

Le bon crédit hypothécaire pour votre habitation et votre budget

(prospectus n°3 valable à partir du 15/01/2021)

Vous souhaitez acheter, construire ou rénover votre propre habitation, votre résidence secondaire ou votre immeuble de rapport ? Félicitations : investir dans l'immobilier est une bonne idée. Avec une résidence secondaire, plus besoin de réserver un hôtel. Vous partez en vacances autant que vous le souhaitez, et le reste de l'année, vous la mettez en location pour en tirer un revenu complémentaire ! Un immeuble de rapport est aussi idéal.

Car les loyers augmentent constamment. Et en cas de revente, votre habitation (secondaire) vous rapporte souvent plus que vous ne l'avez payée. Évidemment, vous souhaitez aller rapidement de l'avant et entamer dès à présent la rénovation ou la construction de votre habitation. Mais ... ce n'est pas un bon plan. Car cet investissement aura un impact important sur votre budget familial, pendant de nombreuses années. Et la précipitation peut vous faire perdre beaucoup d'argent. Un conseil : réfléchissez bien et optez pour les crédits et les assurances qui conviennent à votre projet. Ainsi, vous investirez intelligemment et de façon fiscalement intéressante !

Sommaire

1. Pour les Dirigeants d'entreprise	3
1.1. Crédit hypothécaire avec 100 % de reconstitution du capital	3
1.2. Crédit hypothécaire avec une combinaison de reconstitution et d'amortissement du capital.	5
2. Pour les Salariés	7
2.1. Crédit hypothécaire avec 100 % de reconstitution du capital via votre assurance de groupe.	7
3. Taux d'intérêt	8
a. Formule à taux fixe.	8
b. Formule à taux variable.	8
c. Formule à taux semi-variable	8
d. Garanties en cas de fluctuations du taux d'intérêt	8
4. Protection	9
5. Les frais de votre crédit hypothécaire	10
a. Frais d'acquisition	10
b. Frais liés à l'ouverture de crédit	10
c. Frais d'expertise	10
d. Frais de dossier	10
e. Frais en cas de remboursement anticipé	10
f. Frais en cas de changement de garantie ou de révision du plan de remboursement.	10
g. Indemnité de "non-emploi".	10
h. Frais de renouvellement de l'hypothèque	10
6. Formalités	11
a. Demande de crédit.	11
b. Garanties	12
c. Majorations	12
d. Obligations légales.	12
7. Conseil et accompagnement.	14

1. Pour les Dirigeants d'entreprise

1.1. Crédit hypothécaire avec 100 % de reconstitution du capital

Vous êtes dirigeant d'entreprise indépendant ?

Un crédit hypothécaire à but immobilier avec reconstitution du capital qui est constitué au moyen d'un engagement individuel de pension (EIP) pour indépendants s'appelle aussi 'crédit bullet'. Il s'agit de la combinaison d'un crédit à terme fixe (plus précisément jusqu'à l'âge légal de votre pension) et d'un ou plusieurs contrats d'assurance vie qui sont adjoints à la convention de crédit. Pendant toute la durée du crédit, vous ne payez que les intérêts mensuels dus et vous ne remboursez qu'au terme le capital constitué via votre EIP.

Pour les indépendants en société, le crédit bullet constitue la solution la plus flexible. Le contrat d'assurance est le 'contrat adjoint' au crédit.

Même si vous êtes indépendant et que vous pouvez financer totalement le bien immobilier sur fonds propres, le crédit bullet reste intéressant. Il vous permet en effet de conserver votre capital pour l'investir ailleurs, par exemple dans votre entreprise.

Le crédit bullet avec reconstitution via un EIP est remboursé en deux temps :

- D'une part, en tant que personne physique, vous payez les intérêts mensuels sur la totalité du montant emprunté tant que le crédit est en cours ;
- D'autre part, votre société effectue les versements périodiques sur le contrat adjoint. Votre société constitue ainsi un capital grâce auquel vous rembourserez le montant emprunté à l'échéance.

Pour un crédit de 100.000 euros à un taux d'intérêt de 2,80 % par an (ou 0,2304 % par mois) et une durée jusqu'à l'âge de la pension, vous payerez mensuellement 230,04 euros d'intérêts. À la dernière échéance, vous rembourserez également en une fois le capital que vous aurez perçu de votre EIP après déduction des impôts et prélèvements. La dernière charge mensuelle s'élèvera donc à 100.230,04 euros.

Comme signalé ci-dessus, le contrat adjoint est généralement un EIP. L'EIP, également appelé "contrat NN Scala Privilege", représente pour l'indépendant une façon fiscalement intéressante de se constituer une pension :

- C'est vous le bénéficiaire, mais c'est votre société qui assure le financement

Votre société paie les primes EIP. Et vous êtes le bénéficiaire. Les primes sont, en outre, considérées comme des frais professionnels. Vous recevez donc toujours le capital pension constitué, même si votre société arrête ses activités.

- Votre société bénéficie d'un avantage fiscal

Votre société peut déduire les primes. À cet égard, soyez

attentif à la 'règle des 80 %': votre pension totale, à savoir la somme de votre pension légale et de vos pensions extralégales liées au travail (EIP - PLCI - CPTI - assurance de groupe), ne peut excéder 80 % de votre dernière rémunération annuelle brute normale.

- Vous financez votre construction ou votre rénovation

Financez avantageusement le projet de vos rêves (au sein de l'Espace Economique Européen) en mettant votre police en gage. En cas de remboursement (partiel) anticipé de votre crédit bullet, vous ne payez pas d'indemnité de emploi jusqu'à 10 % du capital emprunté (une seule fois sur base annuelle) ou s'il se fait via une avance sur vos réserves EIP.

- Vous protégez votre famille et vos revenus

Si vous optez pour une protection supplémentaire en cas de maladie, d'accident ou de décès, vous avez la certitude, grâce aux primes payées par votre société, que vos proches n'auront pas de problèmes financiers.

