



## **VIVIUM CREDIT LOGEMENT HYPOTHECAIRE**

**PROSPECTUS n° 11**

**Valable à partir du 01/06/2024**

VIVIUM est une marque de P&V Groupe

Siège social : Rue Royale 151, 1210 BRUXELLES

Numéro d'entreprise : BE0402.236.531

- TARIFS INTERESSANTS
- SIMPLE ET COMPREHENSIBLE
- STRUCTURE TRANSPARENTE
- DECISIONS RAPIDES
- ADAPTE A VOS BESOINS

Contenu :

1. Crédit hypothécaire chez VIVIUM
2. Emprunter combien ?
3. Quel type de crédit ?
4. Taux
5. Tarif
6. Frais et indemnités
7. Contrats annexés et adjoints
8. Mise à disposition des fonds
9. TAEG
10. Comment évolue un dossier de crédit ?
11. Renseignements généraux
12. Clause – protection des données personnelles
13. Information additionnelle : primes et aides régionales

**ATTENTION, EMPRUNTER DE L'ARGENT COUTE AUSSI DE L'ARGENT**

Ce prospectus comporte 2 parties :

- La première partie concerne les conditions et modalités d'octroi de nos crédits hypothécaires;
- La seconde partie concerne la grille tarifaire qui est une annexe à ce prospectus. La grille tarifaire reprend les taux d'intérêts, les réductions, les augmentations, les coûts, l'indice de référence applicable.

### 1. *Le crédit hypothécaire chez Vivium.*

Il s'agit d'un crédit à long terme qui vous permet d'acquérir, construire ou transformer un bien immobilier (destination immobilière) principalement à but privé. La garantie hypothécaire est la sureté du prêteur.

Le crédit peut servir également au paiement des droits de succession dans le cadre d'un héritage d'un bien immobilier, l'acquisition d'une seconde résidence ou le refinancement externe d'un crédit hypothécaire existant (avec but immobilier) auprès d'un autre organisme financier. Une demande de crédit pour un refinancement externe est uniquement possible, dans le cadre des crédits de type amortissable, si celui-ci est accompagné d'un autre but. Lorsqu'un refinancement externe d'un crédit de type amortissable vers un crédit de type reconstitution est demandé, il n'est pas nécessaire qu'il soit accompagné d'un autre but.

Toute personne physique, résidente belge, percevant des revenus en Belgique et payés en euro qui dispose de moyens suffisants, peut introduire une demande de crédit de ce type.

Le crédit hypothécaire souscrit chez Vivium est un crédit hypothécaire de type reconstitution du capital par l'adjonction de polices d'assurance du 2<sup>ème</sup> pilier souscrites chez Vivium et éventuellement complétées par des polices du 3<sup>ème</sup> et du 4<sup>ème</sup> pilier. Ce type de crédit s'appelle également crédits bullet. Le montant du crédit bullet doit s'élever au moins à 50 % de la demande de crédit. Le solde du crédit, maximum 50%, peut éventuellement être souscrit sous la forme d'un crédit de type amortissable (mensualités).

Le capital vie assuré au terme des contrats d'assurance adjoints des polices de 2<sup>ème</sup> pilier et éventuellement complétées par des polices de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> pilier, donnés en gage, doit être suffisant pour rembourser le capital au terme du crédit bullet et ce, en tenant compte de la réglementation fiscale applicable à ce moment.



## 2. Emprunter combien?

En général les charges de tous vos crédits en cours ne peuvent pas dépasser le tiers de vos revenus totaux prouvés. Nous tenons compte de vos revenus mensuels nets après déduction de vos charges mensuelles. Le revenu net comprend le revenu mensuel net sans allocations familiales, pécule de vacances, bonus, primes de fin d'année. Les chèques repas sont valorisés pour un montant de 140 € lorsque vous êtes engagé à temps plein.

Le montant empruntable maximal dépend du but du crédit.

D'une part : le financement de l'achat/de la construction du 1er bien immobilier de l'emprunteur et qui, sera intégralement occupé par celui-ci (= First Time Buyer). Ce type de but est autorisé pour une catégorie limitée de professions libérales, telles que par ex : les avocats, les notaires, les professions médicales et para médicales.

Pour le financement d'une 1<sup>ère</sup> habitation destinée à l'usage propre ou le financement d'une seconde résidence (Owner Occupied), le montant du crédit ne peut pas dépasser 90% de la valeur la plus basse entre le prix d'achat et la valeur vénale déterminée par l'expert agréé par P&V Assurances sc.

En cas de financement d'un achat avec travaux d'un bien destiné intégralement à l'occupation propre, le montant du crédit ne peut pas dépasser 90% de la valeur la plus basse entre le prix d'achat + la plus-value travaux à établir sur base de devis et la valeur vénale après travaux déterminée par l'expert agréé de P&V Assurances sc.

Un projet neuf est valorisé au prix du terrain + le coût de la construction TVAC avec prise en compte des coûts relatifs à l'architecte et du coordinateur de sécurité, cette valeur est comparée à la valeur vénale après travaux de l'expert agréé par P&V Assurances sc et la valeur la plus basse est retenue pour déterminer 90%, soit le montant du crédit maximal.

D'autre part, l'achat/ construction d'un bien immobilier destiné à la location (Buy To Let).

Tous les indépendants, dirigeants d'entreprise et titulaires de professions libérales sont éligibles pour une demande de crédit pour ce type de but.

Lorsqu'une demande de crédit hypothécaire est introduite pour l'acquisition ou la conservation d'un bien de rapport, la quotité maximale d'emprunt est limitée à 80% de la valeur la plus basse entre le prix d'achat et la valeur vénale déterminée par l'expert agréé de P&V Assurances sc.

En cas d'achat + travaux d'un tel bien immobilier, le montant du crédit ne peut pas dépasser 80 % de la valeur la plus basse entre le prix d'achat + la plus travaux à établir sur base de devis et la valeur vénale après travaux déterminée par l'expert agréé par P&V Assurances sc.

