative à l'habitation propre, à savoir le logement qu'en principe vous occupez personnellement. C'est en outre là que le domicile est établi la plupart du temps.

Fiscalité de l'habitation propre

Les trois régions du pays ont chacune mis en place une politique propre dans ce domaine. Étant donné la spécificité et les particularités de ces régimes, nous vous invitons à consulter les sites web respectifs afin d'obtenir des informations précises.

Région wallonne : voir le chèque habitat sur le site : www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-du-cheque-habitat

Région de Bruxelles-Capitale : Le bonus logement a été supprimé depuis le 1er janvier 2017. En revanche, la réduction sur les droits d'enregistrement devient plus importante. Davantage d'informations à ce propos sur le site : <https://fiscalite.brussels/bonus-logement-et-abattement>

La prime BE HOME a pour objectif de diminuer la pression financière due à l'augmentation du précompte immobilier pour les personnes bruxelloises qui habitent leur bien. Plus d'info : <https://fiscalite.brussels/be-home>

Région flamande : vous trouvez plus d'info sur ce site web : <https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoewerktdevlaamseoverheid/belastingen-en-begroting/vlaamsebelastingen/registratiebelasting/verkooprecht>

Fiscalité de l'habitation non-propre

En ce qui concerne l'habitation non-propre, on applique les règles fédérales en matière de réduction d'impôt pour l'épargne à long terme et de déduction ordinaire des intérêts.

Réduction d'impôt pour les amortissements de capital dans le panier de l'épargne à long terme

Lorsqu'il s'agit d'une habitation non-propre – n'entrant donc pas en ligne de compte pour une réduction d'impôt régionale – l'amortissement en capital d'un crédit hypothécaire peut éventuellement être pris en compte pour la réduction d'impôt dans le cadre de l'épargne à long terme.

Les conditions et les caractéristiques sont :

- il doit s'agir d'un prêt hypothécaire, donc garanti par le biais d'une inscription hypothécaire effective ;
- avec une durée minimale de 10 ans ;
- ayant comme but l'acquisition, la construction ou la transformation d'une habitation située dans l'Espace Économique Européen* ;
- dont le contribuable est propriétaire ;
- tranche maximale de 78.440 EUR [Ex. 2023 - Rev. 2022] du prêt qui entre en considération ;
- à prendre en compte dans le panier de l'épargne à long terme qui s'élève à maximum 2.350 EUR [Ex. 2023 - Rev. 2022].

Déduction ordinaire des intérêts

Les intérêts d'un crédit conclu spécifiquement pour conserver ou acquérir un bien immobilier peuvent être pris en considération dans le cadre du régime fédéral de déduction ordinaire des intérêts.

La durée du crédit ou l'existence d'une garantie hypothécaire n'ont aucune importance, mais ces intérêts ne peuvent pas être payés dans le cadre d'un crédit relatif à l'habitation propre.

Ces intérêts peuvent être déduits du total des revenus immobiliers imposables de l'emprunteur. Grâce à la

* Espace Economique Européen : l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège ou Liechtenstein.

déduction des intérêts, ces revenus sont annulés dans la tranche d'imposition la plus élevée de l'emprunteur (donc au taux marginal).

Financement immobilier au moyen de contrats du 2e pilier

Des contrats du 2e pilier – P.L.C.I., INAMI, C.P.T.I., E.I.P. et assurances de groupe – peuvent être utilisés pour reconstituer ou pour garantir un crédit hypothécaire. Les primes restent déductibles si les conditions suivantes sont remplies :

- le crédit doit être destiné à acquérir, construire, améliorer, réparer ou transformer un bien immobilier ;
- appartenant en pleine propriété à l'emprunteur qui est également l'affilié/assuré ;
- situé dans l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein ;
- et procurant à l'affilié/assuré des revenus imposables dans l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein ;
- la possibilité d'utiliser le contrat pour garantir ou reconstituer un crédit doit être mentionnée dans le règlement ou dans les conditions générales ;
- lorsque le bien immobilier sort du patrimoine de l'affilié/assuré, le crédit doit alors être remboursé.

Règles supplémentaires pour une garantie ou une reconstitution avec un contrat du 2e pilier

Les informations qui suivent valent pour les contrats P.L.C.I., INAMI, C.P.T.I., E.I.P. et assurance de groupe. Les primes de ces assurances sont fiscalement déductibles moyennant le respect des conditions suivantes :

- le crédit ne se limite pas aux habitations et peut concerner toutes les formes de biens immobiliers, comme par exemple un terrain, des travaux à des biens immobiliers ... ;
- le crédit concerne l'acquisition, la construction ou la transformation d'un bien immobilier ;
- situation du bien immobilier : l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège ou Liechtenstein ;
- le bien immobilier doit être la pleine propriété de l'assuré/affilié ;
- le crédit logement doit être établi au nom de l'assuré/affilié.