- Vous combinez

Vous avez déjà une PLCI (Pension Libre Complémentaire pour Indépendants), une assurance de groupe, ou une assurance dirigeant d'entreprise ? Vous pouvez les combiner avec l'EIP Scala Privilege (dans les limites de la règle fiscale des 80 %).

Un EIP est une assurance vie du type branche 21 et/ou branche 23. En branche 21, les primes versées bénéficient d'un taux d'intérêt garanti tandis qu'en branche 23, les primes sont investies dans des fonds. Autrement dit, vous ne bénéficiez d'aucune garantie de capital en branche 23, en contrepartie d'un gain potentiellement plus élevé. Dans le cadre d'un crédit bullet, vous avez la possibilité de constituer vos réserves en branche 23 à condition d'opter pour nos fonds d'investissement mixtes au sein de la gamme de NN Insurance Belgium. Par fonds d'investissement mixte, on entend un investissement partiel en actions et/ou en fonds obligataires. La liste des fonds disponibles se trouve sur notre site www.nn.be. Attention ! Dans ce cas de figure, les performances des fonds, des bourses et des marchés financiers influencent la constitution de votre capital assuré au sein de votre contrat d'assurance.*

Si vous avez choisi d'investir les primes de votre EIP en branche 23, vous pouvez décider à tout moment de transférer les réserves constituées en branche 21 au sein du même contrat, et ce sans indemnité de emploi. Ceci vous permet de supprimer le risque financier : les performances des bourses et des marchés financiers n'ont plus d'impact sur le capital constitué dans votre contrat, mais ce faisant, vous renoncez aussi à un rendement potentiellement plus élevé.

Si vous ne pouvez pas rembourser intégralement le montant emprunté au moyen du capital constitué au terme de votre EIP, vous avez le choix :

- soit suppléer vous-même la différence ;
- soit prolonger le crédit et la durée de votre EIP (pour autant que la loi le permette) jusqu'à la reconstitution intégrale du capital. Le nouveau taux de prime dépend de votre âge au moment de la prolongation.

Si la prolongation du crédit n'est pas possible et que vous ne disposez pas des fonds à titre privé pour suppléer la différence, NN Insurance Belgium (appelé ci-après NNIB) se verra dans l'obligation de réaliser la garantie immobilière.

Vous souhaitez bien sûr éviter de ne pas disposer d'un capital suffisant à l'échéance pour rembourser le capital emprunté. NNIB vous y aide de la façon suivante :

- En calculant les versements périodiques du contrat adjoint sur la base d'une offre d'assurance vie EIP en branche 21-23.

- En définissant les versements périodiques du contrat adjoint sur base de 100 % du capital emprunté.
- En limitant le montant au capital net estimé à terme, donc après déduction de la taxation à terme (parafiscalité et précompte professionnel), des contrats d'assurance vie utilisés pour la reconstitution du crédit.
- En prévoyant un "mécanisme stop-loss" en cas d'investissement en branche 23.**

* Dans le cas de la reconstitution d'un crédit via un contrat d'assurance vie, NNIB ne peut pas garantir que le capital au terme sera égal à la valeur de projection au moment de la conclusion du crédit. En effet, NNIB n'a pas de prise sur les marchés financiers et le taux de reconstitution en branche 21 n'est lui aussi qu'une estimation du rendement réel.

** En fonction du profil de risque du fonds branche 23 que vous sélectionnez, le mécanisme stop-loss est activé en cas de diminution de la valeur de votre investissement entre 0 et 25 %, et ce par rapport à la valeur la plus élevée atteinte par votre investissement. Lors de l'activation du stop loss, la réserve constituée dans le fonds concerné est automatiquement transférée vers un fonds monétaire. Pour plus d'informations concernant le mécanisme de stop loss, consultez les documents légaux disponibles sur www.nn.be ou contactez votre courtier.

Pour chacun des exemples ci-dessous, nous vous indiquons le Taux Annuel Effectif Global (TAEG). Ce TAEG représente le coût du crédit sur base annuelle et tient compte des différents frais qui sont liés au crédit hypothécaire à but immobilier.

Pour calculer ce TAEG, nous nous basons sur les hypothèses et sur les montants suivants :

- Le montant total des intérêts payés ;
- 400 EUR de frais de dossier ;
- Les frais de notaire (pas les honoraires) estimés à 4.281,82 EUR (www.notaire.be) pour prendre une inscription hypothécaire ;
- Le total des primes d'assurances solde restant dû, d'un montant de 354 EUR pour 2 emprunteurs, âgés tous deux de 47 ans, non-fumeurs, en bonne santé, chacun assurant la moitié du capital emprunté ;
- Le total des primes d'assurance incendie en tant que propriétaire occupant pendant toute la durée du crédit. La prime annuelle est estimée à 346 EUR.

Exemple :

Pour un crédit de 200.000 EUR à un taux d'intérêt de 2 % (0,1652 % par mois) et une durée de 20 ans (correspondant au moment où vous prenez votre pension légale dans le cadre d'un EIP), vous ne payez que 330,40 EUR d'intérêts par mois. Lors du dernier amortissement, vous remboursez aussi le capital en une fois. Le remboursement mensuel à l'échéance est donc égal à 200.000 EUR + 330,40 EUR, soit 200.330,40 EUR.
Le TAEG pour ce crédit est de 2,45 %.

1.2. Crédit hypothécaire avec une combinaison de reconstitution et d'amortissement du capital

Un crédit bullet peut être reconstitué intégralement ou partiellement via un ou plusieurs contrats d'assurance vie. Dans le cas d'une reconstitution partielle du crédit via un contrat d'assurance vie, NNIB vous offre la possibilité de financer le solde via un prêt avec amortissement du capital.