Un projet neuf 'bien de rapport' est valorisé au prix du terrain + le coût de la construction TVAC avec prise en compte des coûts relatifs à l'architecte et du coordinateur de sécurité. Cette valeur est comparée à la valeur vénale après travaux de l'expert agréé par P&V Assurances sc et la valeur la plus basse est retenue pour déterminer 80%, soit le montant du crédit maximal.

Lorsque le but de la demande de crédit concerne l'acquisition/la conservation/travaux de l'habitation propre et de la location d'un bien immobilier, le montant du crédit ne peut pas dépasser 80 % de la valeur la plus basse entre le prix d'achat + la plus travaux à établir sur base de devis et la valeur vénale après travaux de l'expert agréé par P&V Assurances sc.



### 3. Quel type de crédit ?

#### 3.1 Forme

Nos crédits sont accordés sous de contrats de crédit dans un délai défini dans un contrat- cadre d'un crédit hypothécaire à durée indéterminée.

Cette opération vous permet de demander de nouveaux crédits à une date ultérieure sans l'intervention du notaire (reprise d'encours) et ce jusqu'au montant initial du crédit, sans que le montant total des conventions de crédit ne dépasse pas le montant total de l'ouverture de crédit.

Les reprises d'encours seront traitées comme un nouveau crédit, avec un examen de la capacité de remboursement, et en tenant compte des revenus et charges existants. Pour les reprises d'encours, les tarifs et conditions en vigueur au moment de l'introduction de leur demande sont d'application.

#### 3.2 Montant minimum des conventions de crédit.

En tenant compte des frais liés à un nouvel acte de crédit, le montant du crédit doit s'élever à minimum 50.000 Eur.

Pour une reprise d'encours dans une convention cadre de crédit existante, le montant minimal à emprunter est fixé à : 12.500 Eur.

Le montant maximum de l'encours crédit s'élève à 1.000.000 Eur, ce montant tient compte de votre encours crédit total auprès de P&V Assurances sc.

### 3.3 Rang

A titre de garantie, nous prenons une inscription hypothécaire **en premier rang** sur un bien immobilier situé en Belgique.

Dans la plupart des cas, celui-ci est le bien immobilier acquis ou construit = but du crédit.

Exceptionnellement, un autre bien immobilier peut être donné en garantie complémentaire.

Lorsque le bien immeuble a déjà été hypothéqué par un autre prêteur, un deuxième rang ou un rang ultérieur peut être prévu pour autant que la valeur du bien immeuble soit suffisante par rapport à l'encours crédit total octroyé portant sur ce bien.

### 3.4 Méthodes de remboursement du capital

#### 3.4.1 Crédits hypothécaires de type reconstitution du capital (bullet)

Ce type de crédit n'est possible que lorsqu'une assurance pension du 2<sup>e</sup> pilier pour les indépendants, les dirigeants d'entreprise ou les professions libérales souscrite chez VIVIUM est donnée en garantie.

Ces contrats peuvent être souscrits, entre autres, sous la forme de :

- EIP - Engagement Individuel de Pension
- PLCI - Pension libre Complémentaire pour les Indépendants
- PLCI – INAMI - Pension libre Complémentaire pour les Indépendants - INAMI
- CPTI- Convention de Pension pour Travailleur Indépendant.

En supplément des polices de 2<sup>ème</sup> pilier, des polices du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> peuvent également être prises en compte et proposée en garantie.

Ces contrats sont souscrits sous la forme de :

- Epargne Pension (3<sup>ème</sup> pilier)
- Epargne libre non fiscale - Epargne et Placements non fiscaux (4<sup>ème</sup> pilier)

Le capital de ce type de crédit est reconstitué par des versements (primes) dans le cadre d'une assurance-vie, avec un capital assuré en cas de vie et en cas de décès qui correspond au moins au montant emprunté, tenant compte de l'éventuelle taxation finale et d'éventuelles avances sur ces polices d'assurance qui seront déduites au moment du versement du capital à terme.

La durée du crédit est déterminée par la date d'échéance (date finale) du contrat d'assurance adjoint 2<sup>ème</sup> et éventuellement du 3<sup>ème</sup> pilier = l'âge de pension de l'assuré.

Le montant total emprunté doit être remboursé pour minimum 50 % par le biais de ce type de crédit. Le solde du crédit peut éventuellement être emprunté par le type de crédit hypothécaire avec remboursement en capital « mensualités » (voir plus loin).

Pendant la durée du crédit du type reconstitution, vous remboursez uniquement des intérêts mensuels sur le capital prélevé.

Le tableau d'amortissement commence à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant le mois de la signature de l'acte de crédit.

Le montant mensuel dû sera payé le 1<sup>er</sup> de chaque mois au moyen d'un mandat de domiciliation SEPA.

Des intérêts intercalaires seront imputés et dus pour la période allant de la passation de l'acte de crédit jusqu'au premier jour du mois suivant. Ce montant sera également prélevé au moyen d'un mandat de domiciliation SEPA.

A l'échéance du crédit, le capital sera remboursé (reconstitué) par le capital net assuré libéré (déduction faite des frais et taxes) des polices d'assurances vie/pension nanties dans le cadre du crédit.

En cas de décès, le crédit sera remboursé par l'assurance décès.

L'assurance vie -décès mise en gage doit être souscrite auprès de notre organisme et sera adjointe au crédit (formant 1 ensemble). Cette mise en gage a lieu par la signature d'un avenant de cession de bénéfice de la police en faveur de notre compagnie. Grâce à la signature de cet avenant, le bénéfice de l'assurance est transféré en faveur de la compagnie. Ce document est signé par le preneur d'assurance, l'assuré et le prêteur et est adjoint au dossier crédit.