Quelles sont les aides régionales ?

Chaque région octroie des aides pour faciliter l'accès à la propriété.

Ces mesures permettent d'alléger considérablement les investissements liés à vos projets.

Pour tout renseignement : consultez les sites web des autorités régionales :

- Région wallonne : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement
- Région de Bruxelles-Capitale : https://be.brussels/vivre-a-bruxelles/logement?set_language=fr
- Région flamande : www.wonenvlaanderen.be avec entre autres des informations sur l'assurance gratuite « Gewaarborgd wonen », offerte par l'autorité flamande.

Votre garantie

Le crédit hypothécaire est soumis au Livre VII, titre 4, chapitre 2 du Code de droit économique. Cette loi a été conçue pour vous aider à mieux comprendre le mécanisme du crédit grâce à une plus grande transparence du produit.

De plus, AG vous offre toutes les garanties de sécurité et de fiabilité.

En outre, votre courtier en assurances est toujours à votre disposition pour vous donner tous les renseignements que vous souhaitez afin de vous permettre de franchir le plus harmonieusement possible cette étape importante de votre vie : devenir propriétaire.

Quelles sont les démarches concrètes ?

Après avoir lu cette brochure et avoir trouvé le logement qui vous convenait, vous commencez les démarches pratiques.

Etablir le compromis de vente

- Tout d'abord le compromis de vente est établi : celui-ci fixe le prix de la transaction.
- **Important !** Pensez à lier la vente à l'obtention du crédit hypothécaire en faisant ajouter au compromis une clause suspensive qui soumet la vente à l'octroi du crédit dans un délai déterminé.

Faire une demande de crédit

Remplissez une demande de crédit en ligne avec votre courtier. Pour cela, il vous faut rassembler un certain nombre de renseignements précis :

- votre profession, votre situation financière et celles de votre conjoint,
- les informations relatives au crédit : le montant, le but, le nom du notaire choisi, le mode de remboursement, le plan de financement, etc.

La liste des documents nécessaires pour la demande de crédit vous est communiquée par votre courtier..

Recevoir la fiche européenne standardisée

- Après la réception de la demande de crédit et au plus tard au moment de la remise de l'offre de crédit, AG vous fournit une feuille d'information européenne standardisée ESIS (European Standardised Information Sheet). Cette feuille rassemble d'une manière harmonisée toute l'information précontractuelle en vue de rendre les conditions de crédit comparables en toute transparence et sans limite de frontière.
- Les documents ou éléments éventuellement manquants sont réclamés.
- Si un estimateur est désigné par AG, il va déterminer la valeur du bien en vente de gré à gré. Pour cela, il examinera l'immeuble existant. Dans le cas d'une

nouvelle construction ou de transformations, il se base sur les plans et devis.

Vous recevez une copie du rapport de l'expert.

Remise d'une offre par AG

La demande de crédit est examinée ainsi que les pièces et les informations qui y sont jointes. Après consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP), une offre de crédit est émise avec une durée de validité de 45 jours. Si vous acceptez l'offre par écrit dans ce délai, l'existence de la convention de crédit sera alors signalée à la CCP.

Si vous acceptez l'offre au-delà du délai de validité, une nouvelle consultation de la CCP devra alors être effectuée. Si la nouvelle consultation donne un résultat similaire à la précédente, tout se poursuit normalement. En revanche, si le résultat est différent, une nouvelle décision doit alors être prise quant au crédit et peut aboutir à la poursuite du dossier, à la remise d'une nouvelle offre de crédit ou au refus du crédit.

Votre intermédiaire portera la responsabilité de la signature de l'offre de crédit par toutes les parties concernées en autant d'exemplaires qu'il y a de parties distinctes, ainsi que des autres documents nécessaires comme l'avis de domiciliation (mandat SEPA), la déclaration de cession de rémunération, etc.

Acte d'ouverture de crédit hypothécaire

Après réception par AG de l'offre de crédit acceptée, le projet d'acte de crédit sera envoyé au notaire de votre choix. Lorsque le notaire aura accompli toutes les formalités préalables à un crédit hypothécaire, une date d'acte sera alors convenue avec AG. Ce n'est qu'après la signature de l'acte notarié et après l'établissement des garanties que les fonds empruntés pourront être libérés.