Il existe 2 types de crédits avec amortissement du capital :

- 1) Crédit à mensualités constantes : Comme son nom l'indique, la mensualité reste la même pendant toute la durée du crédit. Seul change le rapport entre le capital et les intérêts de la charge mensuelle. Au début, vous payez principalement des intérêts et peu de remboursement de capital ; la partie des intérêts diminue progressivement, au fur et à mesure que la partie du capital augmente. Cette forme d'amortissement de capital s'appelle aussi "prêt à mensualités".

Exemple :

Vous empruntez 200 000 EUR pour une durée de 20 ans, dont 50%, c'est-à-dire 100 000 euros, avec remboursement de capital à un taux d'intérêt annuel de 2% (0,1652% par mois). Pour la partie capitalisation, le tableau d'amortissement se présente comme suit :

mois	à payer	capital	intérêts	capital restant
0				100.000,00 €
1	505,05 €	339,22 €	166,67 €	99.660,78 €
2	505,05 €	339,78 €	166,10 €	99.321,00 €
3	505,05 €	340,35 €	165,54 €	98.980,65 €
4	505,05 €	340,92 €	164,97 €	98.639,74 €
5	505,05 €	341,48 €	164,40 €	98.298,25 €
6	505,05 €	342,05 €	163,83 €	97.956,20 €
7	505,05 €	342,62 €	163,26 €	97.613,58 €
8	505,05 €	343,19 €	162,69 €	97.270,38 €
9	505,05 €	343,77 €	162,12 €	96.926,62 €
10	505,05 €	344,34 €	161,54 €	96.582,28 €
11	505,05 €	344,91 €	160,97 €	96.237,37 €
12	505,05 €	345,49 €	160,40 €	95.891,88 €
Année 2	6.060,60 €	4.197,79 €	1.862,81 €	81.686,75 €
Année 3	6.060,60 €	4.281,77 €	1.778,83 €	87.404,98 €
Année 20	6.060,60 €	5.996,02 €	64,58 €	0 €

2) Crédit à amortissements constants : Dans ce cas, vous remboursez un montant fixe de capital, sur base mensuelle, pendant toute la durée du crédit. Cela signifie qu'au début, votre charge mensuelle totale est plus élevée qu'à la fin. En effet, l'amortissement de capital reste constant, alors que la charge d'intérêt diminue mois après mois.

Sous certaines conditions, il est également possible de souscrire un crédit bullet sans reconstitution chez NNIB. Pour plus d'informations, veuillez contacter votre courtier en crédit.

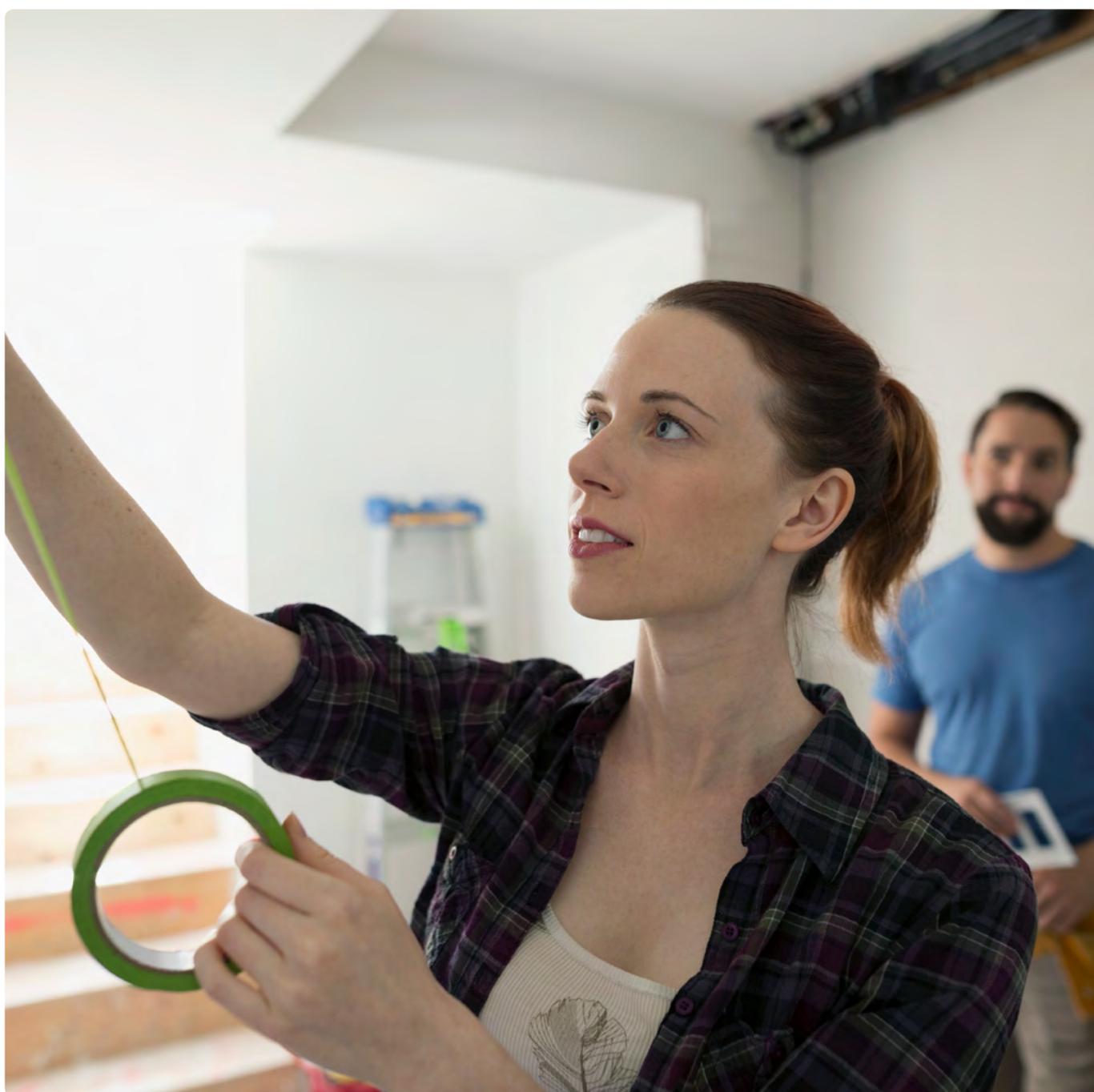
mois	à payer	capital	intérêts	capital restant
0				100.000,00 €
1	583,33 €	416,67 €	166,67 €	99.583,33 €
2	582,64 €	416,67 €	165,97 €	99.166,67 €
3	581,94 €	416,67 €	165,28 €	98.750,00 €
4	581,25 €	416,67 €	164,58 €	98.333,33 €
5	580,56 €	416,67 €	163,89 €	97.916,67 €
6	579,86 €	416,67 €	163,19 €	97.500,00 €
7	579,17 €	416,67 €	162,50 €	97.083,33 €
8	578,47 €	416,67 €	161,81 €	96.666,67 €
9	577,78 €	416,67 €	161,11 €	96.250,00 €
10	577,08 €	416,67 €	160,42 €	95.833,33 €
11	576,39 €	416,67 €	159,72 €	95.416,67 €
12	575,69 €	416,67 €	159,03 €	95.000,00 €
Année 2	6.854,20 €	5.000,04 €	1.854,16 €	90.000,00 €
Année 3	6.754,21 €	5.000,04 €	1.754,17 €	85.000,00 €
Année 20	5.054,20 €	5.000,04 €	54,16 €	0 €