Les primes à payer pour assurer le risque de décès dépendent de l'âge de l'assuré, de son état de santé, de la durée du contrat et du capital final à assurer.

Les primes des assurances nanties peuvent être investies dans la branche 21, la branche 23 ou une combinaison des deux. Le choix d'investir les primes d'un contrat d'assurance en branche 21, branche 23 ou une combinaison des deux dépend de votre appétit pour le risque.

Ainsi, dans le contrat d'assurance de la branche 21, le rendement des primes versées est garanti (le taux appliqué au contrat dépend notamment du contexte économique). Ce taux peut être augmenté d'éventuelles participations bénéficiaires. Le capital emprunté à rembourser à l'échéance est reconstitué par la projection du capital garanti en fonction des primes versées et leur rendement garanti. Cependant, il faut que le crédit – assuré soit conscient que le rendement garanti initialement prévu ne vaut que pour la prime versée à ce moment-là et pour les éventuelles primes périodiques (futures) fixées au moment de la conclusion du contrat. Par contre, pour les primes flexibles futures, ce rendement pourra varier à la hausse comme à la baisse, obligeant donc potentiellement le preneur d'assurance à verser des primes plus importantes afin de reconstituer le capital emprunté pour autant que le plafond légal maximal des primes ne soit pas dépassé. Lors de la souscription de ce type de contrat d'assurance, il faut également tenir compte des taxes et des frais imputés sur les primes à verser

En tant qu'emprunteur, vous devez être conscient qu'en cas de rendement insuffisant des polices d'assurance nanties, vous prenez le risque de ne pas être en mesure de rembourser à l'échéance le capital emprunté uniquement grâce à ces polices d'assurance.

Dans le contrat d'assurance de la branche 23, le rendement n'est jamais garanti. En tant qu'emprunteur – assuré, vous pouvez perdre votre investissement partiellement voire totalement. Le rendement peut évoluer tant à la hausse qu'à la baisse, dépendamment des fonds dans lesquels les primes sont investies.

Ces fonds peuvent être composés d'actions, d'obligations, d'immobiliers et/ou d'autres effets.

Il n'est donc pas possible de prévoir le rendement final de ce produit d'assurance et il est également possible de perdre partiellement ou totalement la somme des primes versées.

En tant qu'emprunteur-assuré, vous devez être conscient qu'en cas de rendement insuffisant, vous risquez de ne pas être en mesure de rembourser l'intégralité du capital emprunté à l'échéance grâce aux contrats d'assurance mis en gage. Dans ce cas, vous devrez rembourser le crédit hypothécaire sur fonds propres.

En cas de souscription d'un tel produit, il y a également lieu de tenir compte des frais et taxes sur les primes versées.

*Exemple (les tarifs ci-dessous sont mentionnés à titre indicatif):*

Un capital emprunté de 100.000 EUR, premier rang, a un taux d'intérêt de 0,32737 % sur base mensuelle (4,00 % par an)

Le crédit = assuré : 40 ans. L'échéance de l'assurance-vie annexé est l'âge de pension à 67 ans. A payer mensuel : les intérêts = 327,37 EUR (=100.000 x 0,32737%) Ce montant reste inchangé tant que le taux ne change pas.

Le capital du crédit de 100.000 EUR sera remboursé à l'âge de pension par le capital assuré constitué dans l'assurance-vie. Ce capital assuré est constitué par le paiement régulier des primes dues à la compagnie d'assurances.

Au cas où ce type de crédit ne suffit pas pour parfaire l'acquisition ou la conservation du bien immobilier, le solde du crédit peut être souscrit sous la forme d'un crédit de type avec amortissement en capital (mensualité)

### 3.4.2 Crédits hypothécaires de type avec remboursement du capital (mensualités)

Ce type de crédit peut être souscrit pour maximum 50 % du montant total emprunté.

Ce crédit se rembourse par des mensualités constantes qui contiennent une partie en remboursement du capital et une autre en paiement d'intérêts. L'amortissement du capital augmente tandis que les intérêts compris dans chaque mensualité diminuent au fur et mesure de la durée et du remboursement du crédit.

La mensualité reste inchangée tant que le taux d'intérêt ne change pas.

Le tableau d'amortissement commence à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant le mois de la signature de l'acte de crédit.

Le montant mensuel dû sera payé le 1<sup>er</sup> de chaque mois au moyen d'un mandat de domiciliation SEPA.

Des intérêts intercalaires seront imputés et dus pour la période allant de la passation de l'acte de crédit jusqu'au premier jour du mois suivant. Ce montant sera également prélevé au moyen du mandat de domiciliation SEPA.

Pour ce type de crédit, les emprunteurs doivent souscrire une assurance solde restant dû à hauteur minimum du montant du crédit.

Cette assurance annexée couvre le risque décès du crédit pour la durée du crédit à concurrence du montant restant dû.

*Exemple (les tarifs ci-dessous sont mentionnés à titre indicatif) :*

Un capital emprunté de 100.000 EUR, en rang 1  
à un taux d'intérêt de 0,32737 % sur base mensuelle (4,00 % par an )  
remboursable en 20 ans donne une mensualité de : 602,22 EUR.

La première mensualité contient :

327,37 EUR d'intérêts et 274,85 EUR capital, calculé sur 100.000 EUR.

La deuxième mensualité contient :

326,47 EUR d'intérêts et 275,75 EUR capital, calculé sur 99.725,15 EUR (=100.000-274,85).

Etc.

### 3.5 Durée

Pour le type « reconstitution » : la durée est déterminée en fonction de la date d'échéance du contrat adjoint du 2<sup>ème</sup> et du 3<sup>ème</sup> pilier = l'âge de pension de l'assuré-demandeur de crédit.  
Pour certains demandeurs de crédit, la durée peut dépasser 30 ans.

