

# CREDIT HYPOTHECAIRE A BUT IMMOBILIER: taux à partir du 18/1/2019 | N° 3

Cette fiche fait partie intégrante du prospectus n° 14 du 29/06/2018

Taux à titre indicatif. N'hésitez pas à demander une offre personnalisée.

Formules	Durée du crédit		TARIF NET			HOME SAFE HOME <sup>1</sup>		
			Taux annuel	Taux mensuel	Taux annuel effectif global	Taux annuel	Taux mensuel	Taux annuel effectif global
<b>Crédits par amortissement</b>								
<b>Taux fixe</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>						
Fixe 10 ans	6 ans	10 ans	2,82%	0,232%	3,43%	1,86%	0,154%	3,01%
Fixe 13 ans	11 ans	13 ans	3,06%	0,251%	3,56%	2,10%	0,173%	3,12%
Fixe 15 ans	14 ans	15 ans	3,18%	0,261%	3,62%	2,22%	0,183%	3,20%
Fixe 18 ans	16 ans	18 ans	3,28%	0,269%	3,66%	2,32%	0,191%	3,24%
Fixe 20 ans	19 ans	20 ans	3,31%	0,272%	3,67%	2,35%	0,194%	3,26%
Fixe 25 ans	21 ans	25 ans	3,59%	0,294%	3,84%	2,63%	0,217%	3,46%
Fixe 30 ans	26 ans	30 ans	4,77%	0,389%	5,01%	3,81%	0,312%	4,64%
<b>Taux semi-variable</b>								
10/5/5 (+3%/ -3%)	11 ans	25 ans	3,26%	0,268%	3,57%	2,30%	0,190%	3,16%
10/5/5 (+3%/ -3%)	> 25 ans	30 ans	3,56%	0,292%	3,78%	2,60%	0,214%	3,34%
20/5/5 (+ 3% / - 3%)	21 ans	25 ans	3,56%	0,292%	3,82%	2,60%	0,214%	3,42%
20/5/5 (+ 3% / - 3%)	> 25 ans	30 ans	3,86%	0,316%	4,08%	2,90%	0,239%	3,73%
<b>Taux variable</b>								
1/1/1 (+ 3% / - 3%)	6 ans	25 ans	2,78%	0,229%	3,13%	1,82%	0,150%	2,73%
5/5/5 (+ 3% / - 3%)	6 ans	10 ans	2,62%	0,216%	3,23%	1,66%	0,137%	2,83%
5/5/5 (+ 3% / - 3%)	11 ans	15 ans	2,77%	0,228%	3,21%	1,81%	0,150%	2,83%
5/5/5 (+ 3% / - 3%)	16 ans	20 ans	2,84%	0,234%	3,19%	1,88%	0,155%	2,82%
5/5/5 (+ 3% / - 3%)	21 ans	25 ans	3,01%	0,247%	3,25%	2,05%	0,169%	2,92%

Crédits avec reconstitution du capital			TARIF NET			HOME SAFE HOME <sup>1</sup>		
			Taux annuel	Taux mensuel	Taux annuel effectif global	Taux annuel	Taux mensuel	Taux annuel effectif global
<b>Reconstitution par une assurance Engagement Individuel de Pension</b>								
<b>Taux fixe</b>								
	5 ans	10 ans	3,17%	0,260%	3,53%	2,21%	0,182%	2,76%
	11 ans	15 ans	3,53%	0,290%	3,82%	2,57%	0,212%	3,05%
	16 ans	20 ans	3,66%	0,300%	3,90%	2,70%	0,222%	3,13%
	21 ans	25 ans	3,94%	0,323%	4,12%	2,98%	0,245%	3,34%
	26 ans	30 ans	5,12%	0,417%	5,30%	4,16%	0,340%	4,53%

<b>Crédit-pont</b>	3 mois	1 an	3,02%	0,248%	4,10%	3,02%	0,248%	4,10%
--------------------	--------	------	-------	--------	-------	-------	--------	-------