Si les obligations découlant du contrat de crédit ne sont pas respectées, cela entraîne nécessairement le remboursement anticipé des sommes prélevées, y compris éventuellement la réalisation des garanties (mobilières et immobilières).

Exemple 1

Exemple représentatif Taux annuel effectif global - reconstitution

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et une reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100 % est prise.

Soit un contrat de crédit pour une personne de 40 ans qui achète une maison et qui emprunte 250.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 25 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,1850 % en base mensuelle [ou 2,24 % en base annuelle]¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée [4e pilier]. Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 250.000 euros
- Un montant de 5.818,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants :

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Frais de dossier ² | 300,00 EUR |
| Frais d'expertise ² | 363,00 EUR |
| Frais de notaire ³ | 5.155,50 EUR |

- Des intérêts mensuels à payer de 461,94 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 1.761,58 euros, à savoir

| | |
|--|--------------|
| Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5 % sur une prime annuelle de 9.515 euros ⁴ | 333,03 EUR |
| Prime de l'assurance incendie ⁵ | 346,94 EUR |
| Couverture décès ⁶ | 1.081,61 EUR |

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 250.000 euros après 25 ans ou 300 mois.

Le résultat est un Taux annuel effectif global de :

TAEG = 3,1 %

¹ Une réduction de 0,0630 % en base mensuelle [0,7500 % en base annuelle] a été accordée pour la souscription de services annexes.

² Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire pour un bien résidentiel avec une surface habitable inférieure à 500 m². Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont à payer lors de la demande d'expertise introduite via le site www.homevalue.be.

³ Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 2.750 euros pour les droits d'enregistrement, 1.035 euros pour le bureau des hypothèques, 993,72 euros pour les honoraires du notaire + 21 % TVA et 1.370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1 % du montant du crédit majorés des « accessoires » à l'hypothèque estimés de 10 % de la somme principale du crédit. Y compris 0,3 % de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.

⁴ Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5 % de 9.515 euros ou 333,03 euros par an. La prime annuelle de 9.515 euros est calculée sur la base du taux de reconstitution de 1,15 % pour une assurance d'épargne non fiscalisée [4e pilier] avec une durée de 25 ans et un capital à reconstituer de 250.000 euros.

⁵ Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.

⁶ La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 250.000 euros et une durée de 25 ans.

Exemple 2

Exemple représentatif Taux annuel effectif global - reconstitution

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et une reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100 % est prise.

Soit un contrat de crédit pour une personne de 40 ans qui achète une maison et qui emprunte 500.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 25 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,1850 % en base mensuelle [ou 2,24 % en base annuelle]¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée (4e pilier).

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 500.000 euros
- Un montant de 10.283,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants :

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Frais de dossier ² | 500,00 EUR |
| Frais d'expertise ² | 363,00 EUR |
| Frais de notaire ³ | 9.420,50 EUR |

- Des intérêts mensuels à payer de 923,89 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 2.394,89 euros, à savoir :

| | |
|---|--------------|
| Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5 % sur une prime annuelle de 19.030 euros ⁴ | 666,07 EUR |
| Prime de l'assurance d'incendie ⁵ | 346,94 EUR |
| Couverture décès ⁶ | 1.381,88 EUR |

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 500.000 euros après 25 ans ou 300 mois.

Le résultat est un Taux annuel effectif global de :

TAEG = 2,9 %

¹ Une réduction de 0,0630 % en base mensuelle [0,7500 % en base annuelle] a été accordée pour la souscription de services annexes.

² Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire pour un bien résidentiel avec une surface habitable inférieure à 500 m². Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont à payer lors de la demande d'expertise introduite via le site www.homevalue.be.

³ Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 5.500 euros pour les droits d'enregistrement, 2.550 euros pour le bureau des hypothèques, 1.107,89 euros pour les honoraires du notaire + 21 % TVA et 1.370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1 % du montant du crédit majorés des « accessoires » à l'hypothèque estimés à 10 % de la somme principale du crédit. Y compris 0,3 % de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.

⁴ Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5 % de 19.030 euros ou 666,07 euros par an. La prime annuelle de 19.030 euros est calculée sur la base du taux de reconstitution de 1,15 % pour une assurance d'épargne non fiscalisée (4e pilier) avec une durée de 25 ans et un capital à reconstituer de 500.000 euros.

⁵ Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.

⁶ La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 500.000 euros et une durée de 25 ans.