Dans ce cas, un renouvellement de l'inscription hypothécaire sera effectué avant le 30<sup>ème</sup> anniversaire de la constitution de l'hypothèque. Les frais sont à charge du crédit.

La durée minimale d'une avance est de 5 ans.

Pour le type « mensualités » : la durée d'un crédit logement est de maximum 40 ans, et est limitée à l'âge du 70 ans de l'emprunteur le plus âgé.

Lorsque la durée s'élève à plus de 30 ans, un renouvellement de l'inscription hypothécaire devra avoir lieu avant le 30<sup>ème</sup> anniversaire de l'inscription hypothécaire. Les frais relatifs à ce renouvellement sont à charge des emprunteurs.

Nous pouvons toutefois sur base de l'état de la garantie immobilière ou des matériaux de construction utilisés pour celle-ci, modifier la durée maximale en fonction de la durée de vie normale de la garantie.



#### 4. Le taux d'intérêt

##### 4.1. Taux fixe

Au cas où vous optez pour un taux fixe, le taux restera inchangé pendant toute la durée du crédit.

Vous avez le choix entre un taux fixe en 5 ans, 10 ans, 15 ans, 20 ans, 30 ans ou 40 ans.

Le taux d'un crédit pont est un taux d'intérêt fixe, pour la durée choisie, avec un maximum de 3 ans. Lors de l'octroi d'un crédit pont, la durée minimale s'élèvera toujours à 24 mois. Cela ne signifie pas que le crédit pont aura une durée de 24 mois. Lorsque le bien immobilier est vendu endéans ce délais, le crédit pont aura une durée plus courte. Il n'y aura pas de comptabilisation d'indemnité de rempli.

##### 4.2. Taux variable

Cela signifie que le taux peut varier en cours de vie de crédit.

Le taux évoluera avec les taux des marchés financiers sur base d'un mécanisme d'indice de référence, publié au Moniteur belge.

Vous avez la possibilité de choisir une première période fixe de 5 ans ou de 10 ans. Après cette première période fixe, les périodes fixes suivantes s'élèvent à chaque fois de 5 ans.

Sur la grille tarifaire, vous trouvez les tarifs par type de variabilité.

Comment fonctionne la variabilité ?

La variation du taux d'intérêt est liée aux fluctuations d'un indice de référence pris parmi une série d'indices de référence en fonction de la durée des périodes de variation du taux d'intérêt. Nous nous basons sur l'indice de référence E, vu que – après la première période fixe choisie – le taux d'intérêt pour la prochaine période de 5 ans est fixe.

Le taux d'intérêt afférent à la nouvelle période est égal au taux d'intérêt initial périodique augmenté ou diminué de la différence entre la valeur de l'indice de référence périodique en vigueur le mois calendrier qui précède la date de la variation et la valeur initiale périodique de cet indice.

Formule :

Taux d'intérêt périodique initial + (nouvel indice de référence périodique – valeur périodique indice initial)

Taux d'intérêt initial (au début) :

Le taux d'intérêt initial est celui qui sert de base au calcul des intérêts dus par le crédit lors du premier versement en intérêt.

Indice de référence initial (au début):

Est celui qui figure dans l'offre de crédit et qui se trouve dans la grille tarifaire, valable en vigueur au moment de l'introduction de votre demande de crédit.

L'indice de référence sur la grille tarifaire est l'indice de référence E du mois calendrier qui précède la date d'entrée en vigueur de la grille tarifaire.

Le nouvel indice de référence au moment de la variabilité du taux:

Est l'indice de référence publié au Moniteur belge du mois calendrier qui précède la date de variabilité contractuelle du taux.

Périodique : implique la période (= mensuelle) de calcul des intérêts.

*Exemple (les tarifs ci-dessous sont mentionnés à titre indicatif) :*

Valeur indice de référence périodique initial, indice de référence E : 0,2168 par mois (2,634 par an)

taux initial périodique : 0,32737 % par mois (4,00 % par an)

première variation après 5 ans : indice de référence E 0,1733 sur base mensuelle (2,100 sur base annuelle)

nouveau taux =  $0,32737 + (0,1733 - 0,2168) = 0,28377$  % sur base mensuelle (3,46% sur base annuelle)

Le taux d'intérêt mensuel de 0,28377 % (3,46 % sur base annuelle): sera appliqué pour les 5 années suivants.

Les variations suivantes se dérouleront comme décrites ci-dessus.

Ecart minimum:

Le taux ne variera que s'il y a un écart minimum de 0,042 % par mois (ou 0,50 % sur base annuelle) à la hausse comme à la baisse, par rapport au taux de la période précédente.

Ecart maximum:

Cet écart prévoit la variation maximale (le tunnel ou nommé «Cap et Floor»), à la hausse comme à la baisse, par rapport au taux d'intérêt net initial. Pour les écarts appliqués, nous vous renvoyons à la grille tarifaire.

Lors de l'application de la formule de variabilité, le nouveau taux net ne pourra pas être négatif suite à l'application d'un Cap et Floor modifié par rapport au taux d'intérêt net initial.

Les indices de référence susmentionnés pour les taux d'intérêt périodiques variables des crédits hypothécaires sont publiés mensuellement au Moniteur belge après calcul par l'Agence Fédérale de la Dette, qui en est le gestionnaire. Le prêteur est légalement obligé d'utiliser ces indices de référence. Cet indice de référence juridique est un benchmark au sens du règlement Benchmark 2016/1010 du 8 juin 2016. Il est possible que cet indice de référence soit modifié. Le cas échéant, et afin de se conformer aux dispositions du règlement européen 2016/1011 du 8 juin 2016, le prêteur s'engage à contacter le crédit afin de l'informer d'indices de référence alternatifs et de l'impact d'un tel changement sur son contrat de crédit.

### Tarif

La grille tarifaire est jointe au prospectus et formera un tout indivisible, il est daté et numéroté.



## 6. *Frais et indemnités.*

Consultez la grille tarifaire pour les détails.

