

Crédit logement CBC.

Un crédit hypothécaire à destination immobilière.

Prospectus crédit logement CBC n° 30.
Version du 1^{er} janvier 2024



Décider d'avancer.

Introduction	2	6. Majorations et réductions conditionnelles de taux d'intérêt débiteur	6
Un aperçu	2	7. La mise à disposition du crédit	6
1. Nom et adresse	2	7.1. L'achat d'un bien immobilier payé par l'intermédiaire du notaire	6
2. Objet du crédit logement CBC	2	7.2. En cas de construction ou de rénovation	6
3. Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire ?	2	8. Les différentes étapes du processus d'octroi	7
4. Combien pouvez-vous emprunter ?	3	9. Remboursement anticipé et indemnité de renvoi	7
4.1. Combien pouvez-vous rembourser ?	3	10. Quid si vous ne respectez pas les obligations de votre contrat de crédit ?	7
4.2. Quel est le coût de votre investissement ?	3	11. Besoin d'un supplément par la suite ?	7
4.3. Quelles garanties pouvez-vous donner à la banque ?	3	12. De quels autres frais faut-il tenir compte ?	8
5. Le crédit logement CBC d'un point de vue pratique	3	12.1. Frais (d'acte) d'achat notarié	8
5.1. Le mode de remboursement	3	12.2. Frais liés à l'acte notarié de crédit (en cas d'hypothèque)	8
5.1.1. Remboursement mensuel des intérêts débiteurs et du capital	3	12.3. Frais de dossier de crédit et frais d'expertise chez CBC	8
5.1.2. Remboursement unique du capital à l'échéance finale et paiements mensuels des intérêts débiteurs (crédit bullet)	4	12.3.1. Frais de dossier	8
5.1.3. Remboursement unique du capital et des intérêts débiteurs à l'échéance (crédit pont)	4	12.3.2. Frais d'expertise	8
5.2. Durées	4	12.4. Exemple	8
5.3. Taux fixe ou taux variable	5	13. Assurances protégeant au maximum vos proches et votre propriété	9
5.4. La variation du taux d'intérêt débiteur	5	13.1. Assurance solde d'emprunt	9
5.5. Les marges de variation	5	13.2. Couverture de l'incapacité de travail	9
5.6. La durée variable : vous pouvez réduire ou prolonger la durée de votre crédit logement CBC	6	13.3. Police habitation	9
5.6.1. Pour le crédit logement CBC à taux variable	6	14. Avantages fiscaux non négligeables	10
5.6.2. Pour le crédit logement CBC à taux fixe	6	15. Durabilité et le crédit hypothécaire CBC	10
5.7. Répartir le crédit logement en plusieurs formules	6	16. Primes publiques en guise de soutien	10
		17. Votre Expert CBC	10

Introduction

Vous êtes à la recherche de votre habitation propre ? Vous économisez déjà pour pouvoir acheter ou faire construire votre habitation plus tard ?

C'est une bonne idée, mais votre projet nécessitera inévitablement d'importants calculs préalables : il s'agit d'un investissement qui grèvera une part importante du budget de votre ménage pendant plusieurs années. Il est dès lors indispensable de choisir le crédit et les assurances qui vous conviennent.

Chez CBC, nous mettons nos compétences de bancassureur au service de vos projets. Nous recherchons avec vous la formule de crédit parfaite et nous vous aidons à choisir les bonnes assurances. Ce prospectus constitue à cet égard la première étape. Il vous éclaire sur les critères et les conditions d'octroi du Crédit logement CBC. Vous y trouverez la réponse à la plupart de vos questions.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.cbc.be/habitation.

CBC, interlocuteur privilégié pour toute personne voulant acheter, faire construire ou rénover car vous ne pourrez prendre de bonnes décisions que si vous êtes correctement informés.

Vous êtes par ailleurs toujours le bienvenu pour un entretien détaillé et sans engagement avec un Expert à propos de votre crédit. Vous éviterez ainsi bien des surprises par la suite.

Nous nous basons exclusivement sur l'offre des produits de CBC Banque SA, et non pas sur les autres produits de crédit disponibles sur le marché. CBC Banque s'adresse ici exclusivement aux personnes domiciliées en Belgique, qui perçoivent leurs revenus principaux en euros.

Un aperçu

1 – Nom et adresse

Siège de la société : CBC Banque SA – Avenue Albert 1^{er} 60 – 5000 Namur – Belgique
TVA BE 0403.211.380 – RPM Liège – division Namur –
IBAN BE37 7289 0006 2028 – BIC CREGBEBB
N° FSMA : 017588 A, Société du groupe KBC, toutes les opérations de CBC Banque sont soumises aux Conditions bancaires générales dont le texte peut être obtenu dans toutes les agences de CBC Banque.

2 – Objet du crédit logement CBC

Vous pouvez demander un crédit logement CBC pour l'achat d'un terrain à bâtir, pour l'achat, la construction ou la rénovation d'un bien immobilier et le financement de droits de succession.

Le montant minimal d'un crédit logement CBC est de 12 500 euros.

3 – Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire ?

Un crédit logement CBC est un crédit hypothécaire à destination immobilière dont le remboursement est généralement couvert par une hypothèque et/ou un mandat hypothécaire.