Exemple 3

Exemple représentatif Taux annuel effectif global - reconstitution

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et une reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100 % est prise.

Soit un contrat de crédit pour une personne de 50 ans qui achète une maison et qui emprunte 250.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 15 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,1370 % en base mensuelle (ou 1,66 % en base annuelle)¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée (4e pilier). Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 250.000 euros
- Un montant de 5.818,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants :

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Frais de dossier ² | 300,00 EUR |
| Frais d'expertise ² | 363,00 EUR |
| Frais de notaire ³ | 5.155,50 EUR |

- Des intérêts mensuels à payer de 343,23 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 2.532,68 euros, à savoir :

| | |
|---|--------------|
| Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5 % sur une prime annuelle de 16.392 euros ⁴ | 573,73 EUR |
| Prime de l'assurance d'incendie ⁵ | 346,94 EUR |
| Couverture décès ⁶ | 1.612,01 EUR |

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 250.000 euros après 15 ans ou 180 mois.

Le résultat est un Taux annuel effectif global de :

TAEG = 2,9 %

¹ Une réduction de 0,0630 % en base mensuelle (0,7500 % en base annuelle) a été accordée pour la souscription de services annexes.

² Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire pour un bien résidentiel avec une surface habitable inférieure à 500 m². Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont à payer lors de la demande d'expertise introduite via le site www.homevalue.be.

³ Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 2.750 euros pour les droits d'enregistrement, 1.035 euros pour le bureau des hypothèques, 993,72 euros pour les honoraires du notaire + 21 % TVA et 1.370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1 % du montant du crédit majorés des « accessoires » à l'hypothèque estimés à 10 % de la somme principale du crédit. Y compris 0,3 % de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.

⁴ Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5 % de 16.392 euros ou 573,73 euros par an. La prime annuelle de 16.392 euros est calculée sur la base du taux de reconstitution de 1,15 % pour une assurance d'épargne non fiscalisée (4e pilier) avec une durée de 25 ans et un capital à reconstituer de 250.000 euros.

⁵ Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.

⁶ La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 50 ans, un capital décès de 250.000 euros et une durée de 15 ans.

Exemple 4

Exemple représentatif Taux annuel effectif global - reconstitution

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et avec reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100 % est prise.

Soit un contrat de crédit pour une personne de 50 ans qui achète une maison et qui emprunte 500.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 15 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,1370 % en base mensuelle [ou 1,66 % en base annuelle]¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée (4e pilier).

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 500.000 euros
- Un montant de 10.283,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants :

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Frais de dossier ² | 500,00 EUR |
| Frais d'expertise ² | 363,00 EUR |
| Frais de notaire ³ | 9.420,50 EUR |

- Des intérêts mensuels à payer de 686,46 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 3.443,73 euros, à savoir

| | |
|--|--------------|
| Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5 % sur une prime annuelle de 32.785 euros ⁴ | 1.147,48 EUR |
| Prime de l'assurance d'incendie ⁵ | 346,94 EUR |
| Couverture décès ⁶ | 1.949,31 EUR |

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 500.000 euros après 15 ans ou 180 mois.

Le résultat est un Taux annuel effectif global de :

TAEG = 2,5 %

¹ Une réduction de 0,0630 % en base mensuelle [0,7500 % en base annuelle] a été accordée pour la souscription de services annexes.

² Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire pour un bien résidentiel avec une surface habitable inférieure à 500 m². Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont à payer lors de la demande d'expertise introduite via le site www.homevalue.be.

³ Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 5.500 euros pour les droits d'enregistrement, 2.550 euros pour le bureau des hypothèques, 1.107,89 euros pour les honoraires du notaire + 21 % TVA et 1.370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1 % de la somme principale du crédit majorés des « accessoires » à l'hypothèque estimés à 10 % de la somme principale du crédit. Y compris 0,3 % de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.

⁴ Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5 % de 32.785 euros ou 1.147,48 euros par an. La prime annuelle de 32.785 euros est calculée sur la base du taux de reconstitution de 1,15 % pour une assurance d'épargne non fiscalisée (4e pilier) avec une durée de 15 ans et un capital à reconstituer de 500.000 euros.

⁵ Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.

⁶ La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 50 ans, un capital décès de 500.000 euros et une durée de 15 ans.

Exemple 5

Exemple représentatif Taux annuel effectif global - mensualités

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et un remboursement par amortissement du capital. Une inscription hypothécaire de 100 % est prise.