6.1. Acte de crédit : les demandeurs de crédit supporteront tous les frais, droits et honoraires qui découleront de l'acte de crédit.

6.2. Frais d'expertise :

Les frais sont payables directement à l'expert par le demandeur, au tarif en vigueur. Le demandeur de crédit reçoit une copie du rapport d'expertise. L'expertise est effectuée par un expert agréé par le prêteur.

6.3. Frais de dossier :

Ces frais sont dus dès que vous acceptez (signez) l'offre de crédit et que celle-ci parvient au siège central du prêteur. Une demande de paiement vous sera envoyée.

6.4. Rémunération :

Aucune indemnité, si ce n'est celle prévue au contrat en cas de remboursement anticipé total ou partiel, ni rémunération de négociation qu'elle qu'en soit la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peuvent être mises à charge du demandeur.

De plus, il est interdit à un intermédiaire de mettre directement ou indirectement des frais à charge du demandeur du crédit.

6.5. Indemnité de non-utilisation :

Cette indemnité est due lorsque le montant du crédit n'est pas totalement prélevé le jour de l'acte ou durant les 6 premiers mois du crédit à dater du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel l'acte

de crédit a été signé ou l'acte sous seing privé a été mis en force. Cette indemnité peut être comptabilisée durant une période de 24 mois maximum.

#### 6.6. Remboursement anticipé et indemnité de emploi :

Si le crédit est remboursé par anticipation, soit partiel ou totalement, une indemnité de emploi de 3 mois d'intérêt maximum calculé sur le montant versé en principal sera portée en compte.

En cas de remboursement partiel, il y a des limites :

Pendant une année calendrier pour un premier remboursement, le montant et la date du remboursement anticipé sont libres. Un deuxième ou ultérieur remboursement pendant la même année calendrier doit s'élever au moins à 10 % du capital emprunté.

Un remboursement anticipé total est possible à tout moment.

Pour un crédit avec reconstitution du capital, les mêmes règles sont d'application dans le cadre un remboursement anticipé partiel.

Dans le cadre d'un remboursement anticipé total, le crédit a la possibilité de rembourser le crédit soit par les réserves déjà constituées dans la police d'assurance adjointe, soit par fonds propres.

Dans ce dernier cas, aucune indemnité de emploi ne sera due, si les contrats d'assurance adjoints et annexés restent inchangés dans le courant des 5 années de crédit suivant le remboursement anticipé.

Dans le cadre d'un remboursement suite à l'exécution d'un contrat d'assurance-vie annexé ou adjoint (notamment dans le cadre du décès du crédit-assuré) aucune indemnité de emploi n'est due.

## 7. *Contrats annexés et adjoints*



### 7.1. Contrat annexé

Le crédité doit souscrire pour toute la durée du crédit une assurance-incendie qui couvre le bien immobilier donné en garantie. Ce contrat doit assurer la valeur de reconstruction à neuf, doit être indexé et doit couvrir au moins les risques incendie, dégâts des eaux et forces de la nature. Si un appartement est hypothéqué, il n'y a pas d'obligation de souscrire une assurance incendie distincte. En effet, il existera une police groupée pour l'ensemble du bâtiment.

Pour des crédits du type mensualités, une assurance solde restant dû doit toujours être annexée, elle assure le capital restant dû pendant la durée du crédit en cas de décès. Sauf contre-indication du comité de crédits de la compagnie, la répartition du montant de crédit à assurer est à choisir librement par les demandeurs de crédit (minimum 100% du capital emprunté). Une assurance qui prévoit une couverture de 100% sur chaque crédit est le choix le plus prudent. L'assurance solde restant dû est un type d'assurance-vie dans laquelle le capital assuré diminue en fonction de la durée. Le capital assuré est en principe égal au capital de crédit restant dû, qui diminue également pendant la durée du crédit.

Le choix de la compagnie d'assurance est libre.

Nous vous informons avec plaisir sur les conditions de notre compagnie.

Au cas où vous souscrivez l'assurance-incendie et l'assurance solde restant dû chez P&V Assurances sc, une réduction de taux sera octroyée (voir grille tarifaire sous rubrique « taux de base »).

Les réductions précitées resteront en vigueur durant le premier tiers de la durée totale du crédit pour autant que les assurances incendie et solde restant dû soient/restent souscrites auprès de Vivium, cette période est déterminée à compter de la date de l'offre de crédit.

Après la période susmentionnée, vous pourrez souscrire un contrat d'assurance incendie et/ou solde restant dû auprès de la compagnie d'assurance de votre choix - reconnue par la Banque Nationale de Belgique - avec maintien de la réduction pour autant que le contrat à annexer présente les mêmes garanties de couverture.

L'emprunteur informe le prêteur de ses intentions sur base d'un support durable.

Le prêteur informe l'emprunteur, au moyen d'un support durable, dans un délai de 30 jours calendriers, à compter de la demande de l'emprunteur, de sa décision favorable ou défavorable.

Dès l'entrée en vigueur du nouveau contrat d'assurance incendie et/ou solde restant dû, l'emprunteur remet au prêteur la déclaration de créance hypothécaire ou l'avenant de cession de bénéfice en faveur du prêteur au prêteur.

Au cas où des polices ne sont pas ou plus annexées, le crédit peut être dénoncé et le taux d'intérêt sera majoré du pourcentage de la réduction conditionnelle initialement octroyée. Ceci provoque une augmentation de la mensualité.

## 7.2. Contrat adjoint

Dans le cadre des crédits de type reconstitution, un contrat pour la reconstitution du capital est toujours adjoint au contrat crédit. Ce contrat garantit le remboursement du capital emprunté, en cas de vie à l'échéance de la police et en cas de décès du crédité-assuré durant le crédit. Il faut tenir compte des taxations qui seront déduites lors du versement du capital final assuré. Voir également l'explication ci-dessus.