L'hypothèque confère à la banque le droit de faire vendre le bien immeuble sur lequel elle porte, généralement un terrain à bâtir ou une habitation, si l'emprunteur ne respecte plus ses obligations découlant du crédit ou de sa relation avec la banque en général. Un même bien immeuble peut être grevé de plusieurs hypothèques.

Il s'agit alors d'une hypothèque en premier, deuxième, troisième,... rang. CBC Banque exige en principe une hypothèque en premier rang. Cela signifie qu'en cas de vente éventuelle, la banque est remboursée par priorité aux autres créanciers.

L'acte de crédit hypothécaire est rédigé par un notaire. L'hypothèque que l'emprunteur confère à CBC Banque couvre généralement toutes ses dettes actuelles et futures. L'emprunteur a cependant le droit de résilier l'hypothèque. Dans ce cas, elle ne peut plus être utilisée pour couvrir de nouvelles dettes.

Il arrive que la banque se contente d'un mandat hypothécaire pour garantir le crédit. Un mandat hypothécaire peut être converti en hypothèque à n'importe quel moment.

L'hypothèque qui n'occupe pas le premier rang et le mandat hypothécaire offrent moins de sécurité à la banque.

C'est la raison pour laquelle le tarif d'un crédit logement CBC non couvert par une hypothèque en premier rang est majoré comme indiqué dans la carte des tarifs du crédit logement CBC en annexe.

4 – Combien pouvez-vous emprunter ?

Le montant que vous pouvez emprunter dépend essentiellement de trois éléments :

- Combien pouvez-vous rembourser ?
- Quel est le coût de votre investissement et combien avez-vous déjà épargné ?
- Quelles garanties pouvez-vous donner à la banque ?

4.1 – Combien pouvez-vous rembourser ?

Le premier élément pour déterminer le montant que vous pouvez emprunter est votre capacité de remboursement : combien pouvez-vous et voulez-vous rembourser chaque mois ?

Il existe un principe de base valable selon lequel le total de vos charges de remboursement mensuelles ne peut excéder 40% du revenu mensuel net du ménage.

4.2 – Quel est le coût de votre investissement ?

Un deuxième élément qui détermine le montant que vous pouvez emprunter est le coût du projet immobilier à financer. Si vous avez déjà épargné un certain montant, vous pourrez emprunter moins et donc rembourser moins chaque mois.

CBC s'attend également à ce que vous financiez une partie de votre projet à l'aide de vos fonds propres. L'épargne constitue donc la première étape en vue de la construction ou de l'achat d'une habitation.

4.3 – Quelles garanties pouvez-vous donner à la banque ?

Lorsque vous empruntez pour l'achat, la construction ou la transformation d'une habitation, la banque demandera des garanties afin de se prémunir contre un éventuel défaut de remboursement dans votre chef.

Il s'agit généralement d'une hypothèque. En sus de l'hypothèque, il est parfois possible de fournir des garanties complémentaires. Dans le cadre d'un entretien personnalisé, votre Expert évoquera avec vous les possibilités envisageables.

5 – Le crédit logement CBC d'un point de vue pratique

5.1 – Le mode de remboursement

5.1.1 – Remboursement mensuel des intérêts débiteurs et du capital

Vous remboursez votre crédit par paiements mensuels constants, votre premier remboursement ayant lieu un mois après la prise d'effet du crédit logement et ensuite, chaque mois à la même date. Après le premier remboursement, vous pouvez modifier cette date de remboursement pour qu'elle corresponde, par exemple, au moment où vos revenus sont disponibles sur votre compte bancaire.

Le montant de chaque paiement se compose d'une partie en capital et d'une partie en intérêts débiteurs. Vous remboursez plus d'intérêts débiteurs que de capital au début de votre crédit, et le rapport s'inverse en fin de crédit. La mensualité reste donc constante.

Attention : la mensualité peut être revue à la hausse ou à la baisse lors de la révision du taux dans le cadre d'une formule à taux variable. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet au point 5.4.

Exemple représentatif :

- Montant du crédit : 170.000 euros
- Durée : 20 ans (240 mois)
- Taux d'intérêt débiteur : 0,3274% par mois (4,00% réel par an)
- Mensualité constante : 1 023,80 euros
- Charge de crédit totale (capital et intérêts débiteurs) : 245 712,01 euros
- Taux annuel effectif global (TAEG) : 4,32% en base annuelle
- Montant total à rembourser : 250.222,98 euros

Composition du montant mensuel à rembourser :

	1 ^{er} mois	2 ^e mois	...	180 ^e mois	...
Capital	467,22 euros	468,75 euros	...	838,73 euros	...
Intérêts débiteurs	556,58 euros	555,05 euros	...	185,07 euros	...
Montant total à payer mensuellement	1 023,80 euros	1 023,80 euros	...	1 023,80 euros	...

Le taux annuel effectif global (TAEG) représente le coût total du crédit exprimé en pourcentage annuel. Le montant total à rembourser se compose du capital, des intérêts débiteurs, des frais de dossier et de notaire liés au crédit.