2. Pour les Salariés

2.1. Crédit hypothécaire avec 100 % de reconstitution du capital via votre assurance de groupe

Moyennant le respect de certaines conditions, le crédit bullet de NNIB est aussi accessible aux salariés. En effet, le capital emprunté peut aussi être reconstitué via votre assurance de groupe à condition que le capital net projeté à terme de votre réserve constituée au moment de la conclusion du crédit soit au moins égal au montant emprunté. NNIB ne tient donc pas compte des primes futures encore à verser dans votre assurance de groupe.

La projection de votre réserve actuelle à terme se fait sur base du (des) taux d'intérêt garanti(s) qui s'applique(nt) à votre contrat d'assurance. Pour calculer le capital net projeté à terme, NNIB tient compte d'une parafiscalité (retenue sociale et cotisation de solidarité) de maximum 5,55 % et du précompte professionnel dû (conformément à la législation en vigueur). Pendant toute la durée du crédit, vous ne payez que les intérêts mensuels dus et vous ne remboursez qu'au terme le capital constitué via votre police d'assurance de groupe.



3. Taux d'intérêt

Vous trouverez les taux d'intérêt et les éventuelles majorations ou réductions sur la fiche tarifaire via le site www.nn.be ou auprès de votre courtier.

a. Formule à taux fixe

Vous avez l'assurance d'un taux fixe tout au long de votre crédit. Vous savez donc dès à présent combien vous payerez.

b. Formule à taux variable

Le taux d'intérêt de votre crédit fluctue pendant la durée du crédit dans une fourchette convenue au préalable ("Cap"). Vous choisissez vous-même la fréquence à laquelle le taux d'intérêt est revu : tous les ans, tous les trois ans ou tous les cinq ans. Vous trouverez plus d'informations sur la périodicité et les limites sur notre fiche tarifaire.

c. Formule à taux semi-variable

Le taux d'intérêt ne change pas pendant 10, 15 ou 20 ans. Il peut ensuite être revu tous les cinq ans.

d. Garanties en cas de fluctuations du taux d'intérêt

Nous comparons les taux d'intérêt avec les indices de référence que vous pouvez trouver tous les mois dans le Moniteur Belge.

Notre fiche tarifaire mentionne l'indice de référence de la formule que vous avez choisie - variable ou semi-variable. Lorsque, après un calcul, le nouveau taux d'intérêt varie de plus ou moins 0,25 % par an, nous ajustons notre taux. Le taux de votre acte de crédit varie donc selon cet indice. Vous trouverez aussi l'indice de référence dans l'offre de crédit. Le nouvel indice est celui du mois calendrier qui précède la date à laquelle le taux d'intérêt a été revu.

Vous définissez au préalable les limites dans lesquelles le taux d'intérêt fluctue. Il s'agit des marges de variabilité, avec une limite supérieure et inférieure. La limite supérieure maximale ne peut excéder la limite inférieure maximale. Vous trouverez ces limites sur notre fiche tarifaire. Si la première période est inférieure à 3 ans, le taux augmente la deuxième année de maximum 1 % par rapport au taux initial. Et de maximum 2 % durant la troisième année par rapport au taux initial.

Le taux d'intérêt de votre crédit ne peut jamais être inférieur à 0 %. Si votre nouveau taux s'avère négatif après le calcul sur la base du nouvel indice de référence, nous l'arrondissons toujours à 0 %.

Exemple pratique :

Formule choisie : **taux variable**

Périodicité choisie : **5/5/5**

Taux initial (repris dans l'acte) : **0,1978 % par mois ou 2,40 % par an**

Indice de référence initial : **0,202**

Marge de variabilité : **0,1652 % par mois ou 2% par an (cap 2)**

Formule appliquée :

Nouveau taux = taux initial + (nouvel indice de référence - indice de référence initial)

1^e variation, après 5 ans, nouvel indice de référence = 0,262 :

Le nouveau taux à la fin de la 5e année est de 0,1978 % + (0,262 - 0,202) = 0,2578 % par mois ou 3,15 % par an

1^e variation, après 10 ans, nouvel indice de référence = 0,403 :

Le nouveau taux à la fin de la 10e année est de 0,1978% + (0,403 - 0,202) = 0,3988 % par mois ou 4,89% par an mais limité à respectivement 0,359 % par mois ou 4,40 % par an eu égard au cap 2 (cf. fiche tarifaire).