Les assurances adjointes permises sont :

- Engagement Individuel de Pension (EIP)
- Pension Libre et Complémentaire pour Indépendants (PLCI), éventuellement souscrite par une personne exerçant une profession médicale dans le cadre d'une PLCI INAMI
- La Convention de pension pour travailleur Indépendant (CPTI)
- Epargne Pension
- Epargne libre non-fiscale – Epargne et Placements non fiscaux.

Cette assurance doit être souscrite auprès de notre compagnie.

Afin de constituer le capital final à assurer à la date de votre pension et afin de pouvoir rembourser à cette date le capital de crédit emprunté, les primes doivent être versées ponctuellement.

En cas de non-paiement, le crédit peut être dénoncé, et le capital de crédit total devra être remboursé anticipativement au prêteur.

## 8. *Mise à disposition du capital emprunté*

8.1. Au cas où vous achetez une maison, un appartement ou un terrain à bâtir, ou dans le cadre du refinancement externe d'un crédit avec but immobilier : la somme empruntée sera versée en une fois, par virement sur le compte du notaire. Le notaire versera ce montant sur le compte du vendeur ou le prêteur précédent afin de régler vos obligations comme acheteur ou comme crédité auprès de votre organisme financier précédent.

8.2. Lors d'une construction, de transformations ou rénovations :

Le capital sera transféré sur votre compte bancaire par tranches, après soumission d'une preuve par photos et factures, suivant l'avancement des travaux. . Sur votre demande, les fonds peuvent être libérés sur le compte de l'entrepreneur.

Les tranches doivent être complètement prélevées endéans un délai de 24 mois. Passé ce délai, notre organisme aura le droit de réduire le capital emprunté au capital prélevé, sans application d'une indemnité de rempli.

Lorsque le capital destiné aux travaux n'est pas libéré durant les 6 premiers mois du crédit (à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel l'acte de crédit est signé), une indemnité de non-utilisation sera calculée sur le capital non prélevé. Cette indemnité peut être due sur une période maximale de 24 mois.

Si vous optez pour un crédit de type « mensualités », vous pouvez reporter l'amortissement du capital pendant les 24 premiers mois. Pendant cette période, vous ne payez des intérêts que sur le capital prélevé. Le délai d'amortissement du capital ne commence à courir qu'après ou dès que le capital du crédit a été prélevé.

Lors d'une période de prélèvement à durée variable, vous pouvez choisir de débiter le remboursement en capital lors du 1<sup>er</sup> prélèvement en capital ou lors de votre dernier prélèvement en capital.

## 9. *Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG)*

Le TAEG est un taux qui tient compte de tous les frais liés à la conclusion d'un crédit hypothécaire. Ceci comprend évidemment le taux de votre crédit, les frais de dossier, les frais d'expertise et également les primes des contrats assurance-incendie et assurances solde restant dû à annexer et les frais de notaire pour l'inscription hypothécaire. Chez un autre organisme financier, des frais de gestion pour un compte bancaire peuvent être inclus également.

Le calcul de ce pourcentage a pour but de vous permettre de comparer facilement les offres de crédit entre différents organismes. Ce calcul ainsi que les informations concrètes seront indiqués sur le document ESIS (European Standardised Information Sheet). Vous pouvez réclamer ce document auprès de votre intermédiaire de crédit, une fois que vous avez transmis certaines informations concernant votre projet (montant, durée, type de remboursement, formule de variabilité, répartition et assurance solde restant dû). Ce document vous sera transmis également comme supplément de l'offre de crédit.

Remarque : le respect de ces normes et des conditions de la convention de crédit ne constitue pas une garantie quant au remboursement du montant de crédit prélevé. Si les conditions de l'offre de crédit n'ont pas été respectées, les dispositions suivantes peuvent être d'application:

Lors de la suppression des réductions octroyées ; le montant à payer mensuel augmentera.

Lors du non-respect des conditions concernant les contrats annexés et adjoints, le crédit hypothécaire peut être dénoncé. Cela veut dire que le crédit doit être remboursé anticipativement dans son entièreté.

Lors d'un non-paiement des mensualités, le taux d'intérêt augmentera de 0,50%p sur base annuelle. Cette augmentation sera d'application à partir de la date d'échéance, après avoir informé par lettre recommandée dans les 3 mois après l'échéance.

Une notification sera également envoyée à la Banque nationale de Belgique pour l'inscription à la Centrale des Crédits aux Particuliers (la liste noire). Il s'agit d'un registre central qui répertorie tous les crédités avec leurs crédits et leurs éventuels arriérés.

Sans règlement de ces arriérés, le prêteur peut déclarer le crédit exigible et, dans le cas extrême, le bien immobilier sur lequel porte l'inscription hypothécaire, peut être mis en vente publique afin de rembourser les dettes à l'organisme de crédit.

## 10. Comment évolue un dossier de crédit ?

Nos nombreux intermédiaires en crédit se feront un plaisir de vous soutenir afin de trouver une solution sur mesure à votre projet.

Si nos conditions correspondent à vos besoins, un formulaire de demande devra être rempli, comprenant des questions concernant vos revenus et charges, ce qui nous permettra d'avoir une vue claire quant à votre capacité de remboursement pour votre nouveau projet. Il est important de remplir ce formulaire correctement et complètement, autrement la demande de crédit peut être refusée.

Un formulaire de demande complet, accompagné des documents nécessaires est la meilleure garantie pour une décision rapide. Sur la base de ces documents la demande de crédit sera examinée pour ce qui concerne la capacité de remboursement et l'évaluation de la valeur du bien immobilier donné en hypothèque.

Dans le cadre d'une analyse de crédit, nous sommes obligés de consulter des informations auprès de la CCP (Centrale de Crédits aux Particuliers). Ce registre est géré par la Banque Nationale de Belgique et contient l'information sur tous les crédits des personnes physiques, ainsi que des informations en cas de non-remboursement de crédits.