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes:

- Le contrat de crédit reste en vigueur pour la durée convenue et la banque et les emprunteurs s'acquittent de leurs obligations conformément aux conditions et aux informations spécifiées dans le contrat de crédit
- Un mois se compose de 30,4167 jours
- Le taux d'intérêt débiteur reste inchangé
- Le montant du crédit est intégralement et immédiatement prélevé
- Les coûts uniques (frais de dossier, frais de constitution de garanties) sont acquittés à la conclusion du contrat
- Frais à payer au notaire pour la constitution d'une hypothèque à 100% à hauteur du montant du crédit
- Imputation de frais de dossier de 350 euros
- Pas de frais d'expertise

5.1.2 – Remboursement unique du capital à l'échéance finale et paiements mensuels des intérêts débiteurs (crédit bullet)

Vous payez mensuellement uniquement des intérêts débiteurs. Vous remboursez la totalité du capital à l'échéance finale.

Exemple représentatif:

- Montant du crédit: 170 000 euros
- Durée: 5 ans (60 mois)
- Taux d'intérêt débiteur: 0,4868% par mois (6,00% réel par an)
- Montant d'intérêts débiteurs à payer mensuellement: 827,56 euros
- Capital à payer à l'échéance finale: 170 000 euros
- Charge de crédit totale (capital et intérêts débiteurs): 219 653,60 euros
- Taux annuel effectif global (TAEG): 6,66% en base annuelle
- Montant total à rembourser: 224.164,57 euros

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes:

- Le contrat de crédit reste en vigueur pour la durée convenue et la banque et les emprunteurs s'acquittent de leurs obligations conformément aux conditions et aux informations spécifiées dans le contrat de crédit
- Un mois se compose de 30,4167 jours
- Le taux d'intérêt débiteur reste inchangé
- Le montant du crédit est intégralement et immédiatement prélevé
- Frais à payer au notaire pour la constitution d'une

hypothèque à 100% à hauteur du montant du crédit

- Imputation de frais de dossier de 350 euros
- Pas de frais d'expertise
- Les coûts uniques (frais de dossier, frais de constitution de garanties) sont acquittés à la conclusion du contrat

5.1.3 – Remboursement unique du capital et des intérêts débiteurs à l'échéance finale (crédit pont)

Vous pouvez, par exemple pour la période entre l'achat de votre nouvelle habitation et la vente de l'ancienne (pour autant que celle-ci n'excède pas 12 mois), opter pour une formule de remboursement sous la forme d'un crédit pont. Avec cette formule, vous ne payez pas les intérêts débiteurs mensuellement mais le paiement des intérêts débiteurs a lieu en même temps que le remboursement du capital à l'échéance finale.

Exemple représentatif:

- Montant du crédit: 170 000 euros
- Durée: 12 mois
- Taux d'intérêt débiteur: 8% en base annuelle
- Taux annuel effectif global (TAEG): 10,94% en base annuelle
- Charge de crédit totale (capital et intérêts débiteurs) à l'échéance finale: 183.600,00 euros
- Montant total à rembourser: 188.110,97 euros

Le taux annuel effectif global (TAEG) représente le coût total du crédit exprimé en pourcentage annuel. Le montant total à rembourser se compose du capital, des intérêts débiteurs, des frais de dossier et de notaire liés au crédit.

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes:

- Le contrat de crédit reste en vigueur pour la durée convenue et la banque et les emprunteurs s'acquittent de leurs obligations conformément aux conditions et aux informations spécifiées dans le contrat de crédit
- Un mois se compose de 30,4167 jours
- Le taux d'intérêt débiteur reste inchangé
- Le montant du crédit est intégralement et immédiatement prélevé
- Frais à payer au notaire pour la constitution d'une hypothèque à 100% à hauteur du montant du crédit
- Imputation des frais de dossier de 350 euros
- Pas de frais d'expertise
- Les coûts uniques (frais de dossier, frais de constitution de garanties) sont acquittés à la conclusion du contrat

5.2 – Durées

Les crédits logement à taux variable ou à taux fixe avec paiement mensuel des intérêts débiteurs et du capital ont une durée de minimum 3 ans et maximum 25 ans.

Pour un crédit logement avec remboursement unique du capital à l'échéance finale et paiements mensuels des intérêts débiteurs (bullet), la durée minimale est de 13 mois et la durée maximale de 10 ans.

Les crédits logement avec remboursement unique du capital et des intérêts débiteurs à l'échéance finale (crédit pont) ont une durée de 3 mois minimum et de 12 mois maximum.

5.3 – Taux fixe ou taux variable

Vous pouvez choisir entre un taux d'intérêt débiteur fixe et un taux d'intérêt débiteur variable.

Le taux d'intérêt débiteur fixe reste inchangé pendant toute la durée de votre crédit. Le taux d'intérêt débiteur variable est revu après une période déterminée.

Entre ces révisions, votre taux reste le même.

5.4 – La variation du taux d'intérêt débiteur

Si vous optez pour une formule à taux d'intérêt débiteur variable, le taux d'intérêt débiteur est adapté en fonction de l'évolution de l'indice de référence à l'issue de chaque période de révision de taux.