## CONDITIONS D'APPLICATION

### tarif Home safe Home

<sup>1</sup> Tarif Home safe Home: Tarif commercial réduit, valable si les emprunteurs satisfont aux conditions cumulatives suivantes :

(i) souscrire une assurance solde restant dû AXA Belgium (à concurrence de 100% du montant emprunté)

(ii) souscrire une assurance incendie AXA Belgium

(iii) d'un compte-à-vue auprès d'AXA Bank Belgium: tous les emprunteurs doivent être (co-)titulaire d'une compte-à-vue auprès d'AXA Banque

- sur lequel l'ensemble de leurs revenus (revenus professionnels, revenus de remplacement, ou autre) sont domiciliés, et

- à partir duquel sont payés les mensualités du crédit et les primes des assurances incendie et solde restant dû, et

- sur lequel ils effectuent au moins cinq transactions par mois avec la carte bancaire d'AXA banque ou la carte de crédit (Visa Classic et/ou Visa Premiumplus), liée au compte.

L'utilisation de ces cartes est régie par le règlement carte bancaire AXA banque et cartes de crédit. Sont considérées comme transactions: les paiements par carte de crédit (Visa Classic et/ou Visa Premiumplus) ou bancaire chez un commerçant ou via internet, retraits cash, domiciliations de factures, transactions via le Bancontact-app.

(iv) quotité <= 85%, la quotité est égale à la somme des crédits hypothécaires sur les biens immobiliers pris en garantie/Somme des valeurs des gages immobiliers et mobiliers, pour une quotité jusqu'à 100% le taux augmente de 0,80% max.

Le TAEG représente le prix de revient annuel du crédit et tient compte des différents coûts liés au crédit hypothécaire.

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

- Le montant total des intérêts qui sont payés

- Les frais de dossiers de 500 €

- Les frais de notaire (sauf les honoraires) évalués à 3.901,00 € pour l'établissement d'une inscription hypothécaire à 100% pour un montant de 170.000 €

- Le total des primes d'assurance solde restant dû payables pendant les 2/3 de la durée du crédit. Pour un 20 ans fixe, la prime annuelle est évaluée à 284,30 € pour 2 emprunteurs, tous les deux âgés de 32 ans, non-fumeurs, en bonne santé, chacun assurant la moitié du capital emprunté, soit 85.000 €

- Le total des primes d'assurance incendie en tant que propriétaire pendant la durée du crédit. La prime annuelle est estimée à 330 € pour une maison standard de 8 pièces

AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous BNB n° 0039 (A.R. 04-07-1979, M.B. 14-07-1979)

Siège social : Place du Trône 1, 1000 Bruxelles

Tél. : (02) 678 61 11, Fax : (02) 678 93 40 TVA (BE) 0404 483 367, RPM Bruxelles

AXA Bank Belgium S.A. Siège social: Place du Trône 1, 1000 Bruxelles

Tél : (02) 678 61 11, fax : (02) 678 82 11, TVA (BE) 0404 476 835, RPM Bruxelles, agrément FSMA 036705 A

## CONDITIONS D'APPLICATION

### Frais

① • <u>Frais de dossier</u>	• Première demande	500 EUR
	• Crédit pont seul	300 EUR
	• Nouvelle offre sur base d'une demande de crédit modifiée	250 EUR
	• Changement des modalités ou des garanties d'un dossier existant	250 EUR
	• Refinancement interne	250 EUR
	• Transfert d' hypothèque	250 EUR
	• frais modification date d'échéance	0 EUR
	• Duplicata	50 EUR
	• Historique (par année)	10 EUR