Dans les dossiers qui nécessitent l'analyse des comptes d'une société, un rapport Creditsafe-Graydon sera demandé.

Si le crédit peut être accordé, vous recevrez de l'intermédiaire de crédit une offre écrite contenant tous les détails contractuels du crédit, un tableau d'amortissement et, un document ESIS, une explication détaillée des opportunités et des risques dont vous devez être conscient. Vous recevrez également un mandat de domiciliation SEPA à signer.

Si vous acceptez l'offre (signez et à renvoyez au prêteur avec le document de domiciliation SEPA signé), vous recevrez une demande de paiement des frais dossier et le dossier sera transmis au notaire de votre choix

Dans l'intervalle, les mesures nécessaires sont prises pour obtenir une assurance vie et une assurance incendie.

Le notaire établira l'acte notarié de crédit et effectuera un certain nombre de recherches (fiscale, cadastrale, ...)

Ensuite, vous serez invité(e) à signer l'acte de crédit (= passation de l'acte de crédit) dans le bureau du notaire. À ce moment-là, le montant du crédit demandé sera disponible chez le notaire pour financer votre achat.

Cet acte de crédit sert notamment à prendre une hypothèque sur le bien immobilier en garantie du capital emprunté.



Dès ce jour, votre crédit logement sera en vigueur.

### 11. Renseignements généraux :

Les données suivantes (peuvent) être consultées :

CCP (Centrale de Crédit aux Particuliers) - BNB :

Avenue Berlaimont 14

1000 BRUXELLES

<https://www.nbb.be/fr/centrales-des-credits/credits-auxparticuliers/consultation/consultation-internet>

CREDITSAFE BELGIUM s.a.

Uitbreidingstraat 84 –b1

2600 ANTWERPEN

<https://graydon.be/contact>

BANQUE CARREFOUR DES ENTREPRISES

DATAHUB

HUMAN INFERENCE BV

Utrechtseweg 310 - Building H31

6812 AR Arnhem Pays-Bas

[info@humaninference.com](mailto:info@humaninference.com)

<https://www.humaninference.com/en/solutions/datahub>

P&V Assurances- Vivium  
fichier des clients  
Rue Royale 151  
1210 BRUXELLES

Gestion du portefeuille crédit hypothécaire de P&V Assurances sc par CREFIUS S.A.  
Place Charles Rogier 11  
1210 BRUXELLES

Le Moniteur belge

**PROCEDURE DE TRAITEMENT DES RECLAMATIONS (suivant le livre XVI du droit économique)**

Les intermédiaires en crédit dans les bureaux font de leur mieux pour vous servir. Vous pouvez toujours les contacter en cas de questions et/ou problèmes.

Chaque plainte est pour P&V Assurances sc, l'occasion d'évaluer la qualité de ses services et produits qui vous sont proposés.

Votre intermédiaire en crédit s'engage à gérer de la manière la plus efficace possible toute plainte que vous pourriez formuler.

Vous pouvez également, si nécessaire, faire appel à notre service Gestion des plaintes :

- par téléphone : 02/250.90.60
  - par e-mail : [plainte@pv.be](mailto:plainte@pv.be)
  - par courrier : Service Gestion des plaintes P&V Assurances SC, rue Royale 151 à 1210 Bruxelles.
- Lorsque la réponse de notre service Gestion des plaintes ne vous satisfait pas entièrement, vous avez également le droit de faire appel à l'Ombudsfin.

OMBUDSFIN *Ombudsman en litiges financières*  
North Gate II, Avenue Roi Albert II 8 boîte 2  
1000 BRUXELLES  
Tél. : +32 2 545 77 70 Fax. : +32 2 545 77 79  
email : [ombudsman@ombudsfin.be](mailto:ombudsman@ombudsfin.be)

Pour plus d'information, le client peut consulter le site officiel de l'Ombudsfin :

<https://www.ombudsfin.be/fr/particuliers/home/>

## 12. Clause Privacy : Protection de données personnelles.

### Notre contribution à la protection de vos données personnelles

P&V Assurances SC s'engage, en sa qualité de **responsable du traitement**, à traiter les **données à caractère personnel** collectées auprès de ses prospects et/ou clients dans le cadre de la demande ou la gestion d'un crédit hypothécaire en conformité avec la réglementation en matière de vie privée en vigueur et plus particulièrement, conformément au règlement (UE) N°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (**RGPD** Règlement Général sur la Protection de Données).

Par **données à caractère personnel**, on entend les données vous concernant ainsi qu'éventuellement les données que vous communiqueriez à propos d'autres personnes (par exemple un donateur, affectant hypothécaire, garant, ...). Si vous communiquez des données à caractère personnel d'une autre personne, vous devez préalablement l'informer de la présente clause et de la politique vie privée du Groupe P&V et obtenir son autorisation préalable de communiquer ses données à caractère personnel.

### Quelles données peuvent être traitées ?

Dans le cadre de la relation de P&V Assurances sc avec ses clients, P&V Assurances sc est susceptible de collecter et traiter les données à caractère personnel suivantes **en fonction du type crédit hypothécaire souscrit ou à souscrire** : données d'identification personnelles, données d'identification émises par les services publics, données d'identification de propriété des biens immobiliers, données d'identification financières, données de revenus et charges, numéro de registre national, données personnelles et physiques, habitudes de vie, données relatives à la santé, données judiciaires, données politiques (PEP), caractéristiques du/des logement(s), habitude de consommation, formation, profession et emploi ainsi que des enregistrements d'image.