Cette adaptation est fixée par la loi. Lors d'une révision du taux d'intérêt débiteur, le nouveau taux est égal au taux d'intérêt débiteur initial (inscrit dans l'acte) majoré de la différence entre le nouvel indice de référence et l'indice de référence initial. L'indice de référence initial est fixé dans l'acte de crédit (et figure également à la carte des tarifs du crédit logement CBC ci-annexée).

L'indice de référence initial est l'indice de référence de la période de révision du taux d'intérêt débiteur correspondante, publié par le législateur au Moniteur Belge dans le mois qui précède la date de la carte des tarifs du crédit logement CBC ci-annexée.

Les indices de référence visés pour les taux d'intérêt débiteurs périodiques variables des crédits logement sont publiés mensuellement au Moniteur belge après avoir été calculés par l'Agence Fédérale de la Dette, qui en est le gestionnaire. Cet indice de référence est basé sur un indice de référence au sens du Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 concernant les indices utilisés comme indices de référence dans le cadre d'instruments et de contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE et le règlement (UE) n° 596/2014 (ci-après le « Règlement »). Cet indice de référence est susceptible d'être modifié. Dans ce cas, et afin de se conformer aux dispositions du Règlement, la banque s'engage à contacter les emprunteurs pour les informer des indices de référence alternatifs et de l'impact d'une telle modification sur leur contrat de crédit.

Exemple :

- Taux d'intérêt débiteur: 0,3274% par mois (4,00% réels par an)
- Indice initial: 0,1090%
- Indice à la révision: 0,2408%
- Taux d'intérêt débiteur à la révision: $0,3274\% + (0,2408\% - 0,1090\%) = 0,4592\%$ par mois (5,65% réels par an)

5.5 – Les marges de variation

Il est rassurant de savoir que pour un crédit avec révision du taux d'intérêt débiteur, le taux d'intérêt débiteur ne peut pas augmenter de manière illimitée. En cas de hausse des taux d'intérêt débiteurs, la hausse du taux d'intérêt débiteur se limite dès lors à un plafond fixé au préalable.

Exemple

- Taux d'intérêt débiteur: 0,2871% par mois ou 3,50% réels par an
- Marge de variation: +0,2466% et -0,2466% par mois (3% et -3% réels par an)
- Le plafond maximal que le taux d'intérêt débiteur peut atteindre est de $0,2871\% + 0,2466\% = 0,5337\%$ par mois (6,60% réels par an)
- Le plancher minimal auquel le taux d'intérêt débiteur peut baisser est de $0,2871\% - 0,2466\% = 0,0405\%$ par mois (0,49% réels par an)

Une baisse du taux d'intérêt débiteur est également limitée de la même manière. La marge dans laquelle le taux d'intérêt débiteur peut varier à la hausse ou à la baisse est appelée la marge de variation.

Vous trouverez à la carte des tarifs du crédit logement CBC ci-annexée les marges de variation applicables à chaque formule. La loi stipule que le taux d'intérêt débiteur doit pouvoir baisser autant qu'il peut augmenter. En outre, le taux d'intérêt débiteur ne peut jamais être négatif et peut doubler tout au plus. Les modifications de taux sont basées sur les taux d'intérêts débiteurs périodiques (mensuels). Par conséquent, la formule est calculée entièrement de façon périodique à la date de la révision du taux (voir 5.4) tout comme les marges de variation. Le nouveau taux périodique est converti en taux d'intérêt débiteur annuel à titre purement informatif. Cependant, la relation entre le taux d'intérêt débiteur mensuel et le taux d'intérêt débiteur réel annuel n'est pas linéaire. Il en résulte que le nouveau taux d'intérêt débiteur annuel est plus élevé que la somme du taux d'intérêt débiteur annuel de départ et de la marge de variation annuelle.

5.6 – La durée variable : vous pouvez réduire ou prolonger la durée de votre crédit logement CBC

5.6.1 – Pour le crédit logement CBC à taux variable

Dans le cadre d'une formule de crédit à taux d'intérêt débiteur variable, la durée variable vous permet de prolonger ou de raccourcir la durée lors de chaque révision de taux.

Notez que la durée initiale du crédit logement ne peut jamais être prolongée ou raccourcie de plus d'un cinquième.

Pour des raisons fiscales, la durée totale doit rester de 10 ans au moins.

En allongeant la durée, vous pouvez neutraliser ou limiter l'impact d'une hausse éventuelle des taux sur le montant de vos remboursements mensuels. Si le taux monte, vous pouvez continuer à rembourser le même montant (environ) en allongeant la durée. Cette technique est bien entendu applicable également en cas de baisse du taux. Dans ce cas, vous écoutez la durée.

La durée variable vous permet, à chaque révision du taux, d'adapter vos remboursements mensuels, en fonction de votre situation financière et familiale.

De par sa souplesse, la formule à durée variable est idéale pour les jeunes ménages désireux de disposer de leur propre habitation. Emprunter initialement sur une durée de 25 ans (p. ex.) permet des mensualités relativement modestes.

Plus tard, si leurs revenus augmentent, ces jeunes ménages pourront rembourser plus chaque mois et réduire la durée du prêt, et ceci sans imputation de frais par la banque.