Disclaimer: Les exemples chiffrés dans ce prospectus n'engagent ni NN Insurance Belgium, ni ses clients et prospects.

4. Protection

Le décès prématuré d'un des conjoints entraîne une baisse substantielle des revenus du ménage. Le conjoint survivant doit cependant continuer à payer le crédit hypothécaire à but immobilier et les charges fixes telles que l'électricité, l'eau et le chauffage. Les factures ont tôt fait de s'accumuler...

Vous pouvez vous protéger en souscrivant une assurance décès lorsque vous contractez un crédit. Vous mettez ainsi votre famille à l'abri des problèmes financiers si l'un des partenaires décède prématurément et que la réserve déjà constituée dans votre contrat d'assurance s'avère insuffisante pour rembourser le crédit.

Vous souhaitez déterminer un capital qui sera versé en cas de décès et qui ne changera pas pendant la durée du contrat ? Optez pour une assurance temporaire décès à capital fixe. Soyez attentif aux points suivants :

- Il doit y avoir une proportion logique entre le capital décès et les revenus ;
- en cas de quotités supérieures (le rapport en pourcentage entre le montant emprunté et la valeur vénale du bien immobilier), NNIB impose la conclusion d'une assurance temporaire décès, et ce auprès d'une compagnie d'assurance au choix.

Vous pouvez choisir d'adjoindre une couverture décès dans votre EIP Scala Privilege ou vous pouvez conclure une assurance décès NNIB distincte.

Dans le premier cas, c'est votre société qui est le preneur et qui paie la prime. Dans le second cas, le preneur d'assurance peut être soit la société, soit vous en tant que personne physique.

Attention : en fonction du montant assuré, un examen médical peut être requis. Contactez votre courtier pour qu'il émette une proposition sur mesure.



5. Les frais de votre crédit hypothécaire

a. Frais d'acquisition

L'achat d'un bien immobilier s'accompagne de droits d'enregistrement et de frais de notaire. Pour plus d'informations sur les droits d'enregistrement, nous vous renvoyons vers le site www.belgium.be. Pour les frais de notaire, nous vous renvoyons vers le site www.notaire.be.

Dans le cas d'une nouvelle construction, vous payez probablement de la TVA au lieu des droits d'enregistrement. Pour plus d'informations, nous vous renvoyons vers le site <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation>

b. Frais liés à l'ouverture de crédit

Lors de la conclusion d'un crédit hypothécaire à but immobilier, vous devez aussi tenir compte des frais suivants :

- des droits d'enregistrement de 1 % sur la somme qui est garantie par l'hypothèque
- des droits d'hypothèque de 0,3 % sur la somme qui est garantie par l'hypothèque
- les honoraires du notaire, fixés par arrêté royal et déterminés selon des tranches dégressives
- les frais généraux du notaire pour les tâches supplémentaires, comme le travail de recherche, les demandes d'attestations,... ces frais diffèrent d'un dossier à l'autre.

En tant qu'emprunteur, vous payez tous les frais prévus par la loi et les frais de notaire qui résultent de l'acte d'acquisition et de crédit. Il en va de même des frais de renouvellement ou de mainlevée de l'inscription hypothécaire. Vous trouverez plus d'informations sur ces frais et un programme de simulation sur www.notaire.be.

c. Frais d'expertise

Vous demandez un crédit. Le bien immobilier que vous mettez en hypothèque doit donc être expertisé. Vous trouverez le coût de cette expertise sur notre fiche tarifaire.

Vous demandez un crédit pour la construction ou la rénovation d'une habitation ? Et vous ne recevez pas le montant total emprunté à la passation de l'acte ? La libération du capital restant se fait alors par tranches, en fonction de l'avancement des travaux. NNIB demande parfois une expertise de contrôle à un expert. Ce dernier contrôle l'avancement des travaux et s'assure qu'ils sont réalisés dans les règles de l'art. La tranche demandée peut ensuite être payée. Vous trouverez le coût de cette expertise (visite sur place) sur notre fiche tarifaire.

d. Frais de dossier

Vous payez des frais de dossier pour le traitement de votre demande de crédit, après avoir reçu une offre de l'établissement de crédit et l'avoir renvoyée signée. Vous trouverez le montant sur la fiche tarifaire. Si vous souhaitez encore modifier l'offre par après, vous payez des frais de dossier supplémentaires, dont vous trouverez le montant sur la fiche tarifaire.

e. Frais en cas de remboursement anticipé

Vous souhaitez rembourser le crédit anticipativement ? C'est possible : partiellement ou totalement. En cas de remboursement anticipé, vous payez une indemnité de emploi qui correspond à trois mois d'intérêts calculés sur le montant que vous remboursez anticipativement.

Vous ne payez pas d'indemnité de emploi si vous remboursez le crédit par le biais d'un « contrat d'assurance adjoint ». Par exemple lorsque vous percevez le capital d'un contrat d'assurance vie (comme un Engagement Individuel de Pension) ou si vous prélevez une avance. Ou si l'assurance solde restant dû intervient suite au décès du ou des emprunteur(s).

Vous ne payez pas non plus d'indemnité de emploi si le remboursement anticipé, autorisé une fois par an, n'excède pas 10 % du capital restant.

f. Frais en cas de changement de garantie ou de révision du plan de remboursement

Vous souhaitez modifier les garanties ou d'autres modalités de votre crédit qui n'entrent pas dans le cadre de la gestion normale d'un crédit ? Ou adapter votre plan de remboursement ? NNIB doit alors réexaminer votre dossier. Les frais liés à de telles modifications sont mentionnés dans la fiche tarifaire.

g. Indemnité de "non-emploi"

Votre crédit vise à financer une nouvelle construction ou une rénovation. Vous l'utilisez donc en différentes tranches et vous ne payez évidemment des intérêts que sur les tranches prélevées. Vous payez toutefois une indemnité de "non-emploi" sur le montant que vous n'avez pas encore prélevé (voir fiche tarifaire).

h. Frais de renouvellement de l'hypothèque

L'emprunteur paie les frais de renouvellement de l'inscription hypothécaire pour les crédits de longue durée (plus de 30 ans). Le barème de l'inscription hypothécaire détermine ces frais.