### Dans quel but ces données sont-elles traitées ?

Les données à caractère personnel sont susceptibles d'être traitées pour les **finalités** suivantes:

- L'évaluation et analyse des risques d'une demande de crédit, conclusion, gestion et exécution des contrats crédits hypothécaires,
- La comptabilité et fiscalité liées à ces différents services,
- La gestion des plaintes,
- La réassurance,
- La titrisation des crédits,
- La gestion du contentieux,
- La prévention d'infractions telles que la fraude, le blanchiment et le terrorisme,
- Le respect des obligations légales et réglementaires de P&V Assurances SC,
- La promotion d'autres produits ou services (marketing direct), sauf si vous vous y opposez,
- Le profilage sur la base des contrats déjà conclus avec P&V Assurances SC,
- Le traitement à des fins statistiques,
- L'amélioration de la qualité et de la sécurité des services de P&V Assurances SC, - La réalisation d'enquête de satisfaction.

A ces seules fins, les données à caractère personnel peuvent être, si nécessaire, communiquées à d'autres **destinataires** et plus particulièrement à d'autres assureurs, réassureurs, intermédiaires en assurance ou réassurance situés en Belgique ou à l'étranger, avocats, notaires, experts et conseils techniques, réparateurs, entrepreneurs, experts immobiliers, médecin conseils, réviseurs, fournisseurs de service IT, bureaux de recouvrement, institutions financières, partenaires commerciaux, autorités gouvernementales et Ombudsman.

Le **fondement juridique** du traitement des données à caractère personnel est constitué selon le cas par la demande de crédit, le contrat de crédit, une disposition légale, un consentement ou l'intérêt légitime de P&V Assurances SC.

Pour certaines finalités, P&V Assurances SC a besoin de votre consentement pour collecter, utiliser ou communiquer certaines données à caractère personnel en vue de certaines finalités.

Ce consentement **peut être retiré à tout moment**.

En cas de retrait du consentement relatif au traitement de vos données, P&V Assurances SC se trouverait cependant dans l'impossibilité de donner une suite à toute demande impliquant le traitement de ces données.

Vous avez la possibilité de vous opposer à tout moment et gratuitement par courrier à notre DPO (adresse de P&V) ou via un e-mail à l'adresse [dpo@pvgroup.be](mailto:dpo@pvgroup.be) au traitement de vos données à des fins de marketing direct.

P&V Assurances sc a la possibilité de prendre des décisions fondées exclusivement sur un traitement total ou partiel automatisé de données sans intervention humaine afin de traiter une demande de crédit hypothécaire. Vous avez toujours le droit de requérir une intervention humaine en appelant votre agent ou notre département crédit hypothécaire.

### Comment sont traitées ces données ?

P&V Assurances sc agira avec précaution afin d'assurer autant que possible la sécurité de vos données et en particulier en demandant ses éventuels sous-traitants à adopter des mesures de sécurité techniques et organisationnelles appropriées afin de traiter les données en toute conformité avec le RGDP.

Les données à caractère personnel traitées sont conservées par P&V Assurances sc pendant la **durée** nécessaire afin de réaliser la finalité pour laquelle elles sont traitées. En cas de transfert de vos données vers un pays tiers n'offrant pas un niveau adéquat de protection, P&V Assurances sc s'engage à prendre les mesures de précaution qui s'imposent et à conclure des clauses contractuelles types avec le sous-traitant ou le responsable du traitement concerné.

### Quels sont vos droits en tant que personne concernée ?

Les personnes concernées peuvent prendre connaissance des données à caractère personnel et, le cas échéant, les faire rectifier au moyen d'une demande datée et signée accompagnée d'une photocopie recto-verso de la carte d'identité, adressée à P&V Assurances sc, Rue Royale 151, 1210 Bruxelles, à l'attention du Data Protection Officer, Département Compliance, [dpo@pvgroup.be](mailto:dpo@pvgroup.be).

Lesdites personnes peuvent en outre, selon les mêmes modalités, et dans les limites prévues par le RGDP, s'opposer au traitement de leurs données à caractère personnel ou demander la limitation de celui-ci.

Elles peuvent aussi demander l'effacement de leurs données à caractère personnel ou exercer le droit à la portabilité des données les concernant. De plus amples informations peuvent être obtenues à la même adresse.

Une réclamation peut le cas échéant être introduite auprès de l'Autorité de protection des données (anciennement dénommée Commission Vie Privée), soit par courrier à Rue de la

Presse 35 à 1000 Bruxelles, soit par courrier électronique à [commission@privacycommission.be](mailto:commission@privacycommission.be) ou par téléphone au +32 2 274 48 00.

Si vous souhaitez disposer de plus amples informations, P&V Assurances sc vous invite à consulter sa politique vie privée disponible via le lien suivant : <https://www.pv.be/privacy>

### 13. Information additionnelle : Primes et aides régionales

Dans certains cas, vous pouvez être éligible pour l'obtention d'une prime ou pour bénéficier d'une assurance supplémentaire.

Vous trouverez les informations relatives à ces sujets auprès de :

#### **Région Flamande**

- votre commune;
- <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie>
- <https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie>
- <https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie>
- [Vlaams Energie- en Klimaatagentschap | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/vlaams-energie-en-klimaatagentschap)
- [la ligne d'info Flamande: tel: 1700; e-mail: info@vlaanderen.be;](mailto:info@vlaanderen.be)
- [www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen.](http://www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen)
- [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)

#### **Région Bruxelles-Capitale**

- [votre commune;](#)
- <https://logement.brussels/>
- <https://be.brussels/fr/logement>
- <https://environnement.brussels/citoyen/services-et-demandes/primes-et-aides-financieres/les-primes-renolution>
- <https://homegrade.brussels/>

#### **Région wallonne**

- votre commune;
- <https://www.wallonie.be/fr/acteurs-et-institutions/wallonie/spw-territoire-logement-patrimoine-energie/departement-de-lamenagement-du-territoire-et-de-lurbanisme>
- <https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie>
- <https://energie.wallonie.be/fr/>
- <https://logement.wallonie.be/fr/aide/assurance-gratuite-contre-la-perde-de-revenus>