5.6.2 – Pour le crédit logement CBC à taux fixe

Le crédit à taux fixe et durée variable vous permet, sans frais de dossier, à chaque date anniversaire de l'acte de crédit de réduire d'abord ou de prolonger ensuite la durée de crédit :

- l'exercice, répété ou non, de l'option durée variable ne pourra cependant diminuer la durée totale du crédit que de 20% par rapport à la durée initiale du crédit, sans que la durée totale ne puisse être inférieure à 10 ans ;
- chaque prolongation de la durée totale du crédit ne peut jamais avoir pour effet de prolonger la durée au-delà de la durée prévue initialement ;
- la modification de la durée du crédit logement CBC doit être demandée par écrit à la banque avant la date anniversaire.

Que ce soit pour le crédit logement CBC à taux variable ou à taux fixe, la durée variable est offerte au client qui n'est ou n'a pas été en retard de paiement lorsqu'il introduit la demande de modification ; il ne pourra pas non plus être repris dans les fichiers des débiteurs défallants.

La durée variable du crédit logement CBC à taux fixe n'est pas d'application pour le crédit à remboursement unique du capital.

5.7 – Répartir le crédit logement en plusieurs formules

Vous pouvez répartir le montant de votre crédit sur une formule à taux d'intérêt débiteur variable conjuguée à une formule à taux d'intérêt débiteur fixe.

Vous pouvez aussi utiliser diverses durées et modalités de remboursement. Vous remboursez p. ex. un montant du crédit sur dix ans en effectuant des paiements mensuels constants, et un autre montant du crédit sur douze mois sous forme d'un crédit pont. Bref, tout est négociable.

6 – Majorations et réductions conditionnelles de taux d'intérêt débiteur

Les majorations de taux sont indiquées dans la carte des tarifs du crédit logement CBC ci-annexée, tout comme les réductions de taux d'intérêt débiteur conditionnelles.

7 – La mise à disposition du crédit

7.1 – L'achat d'un bien immobilier payé par l'intermédiaire du notaire

Le montant du crédit est intégralement versé à la signature de l'acte par l'intermédiaire du notaire, pour autant que les garanties aient été constituées. L'acte d'achat et l'acte de crédit sont généralement signés conjointement devant le notaire.

7.2 – En cas de construction ou de rénovation

En cas de construction ou de rénovation, on a rarement besoin en une seule fois de la totalité du montant emprunté. Généralement, il ne faut payer les entrepreneurs qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et c'est donc à ce rythme que vous prélevez votre crédit.

Tant que vous n'avez pas prélevé la totalité de la somme empruntée, vous ne paierez que des intérêts débiteurs sur le montant prélevé. Vous commencez à rembourser le capital, selon le plan d'amortissement initial (à condition qu'un capital suffisant ait déjà été prélevé). Si vous voulez éviter de devoir payer en même temps l'amortissement du crédit et le loyer de votre habitation actuelle, vous pouvez demander, dans le cadre d'une nouvelle demande de crédit, un report de l'amortissement du capital (max. 24 mois).

La période de prélèvement standard s'élève à deux ans à partir de la passation de l'acte de crédit.

Dès le début du 6^{ème} mois et pendant une durée de maximale de 24 mois suivant la date de l'acte, une commission de réservation sur le capital non encore prélevé est comptabilisée (commission de réservation: voir carte des tarifs du crédit logement CBC ci-annexée).

8 – Les différentes étapes du processus d'octroi

Plusieurs phases se succèdent entre la demande et l'octroi d'un crédit logement CBC.

Le client est ainsi bien informé et reçoit son crédit dans le respect du formalisme imposé par la loi.

En résumé:

- Le prospectus: la banque met un prospectus à disposition en agence et sur le site Internet.
- La demande de crédit: pour étudier la solvabilité du demandeur, la banque doit rassembler un certain nombre de données à son sujet, de même que sur le bien immobilier concerné par la demande de crédit. La banque est également tenue de consulter les fichiers de la Centrale des crédits aux particuliers. Le responsable du traitement de ces fichiers est la Banque nationale de Belgique, Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.
- Lorsque vous demandez un crédit auprès de CBC Banque, nous sommes tenus légalement de vous recommander le crédit qui vous convient le mieux.
- La Feuille d'Information Standardisée Européenne (ESIS): il s'agit d'un formulaire d'information légal obligatoire reprenant les caractéristiques essentielles du crédit.
- L'offre de crédit: après examen et approbation de la demande de crédit, la banque soumet une offre au candidat emprunteur. S'il l'accepte, il devra la signer.
- Les garanties et la passation de l'acte: le crédit ne peut être prélevé que lorsque toutes les garanties ont été constituées.
- Dès que le taux d'intérêt débiteur est fixé, le client dispose d'un délai de quatre mois pour passer l'acte. Même en cas de hausse intermédiaire des taux d'intérêt débiteurs, les conditions de l'offre initiale de la banque restent valables.
- Le prélèvement du crédit: voir le point 7 ci-avant (La mise à disposition du crédit).

9 – Remboursement anticipé et indemnité de emploi

Vous pouvez procéder à un remboursement anticipé intégral ou partiel du crédit à tout moment.

En cas de remboursement anticipé partiel, vous avez le choix entre maintenir la durée résiduelle de votre crédit tout en réduisant le remboursement mensuel, ou (au contraire) maintenir le remboursement mensuel du crédit tout en raccourcissant la durée.