6. Formalités

a. Demande de crédit

Qui peut demander un crédit lié à une assurance EIP ?

Ce peut être toute personne physique, indépendamment de son statut professionnel (salarié, fonctionnaire, indépendant...). Au moins un demandeur doit être dirigeant d'entreprise indépendant.

Vous devez toutefois répondre à deux conditions :

- Votre résidence principale doit se situer en Belgique ;
- Le bien qui est donné en garantie doit être utilisé à des fins essentiellement privées. Nous attendons concrètement que minimum 50 % de la valeur du bien à acquérir soit destinés à des fins privées. C'est l'expert agréé par NNIB qui détermine cette valeur pour vous.

Qui peut demander un crédit lié (uniquement) à une assurance de groupe ?

Ce peut être toute personne physique dont la résidence principale se situe en Belgique, et dont le capital net des réserves existantes dans l'assurance de groupe projeté à la date de la pension légale est supérieur au montant du crédit sollicité.

Qui peut demander un crédit avec amortissement du capital ?

Ce peut être toute personne physique dont la résidence principale se situe en Belgique, pour autant que la partie avec amortissement du capital n'excède pas 50 % du crédit total.

Exemple : un dirigeant d'entreprise et sa compagne (salariée) demandent un crédit de 200.000 EUR. Le dirigeant d'entreprise constitue 100.000 EUR via un EIP et sa compagne rembourse les 100.000 EUR restants via amortissement du capital.

Combien pouvez-vous emprunter ?

Vous choisissez vous-même le montant de votre crédit. Tenez toutefois compte des montants minimums et maximums définis par NNIB. Autant pour vous protéger vous en tant que client que nous-mêmes

en tant qu'entreprise, NNIB tient à limiter le montant du crédit qui sera constitué via une assurance vie, à la valeur nette de celle-ci projetée à terme. Nous tenons donc déjà compte des impôts (en fonction de la législation actuelle) que vous devrez payer à terme sur le montant que vous percevrez. Vous trouverez plus d'informations dans la fiche produit crédits bullet sur notre site www.nn.be

Vous ne recevrez le montant demandé qu'après l'analyse positive :

- de vos ressources financières ;
- des garanties que vous présentez (voir chapitre suivant "Garanties").

Sur quelle durée pouvez-vous emprunter ?

Un crédit hypothécaire à but immobilier est un crédit à long terme et la partie bullet via un contrat du 2e pilier court au moins jusqu'à l'âge légal de la pension (il est néanmoins toujours possible de faire des remboursements anticipés comme signalé ci-dessus). Pour la partie du crédit avec amortissement du capital, l'emprunteur ne peut pas être âgé de plus de 70 ans au terme et la durée est limitée à 25 ans.

Comment demander un crédit ?

Nous ne pouvons examiner une demande de crédit que sur la base d'une demande complète et d'un rapport d'expertise. Un expert immobilier, agréé par NN, établit ce rapport d'expertise. Vous ne devez rien entreprendre en ce sens : votre courtier en crédit désigne l'expert pour vous.

Vous recevez notre décision dans un délai de trois à cinq jours ouvrables après la réception de votre demande de crédit complète et dûment signée. Nous traitons toutefois votre demande plus vite si vous achetez votre bien immobilier lors d'une vente publique.

Crédit approuvé ? Vous recevez alors une offre écrite de NNIB. Elle reprend toutes les modalités de votre crédit, le projet d'acte notarié et le tableau des échéances. Il vous suffit de nous renvoyer l'offre datée et signée si vous marquez votre accord avec les conditions de crédit proposées.

Vous choisissez vous-même votre notaire. NNIB lui envoie un projet de l'acte de crédit hypothécaire à but immobilier.

Le notaire se charge, quant à lui, des recherches hypothécaires et fiscales prévues par la loi. Il prend ensuite contact avec vous pour signer l'acte notarié. Vous pouvez demander à votre courtier en crédit de vous assister lors de la passation de l'acte.

Que se passe-t-il si vous ne payez pas vos intérêts ou vos primes d'assurance vie à temps ?

Dans ce cas, nous vous envoyons jusqu'à trois lettres de rappel. Si vous ne donnez pas suite à ces lettres, nous pouvons être obligés de réaliser nos garanties immobilières. NNIB est évidemment disposée à rechercher avec vous la meilleure solution en toute franchise.

Modalités de prélèvement

En cas de nouvelle construction ou de transformations, un plan doit être établi concernant l'état d'avancement des travaux, détaillant les principaux postes de coûts et précisant si les travaux seront effectués par un entrepreneur ou par l'emprunteur lui-même. En cas d'apport personnel, les fonds propres doivent d'abord être utilisés avant de pouvoir prélever les différentes tranches du crédit.

Le prélèvement minimum est de 5 000 euros et doit être demandé par l'emprunteur au moyen du document prévu à cet effet, accompagné des factures ou états d'avancement justificatifs.

La durée de la période de prélèvement est de 12 mois, suivie de maximum 2 prolongations de 6 mois chacune. Si toutes les tranches ne sont pas prélevées dans les 24 mois, NNIB peut soit prolonger la période de prélèvement, soit vous octroyer un nouveau crédit. Dans ce dernier cas, tous les frais inhérents à ce nouveau crédit sont à votre charge.

NNIB paie directement à l'entrepreneur ou au fournisseur, sauf si l'emprunteur peut prouver sur base de la facture et d'un extrait de compte qu'il a lui-même déjà payé le fournisseur ou l'entrepreneur.