Soit un crédit de 250.000 euros pour l'achat d'une habitation, avec inscription hypothécaire, à rembourser sur 20 ans par le biais de mensualités constantes à un taux débiteur fixe de 0,1320 % en base mensuelle (ou 1,60 % en base annuelle)¹. La première échéance se situe un mois après la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit le même jour du mois, le cas échéant le dernier jour de chaque mois.

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 250.000 euros
- Un montant de 5.818,50 euros, payable immédiatement, et composé des frais uniques suivants :

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Frais de dossier ² | 300,00 EUR |
| Frais d'expertise ² | 363,00 EUR |
| Frais de notaire ³ | 5.155,50 EUR |

- Une mensualité à payer de 1.216,55 euros
- Des primes annuelles à payer de 1.209,25 euros, à savoir

| | |
|--|------------|
| Prime de l'assurance d'incendie ⁴ | 346,94 EUR |
| Couverture décès ⁵ | 862,31 EUR |

Le résultat est un Taux annuel effectif global de :

TAEG = 2,8 %

¹ Une réduction de 0,0630 % en base mensuelle (0,7500 % en base annuelle) a été accordée pour la souscription de services annexes.

² Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire pour un bien résidentiel avec une surface habitable inférieure à 500 m². Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont à payer lors de la demande d'expertise introduite via le site www.homevalue.be.

³ Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 2.750 euros pour les droits d'enregistrement, 1.035 euros pour le bureau des hypothèques, 993,72 euros pour les honoraires du notaire + 21 % TVA et 1.370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1 % du montant du crédit majorés des « accessoires » à l'hypothèque estimés à 10 % de la somme principale du crédit. Y compris 0,3 % de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.

⁴ Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.

⁵ La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 250.000 euros et une durée de 20 ans.

Exemple 6

Exemple représentatif Taux annuel effectif global - mensualités

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et un remboursement par amortissement du capital. Une inscription hypothécaire de 100 % est prise.

Soit un crédit de 500.000 euros pour l'achat d'une habitation, avec inscription hypothécaire, à rembourser sur 20 ans par le biais de mensualités constantes à un taux débiteur fixe de 0,1320 % en base mensuelle (ou 1,60 % en base annuelle)¹. La première échéance se situe un mois après la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit le même jour du mois, le cas échéant le dernier jour de chaque mois.

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 500.000 euros
- Un montant de 10.283,50 euros, payable immédiatement, et composé des frais uniques suivants :

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Frais de dossier ² | 500,00 EUR |
| Frais d'expertise ² | 363,00 EUR |
| Frais de notaire ³ | 9.420,50 EUR |

- Une mensualité à payer de 2.433,11 euros
- Des primes annuelles à payer de 1.413,82 euros, à savoir :

| | |
|--|--------------|
| Prime de l'assurance d'incendie ⁴ | 346,94 EUR |
| Couverture décès ⁵ | 1.066,88 EUR |

Le résultat est un Taux annuel effectif global de :

TAEG = 2,4 %

¹ Une réduction de 0,0630 % en base mensuelle (0,7500 % en base annuelle) a été accordée pour la souscription de services annexes.

² Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire pour un bien résidentiel avec une surface habitable inférieure à 500 m². Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont à payer lors de la demande d'expertise introduite via le site www.homevalue.be.

³ Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 5.500 euros pour les droits d'enregistrement, 2.550 euros pour le bureau des hypothèques, 1.107,89 euros pour les honoraires du notaire + 21 % TVA et 1.370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1 % du montant du crédit majorés des « accessoires » à l'hypothèque estimés à 10 % de la somme principale du crédit. Y compris 0,3 % de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.

⁴ Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.

⁵ La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 500.000 euros et une durée de 20 ans.



Votre plus, c'est votre courtier

Votre courtier est un spécialiste qui maîtrise parfaitement tous les aspects de l'assurance et des placements. Fort d'une solide formation et d'une large expérience, il connaît son métier comme personne. Votre courtier est un indépendant qui collabore avec plusieurs compagnies. Il peut comparer [prix, qualité, service] et vous proposer la solution qui vous convient le mieux. Votre courtier habite dans votre région. Vous le connaissez, il vous connaît, souvent depuis des années. Cela facilite incontestablement le contact et le dialogue.

AG collabore étroitement avec les courtiers et dispose du réseau de courtiers le plus dense du pays. Il y en a toujours un près de chez vous.

AG
Site de gestion

Front Office Crédits
Rue du Pont Neuf 7
1000 Bruxelles
Tél. : +32(0)2 664 06 74
Fax: +32(0)2 664 81 50

Votre intermédiaire en crédit