Le remboursement anticipé intégral signifie que vous remboursez en une fois le capital restant dû.

Les intérêts débiteurs restent cependant dus pour la période s'écoulant entre le précédent remboursement mensuel et la date du remboursement (intégral).

Une indemnité est due à la banque tant en cas de remboursement anticipé intégral qu'en cas de remboursement anticipé partiel. En effet, les flux de paiement que CBC avait anticipés sont perturbés de sorte que nous devons réinvestir l'argent plus tôt. C'est pourquoi vous devez payer une indemnité de emploi, qui correspond à trois mois d'intérêts débiteurs sur le capital remboursé par anticipation. Elle est calculée au taux d'intérêt débiteur applicable au crédit au moment du remboursement anticipé.

La banque ne porte pas d'indemnité de emploi en compte en cas de remboursement anticipé intégral d'un crédit logement CBC en cours:

- initialement destiné à l'acquisition d'un terrain à bâtir et remboursé intégralement au moyen d'un nouveau crédit logement auprès de CBC Banque destiné à la construction d'une habitation sur le même terrain à bâtir;
- d'une durée initiale de 12 mois au plus octroyé dans l'attente de la vente d'un bien immobilier et dont le capital est intégralement remboursable à l'échéance finale au moyen du produit de la vente du bien immobilier.

10 – Quid si vous ne respectez pas les obligations de votre contrat de crédit ?

Le non-respect de vos obligations découlant du contrat de crédit peut notamment conduire à l'imputation d'intérêts moratoires, voire à l'exigibilité anticipée du crédit. CBC a en outre la possibilité de réaliser les garanties constituées.

11 – Besoin d'un supplément par la suite ?

Un crédit logement est généralement contracté pour une longue durée. Il n'est pas impossible que pendant cette période, vous vouliez effectuer des travaux d'achèvement ou de rénovation à votre habitation. Nous vous offrons cette possibilité sans frais de notaire

chez CBC Banque si le montant du crédit demandé se limite au capital déjà remboursé et si la garantie consentie à la Banque n'est pas spécifique au crédit initial. Pas de frais inutiles donc puisque vous pouvez utiliser l'hypothèque existante.

Dûment motivée, votre nouvelle demande de crédit doit aussi répondre à certaines conditions :

- le nouveau crédit doit être destiné à l'acquisition, la construction, la rénovation ou la conservation d'un bien immobilier ;
- ni le montant de la garantie hypothécaire ni la valeur des biens immobiliers sur lesquels porte la garantie hypothécaire ne peut être diminué(e) ;
- vous disposez d'une capacité de remboursement suffisante à la fois pour les engagements en cours et pour la nouvelle demande de crédit ;
- les obligations de crédit antérieures doivent être respectées.

Exemple

- Votre crédit pour l'achat d'une habitation s'élève à 75 000 euros.
- Après cinq ans, vous souhaitez effectuer des travaux de rénovation.
- Le capital déjà remboursé s'élève alors à 12 500 euros.
- Si toutes les conditions sont remplies, vous pourrez à nouveau disposer d'un maximum de 12 500 euros sans devoir repasser devant le notaire.

12 – De quels autres frais faut-il tenir compte ?

Hormis le remboursement du capital et des intérêts débiteurs, divers frais doivent être pris en compte.

12.1 – Frais (d'acte) d'achat notarié

En cas d'achat d'un bien immobilier, vous devez payer au notaire les frais de rédaction de l'acte d'achat, également appelés les « frais d'acte ».

Ces frais englobent trois dépenses différentes : les droits d'enregistrement, les honoraires du notaire et les frais généraux de passation de l'acte. S'il s'agit de l'achat d'une construction neuve, vous ne payez pas les droits d'enregistrement, mais bien la TVA.

Vous trouverez de plus amples renseignements à ce sujet sur le site Internet www.notaire.be.

12.2 – Frais liés à l'acte notarié de crédit (en cas d'hypothèque)

Les frais d'acte notarié de crédit dépendent du montant du crédit. Ils comprennent les honoraires et les frais de notaire, les droits d'enregistrement et les frais de

constitution d'une hypothèque. Ils sont payables au notaire à la signature de l'acte. Parmi ces frais, aucun montant n'est destiné à la banque.

Vous trouverez plus d'informations au sujet des frais de passation de l'acte de crédit dans toutes les agences bancaires CBC ou auprès de CBC Live, ainsi que sur www.cbc.be/habitation.

12.3 – Frais de dossier de crédit et frais d'expertise chez CBC

12.3.1 – Frais de dossier

CBC porte des frais de dossier en compte pour la constitution et l'examen de votre dossier de crédit. Ces frais sont indiqués dans la carte des tarifs du crédit logement CBC ci-annexée.

Vous payez les frais de dossier après l'acceptation de l'offre, c'est-à-dire une fois que vous avez signé une offre de CBC Banque reprenant toutes les conditions de notre contrat.

12.3.2 – Frais d'expertise

Pour estimer correctement la valeur du bien garanti, CBC a besoin d'une expertise externe.

Dans la plupart des cas, cette expertise sera réalisée par notre service d'expertise interne. Dans ce cas, aucun frais d'expertise n'est dû.