NNIB peut, au cours des travaux ou préalablement à la libération de la dernière tranche, faire effectuer une expertise de contrôle par l'expert qui a effectué l'expertise initiale, et ce aux frais de(s) l'emprunteur(s).

b. Garanties

Inscription, mandat ou promesse hypothécaire

En cas de crédit hypothécaire à but immobilier, la loi impose à NNIB de prendre systématiquement une inscription, un mandat ou une promesse hypothécaire. NNIB détermine le type de garantie possible en fonction de la qualité de votre dossier. Si vous ne respectez pas vos engagements, nous pouvons faire réaliser cette garantie.

Autres garanties

D'autres garanties mobilières comme des bons de caisse ou des obligations peuvent éventuellement être acceptées en fonction de la qualité de la demande de crédit et de la volatilité de la garantie mobilière proposée.

Assurance branche 21 ou 23

Nous acceptons également un contrat d'assurance branche 21 ou 23 à titre de garantie (complémentaire). Nous utilisons le capital constitué pour calculer la quotité*.

Assurance-décès

Il est conseillé de souscrire une assurance-décès, certainement si la quotité* est supérieure à 75 %.

Revenu garanti / incapacité de travail

En cas de quotité* supérieure, nous pouvons imposer l'exonération de prime et une rente proportionnelle aux revenus et au montant du crédit.

Assurance incendie

NNIB impose cette garantie auprès d'un assureur au choix. Pour plus d'informations, informez-vous auprès de votre courtier en assurances.

c. Majorations

Sur base de la nature et de la valeur de l'immeuble, nous limitons la quotité. Pour des quotités supérieures, NNIB applique une majoration sur le taux de base.

S'il ressort du rapport d'expertise que l'immeuble est difficilement cessible, nous limitons la quotité ou considérons la demande comme irréalisable.

En principe, si vous mettez un bien immobilier en garantie et que vous accordez une inscription hypothécaire sur celui-ci à la société prêteuse, ce bien immobilier ne peut pas être grevé d'une inscription au bénéfice d'un autre établissement financier que NNIB. Dans le cas contraire, votre dossier est soumis au comité de crédit de NNIB et il est possible que ce risque soit accepté à titre exceptionnel. Vous payez toutefois une majoration sur le taux de base, dont vous trouverez le montant sur la fiche tarifaire.

d. Obligations légales

– Code européen de conduite

La Fédération hypothécaire européenne (FHE) a élaboré un Code européen de conduite à la demande de la Commission européenne. Nous reconnaissons les informations précontractuelles sur les crédits hypothécaires que prévoit ce Code de conduite.

Vous recevez automatiquement la fiche d'information standardisée européenne avec l'offre de crédit.

– Centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale de Belgique

Centrale positive

Le contrat portant sur un crédit hypothécaire à but immobilier est automatiquement enregistré à la Centrale des crédits aux particuliers. Ceci permet aux prêteurs d'avoir un aperçu des crédits déjà en cours, et de mieux évaluer l'opportunité d'un nouveau crédit. Ils évitent ainsi de vous exposer au risque de charges de crédit trop élevées.

Les informations restent enregistrées à la centrale trois mois et huit jours après la fin du contrat de crédit.

Centrale négative

Vous avez omis de payer une somme due dans un délai de trois mois à



compter de l'échéance ? Ou dans un délai d'un mois après avoir reçu une sommation recommandée mentionnant les conséquences de votre non-paiement ? Dans ce cas, nous sommes tenus de le mentionner à la centrale négative des crédits aux particuliers de la Banque Nationale de Belgique. Cette obligation découle du Code de droit économique, livre VII.

Vous pouvez consulter les informations qui vous concernent à la Centrale et demander leur rectification ou leur suppression.

Assurance en responsabilité civile professionnelle

NNIB a souscrit différentes assurances en responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie AIG Europe Limited (Boulevard de la Plaine 11, 1050 Ixelles) afin de couvrir sa responsabilité civile en Belgique et à l'étranger.

Droit applicable et tribunal compétent

Sauf dérogations expresses, le droit belge définit les droits et obligations des clients, des correspondants / intermédiaires et de NNIB.

D'éventuelles dispositions légales contraignantes ou d'autres modalités contractuelles désignent les tribunaux compétents. Dans les autres cas, NNIB peut, en qualité de défenderesse ou de demanderesse,

(faire) soumettre tout litige dans ses relations d'affaires avec le client aux différents tribunaux de Bruxelles. NNIB peut aussi opter pour les tribunaux d'une région où se situe le siège qui entretient les relations d'affaires directement ou indirectement par le biais d'une filiale ou d'une agence.

En principe, NNIB Insurance Belgium ne fournit pas de services d'investissements aux U.S. Persons (pour plus d'informations à ce sujet, consultez les conditions générales).