Dans certains cas spécifiques, nous vous demandons de nous fournir une expertise externe, réalisée par un expert externe agréé, avant de signer l'acte de crédit chez le notaire. Dans ce cas, les frais d'expertise sont à votre charge.

12.4 – Exemple

Vous trouverez ci-après un exemple détaillé. Joëlle et Pierre ont trouvé la maison de leurs rêves. Elle est située en Région wallonne et ils sont sur le point de l'acheter. Elle sera considérée comme leur habitation unique. Pour financer cet achat, ils font appel aux spécialistes de leur agence bancaire CBC. La maison coûte 300 000 euros. CBC effectue une expertise interne.

Joëlle et Pierre ont besoin d'un crédit logement de 170 000 euros. Ils optent pour un crédit en vingt ans qu'ils remboursent au moyen de mensualités constantes. Ils choisissent la formule du taux fixe. Le taux en question s'élève à 5,00 % en base annuelle, à 0,4074 % en base périodique (TAEG 5,34 % en base annuelle).

Ils proposent en garantie une hypothèque en premier rang pour un montant de 170 000 euros sur l'immeuble à acquérir.

Ils doivent faire face aux frais suivants:

- Mensualité pour le remboursement du crédit logement: 1 111,51 euros. Joëlle et Pierre paieront en tout 240 mensualités.
- Frais de dossier (après la signature de l'offre de crédit): 350 euros (montant renseigné à la carte des tarifs du crédit logement CBC ci-annexée).
- Aucune expertise externe n'ayant été nécessaire, Joëlle et Pierre font l'économie de ces frais.
- Frais liés à l'acte d'achat: 32.500 euros environ. Ce montant est à payer au notaire.
- Les frais liés à l'acte notarié de crédit s'élèvent à 4.216 euros environ. Ce montant est également à payer au notaire.
- La charge de crédit totale (capital et intérêts débiteurs) se chiffre à 266 761,79 euros.
- Le montant total à payer est de 271 328 euros environ. Ce montant comprend le capital, les intérêts débiteurs, les frais de dossier et de notaire liés à l'acte de crédit.

Le taux annuel effectif global (TAEG) représente le coût total du crédit exprimé en pourcentage annuel.

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes:

- Le contrat de crédit reste en vigueur pour la durée convenue et la banque et les emprunteurs s'acquittent de leurs obligations conformément aux conditions et aux informations spécifiées dans le contrat de crédit
- Un mois se compose de 30,4167 jours
- Le taux d'intérêt débiteur reste inchangé
- Le montant du crédit est intégralement et immédiatement prélevé
- Les coûts uniques (frais de dossier, frais de constitution de garanties) sont acquittés à la conclusion du contrat

13 – Assurances protégeant au maximum vos proches et votre propriété

Dans le cadre du crédit logement, CBC Banque préconise la souscription d'une assurance solde d'emprunt et d'une police habitation. Elles offrent une protection maximale à vos proches et à votre patrimoine. Ces assurances s'inscrivent parfaitement dans les crédits logement proposés par CBC Banque. Flexibles, elles proposent une couverture sur mesure et peuvent être conclues en même temps que le crédit.

13.1 – Assurance solde d'emprunt

Une assurance solde d'emprunt protège vos proches au cas où vous (ou votre partenaire) décéderiez pendant la durée du crédit. En effet, la perte d'un revenu a des conséquences financière pour la famille, en plus des conséquences humaines. De nombreux coûts fixes (y compris le remboursement du crédit) se poursuivent,

alors que le budget du ménage se réduit. Si vous souscrivez une assurance solde d'emprunt, le crédit sera remboursé à hauteur du pourcentage de couverture, ce qui est un fameux soulagement.

Vous pouvez opter pour une assurance solde d'emprunt qui suit automatiquement votre crédit hypothécaire CBC. Même si vous remboursez une partie du crédit de manière anticipée ou en cas d'adaptation intermédiaire du taux d'intérêt débiteur, cette assurance solde d'emprunt continue à suivre exactement l'encours de la dette. Vous êtes donc assuré de manière optimale à tout moment.

Vous choisissez la compagnie d'assurances auprès de laquelle vous souhaitez souscrire cette police d'assurances.

Pour les personnes présentant un risque de santé accru qui souscrivent un crédit pour le financement de leur habitation propre et unique, il existe un mécanisme de solidarité qui limite la surprime médicale de l'assurance solde d'emprunt si elle dépasse un seuil minimum déterminé. Une Caisse de compensation créée à cet effet, l'ASBL Accesso, prend en charge le surplus.

Le preneur d'assurance ne doit pas solliciter expressément l'intervention de la Caisse de compensation. La compagnie d'assurances qui impose une surprime médicale dépassant le seuil déterminé s'adresse directement à la Caisse de compensation pour réclamer le surplus. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet sur www.accesso-vzw-asbl.be, auprès de nos agences bancaires CBC / CBC Live ou auprès d'un agent d'assurances CBC.

13.2 – Couverture de l'incapacité de travail

Vous pouvez aussi conclure une assurance qui protège vos proches en cas d'incapacité de travail vous touchant vous ou votre partenaire par suite d'un accident ou d'une maladie. L'intervention légale en cas d'incapacité de travail ne suffit pas toujours pour continuer à rembourser l'emprunt.