*** Qu'est-ce qu'une quotité ?**

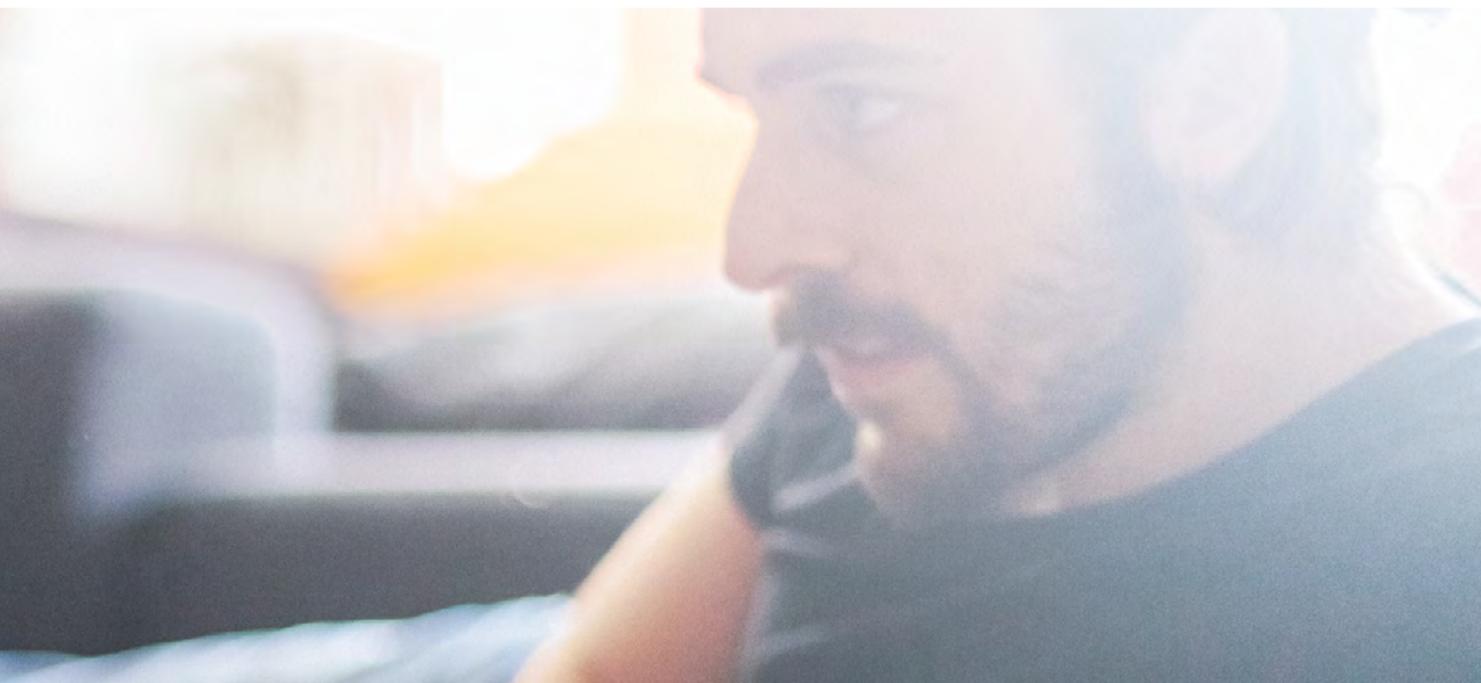
La quotité est le rapport entre le montant du crédit et la valeur totale des garanties immobilières.

Nous déterminons généralement la quotité sur base de la valeur en vente de gré à gré. Un expert indépendant agréé par NNIB détermine la valeur des biens immobiliers que vous souhaitez mettre en garantie. Nous calculons la quotité sur base du prix de vente si ce dernier, tel que mentionné dans l'acte de vente provisoire, est inférieur à la valeur déterminée par l'expert.

Chez NNIB, la quotité est de maximum 90 % de la valeur prise en compte.

Si vous mettez en garantie plusieurs immeubles faisant éventuellement l'objet d'une inscription hypothécaire, nous tenons compte du solde restant de la dette en cours, majoré de 10 % (attestation de non reprise d'encours obligatoire). Ce montant est ajouté à celui du crédit au numérateur de la fraction.

Si vous donnez des garanties mobilières, celles-ci sont pondérées et ajoutées à la valeur totale des biens immobiliers.



7. Conseil et accompagnement

Besoin d'un conseil ou d'aide ? Prenez contact avec nos courtiers en crédit et en assurances. Vous en trouverez la liste sur notre site www.nn.be. Nos collaborateurs NNIB peuvent également rechercher avec vous un courtier NNIB.

Qui peut vous aider ?

Prenez contact avec notre département commercial :

- Par téléphone : 02/650 70 20 (du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00).
- Par e-mail : bulletloans@nn.be.

Service des plaintes

Toute plainte éventuelle concernant un crédit bullet peut être adressée à :
NN Insurance Belgium SA, Service Quality Team, Avenue Fonsny 38 à 1060 Bruxelles, plaintes@nn.be.

N'oubliez pas de mentionner vos coordonnées, le numéro de dossier et la description de votre plainte.

Vous n'êtes toujours pas d'accord avec la proposition après notre intervention ? Envoyez votre dossier par courrier ou par e-mail à l'ombudsman pour le secteur financier. Il s'agit d'un service de médiation indépendant pour le secteur bancaire et boursier. Il aide à résoudre les litiges en fournissant des réponses cohérentes et transparentes.

Vos données à caractère personnel seront notamment transmises à Stater Belgium, situé à 1000 Bruxelles, Rue de la Chancellerie 17A, qui est chargé de l'émission et du suivi des contrats de crédit hypothécaire à but immobilier.

SPF Economie, PME, Classes Moyennes et Energie

**Direction générale de l'Inspection économique
Contact Center
Boulevard du Roi Albert II, 16
1000 Bruxelles
Téléphone : 02 277 54 85**

FSMA

**Rue du Congrès, 12-14
1000 Bruxelles
Téléphone : 02 220 52 11**

OMBUDSFIN

**North Gate II
Boulevard du Roi Albert II 8, boîte 2
1000 Bruxelles
Téléphone : 02 545 77 70
Fax : 02 545 77 79
E-mail : ombudsman@ombudsfm.be
www.ombudsfm.be**

Vous avez besoin d'aide pour constituer votre dossier ?

Rendez-vous sur www.nn.be ou prenez contact avec notre service commercial (02 650 70 20).

NN Insurance Belgium SA, prêteur en crédit hypothécaire agréé par la FSMA et entreprise d'assurances agréée par la BNB sous le numéro 2550 pour les branches 1a, 2, 21, 22, 23, 25, 26.
Siège social : Avenue Fonsny 38, B-1060 Bruxelles - RPM Bruxelles - TVA BE 0890.270.057 - BIC : BBRUBEBB - IBAN : BE28 3100 7627 4220.