Si l'assurance solde d'emprunt prévoit une couverture complémentaire incapacité de travail, l'assureur prendra en charge la charge du crédit en cas d'incapacité.

Si vous souhaitez une couverture plus importante en cas d'incapacité de travail, il est préférable de souscrire une assurance d'incapacité de travail séparée.

13.3 – Police habitation

En tant que propriétaire, il est essentiel que vous assuriez votre habitation de manière optimale contre l'incendie et d'autres risques. Une bonne assurance habitation est indispensable, en tout cas tant qu'un crédit logement est en cours, mais même après.

La police habitation garantit la réparation ou la reconstruction de votre habitation en cas d'incendie, mais couvre également d'autres risques comme les dommages survenus à la suite d'une tempête, d'une catastrophe naturelle, d'un dégât des eaux ou d'autres calamités. Vos proches pourront donc toujours compter sur le confort de l'habitation que vous avez achetée ou fait construire. Vous évitez ainsi d'avoir à supporter les frais de réparation ou de reconstruction de votre habitation en plus de l'amortissement de votre crédit logement.

Votre planning financier demeure donc inchangé. Bien que CBC Banque n'exige pas d'assurance incendie, celle-ci est tout de même utile. Pour toutes vos questions d'assurances, vous pouvez vous adresser sans engagement à CBC Live ou à un agent d'assurance CBC.

14 – Avantages fiscaux non négligeables

Sous certaines conditions, un crédit logement CBC vous permet de payer moins d'impôts.

Cependant, les règles fiscales qui encadrent les crédits logement ne sont pas simples et le contexte légal n'est pas toujours stable.

Vous pouvez vous adresser aux pouvoirs publics :
Service Public Fédéral Finances – Centre de contact
Tél. 02 572 57 57

15 – Durabilité et le crédit hypothécaire CBC

CBC vous aide à rendre votre maison économe en énergie.
Le crédit logement CBC avec remise énergétique.

Si vous contractez un crédit logement auprès de CBC pour financer une habitation avec un PEB A ou B, vous bénéficiez d'une remise énergétique.

Si vous contractez un crédit logement pour un appartement ou une maison dont le score PEB n'est pas égale à A ou B, vous aurez droit à une remise énergétique (supplémentaire) si la valeur PEB mentionnée sur un certificat PEB valable a diminué vers un PEB A ou B à la suite d'une rénovation et ce endéans les 7 ans qui suivent la demande de crédit.

16 – Primes publiques en guise de soutien

Les trois Régions proposent des aides spécifiques facilitant l'accès à la propriété. Des interventions sont également possibles au niveau des provinces, des communes et de certaines associations sectorielles. Ces mesures peuvent alléger votre investissement considérablement. Cela vaut donc la peine d'examiner si votre projet répond aux conditions pour bénéficier de ces aides.

17 – Votre Expert CBC

Vous êtes à la recherche d'une habitation ou d'un terrain à bâtir ? Vous envisagez de faire construire ou de rénover ? Quels que soient vos projets, nos agences bancaires CBC vous accueilleront volontiers pour discuter avec vous du crédit le plus adapté à votre situation.

Nous discuterons avec vous du montant précis que vous pouvez emprunter. Pour le déterminer, nous tenons compte de divers aspects comme le revenu disponible, les avantages fiscaux,... Nous examinons naturellement la formule de crédit qui vous convient le mieux et nous vous en expliquons les avantages.

Vous souhaitez faire une simulation chez vous de la somme que vous pouvez consacrer chaque mois à votre habitation en fonction de vos revenus et de vos dépenses ? Ou vous connaissez le montant que vous pouvez mettre de côté chaque mois et vous voulez savoir combien vous pouvez emprunter sur base de ce montant ?

Vous trouverez la réponse aux questions ci-dessus et à bien d'autres encore sur notre site Internet www.cbc.be. Les clients existants peuvent faire une simulation personnalisée dans CBC Touch ou CBC Mobile. Vous n'êtes pas encore client ? Vous avez également la possibilité de faire une simulation sur notre site internet.

Vous avez trouvé la maison de vos rêves ou vous rénovez une habitation existante ?

Quels que soient vos projets, notre Expert vous aide à réaliser vos rêves
www.cbc.be/habitation



Av. Albert 1^{er}, 60 - 5000 Namur
Société du Groupe KBC
www.cbc.be

CBC Assurances est une dénomination commerciale de KBC Assurances SA. Siège de la société: Professor Roger Van Overstraetenplein 2 - 3000 Leuven - Belgique - TVA BE 403.552.563 - RPM Leuven - FSMA 038571 A - Entreprise agréée pour toutes les branches sous le code 0014 (A.R. 4 juillet 1979, M.B. 14 juillet 1979)
Toutes les opérations de CBC Banque SA sont soumises aux Conditions bancaires générales, dont le texte peut être obtenu dans toutes les agences bancaires CBC/CBC Live. Siège de la société: CBC Banque SA - Avenue Albert 1^{er} 60 - 5000 Namur - Belgique. TVA BE 0403.211.380 - RPM Liège - division Namur. Société du groupe KBC