### ② Frais d'expertise, par bien expertisé

Honoraires TVA 21% comprise

BATIMENTS	Cat. 1	Cat.2	Cat. 3
VdV = La valeur vénale en vente de gré à gré estimée par Gudrun Xpert, augmentée du montant (TVA comprise) des travaux, révus ou nécessaires, réalisés par un entrepreneur	Habitation unifamiliale (1)	Biens avec max. 3 entités (2) dont max. 150 m <sup>2</sup> destinés à un usage professionnel	Biens avec plus de 3 entités (2) et/ou plus de 150 m <sup>2</sup> destinés à un usage professionnel
VdV ≤ 350.000 €	225 €	225 €	350 €
350.000 € < VdV ≤ 750.000 €	225 €	350 €	450 €
750.000 € < VdV ≤ 1.000.000 €	350 €	450 €	675 €
1.000.000 € < VdV ≤ 1.500.000 €	450 €	675 €	900 €
1.500.000 € < VdV ≤ 2.000.000 €	675 €	900 €	1.250 €
VdV > 2.000.000 € ou bâtiment spécial (3)	sur offre	sur offre	sur offre

TERRAIN	Cat. 1	Cat.2	Cat. 3
VdV = La valeur vénale en vente de gré à gré estimée par Gudrun Xpert	Une parcelle destinée à un bâtiment de Cat.1 (4)	Une parcelle destinée à un bâtiment de Cat.2 OU une parcelle composée (5)	Une parcelle destinée à un bâtiment de Cat.3 (6) OU un terrain à lotir
VdV ≤ 250.000 €	150 €	225 €	350 €
250.000 € < VdV ≤ 350.000 €	225 €	350 €	450 €
350.000 € < VdV ≤ 500.000 €	350 €	450 €	675 €
500.000 € < VdV ≤ 750.000 €	450 €	675 €	900 €
750.000 € < VdV ≤ 1.000.000 €	675 €	900 €	1.250 €
VdV > 1.000.000 € ou terrains spéciaux (7)	sur offre	sur offre	sur offre

(1) Eventuellement avec un espace à usage professionnel de max 30 m<sup>2</sup>

(2) Une entité est p.e. un appartement, un studio, un rez-de chaussée commercial,...

(3) Un bâtiment spécial est p.e. une église, un hôpital, un château,...ou un bien grevé d'un droit de superficie immobilier etc.

(4) un ensemble de parcelles adjacente sis soit en zone agricole soit en zone forestière est considérée comme de Cat.1

(5) Par parcelle composée on entend:

- une parcelle pour une maison unifamiliale avec un terrain adjacent sis en zone agricole ou forestière OU
- un ensemble de parcelles adjacentes situé en partie en zone agricole et en partie en zone forestière

(6) On entend ici aussi p. ex. un terrain à bâtir pour des immeubles à appartements, commerces, PME, industries ou bureaux

(7) des terrains destinés à des fonctions publiques ou des bâtiments spéciaux (3) ou des terrains grevés d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique, d'un leasing immobilier, etc...

### ③ Indemnité de réservation

	Taux annuel	Taux mensuel
pendant mois 1 à 6	0,00%	0,00%
à partir du mois 7	1,81%	0,15%

### **Majorations (Cumulables)**

Gages spéciaux (difficilement réalisables) majoration en cas de quotité > 80%	+ 0,50%	+ 0,042%
Second rang	+ 0,50%	+ 0,042%
Terme fixe	+ 0,35%	+ 0,029%

### **Indices de référence initiaux pour formules à taux variable :**

• Formule 1/1/1	Index A	-0,577	-0,0482
• Formule 5/5/5, 10/5/5 & 20/5/5	Index E	-0,015	-0,0013

AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous BNB n° 0039 (A.R. 04-07-1979, M.B. 14-07-1979)

Siège social : Place du Trône 1, 1000 Bruxelles

Tél. : (02) 678 61 11, Fax : (02) 678 93 40 TVA (BE) 0404 483 367, RPM Bruxelles

AXA Bank Belgium S.A., Siège social : Place du Trône 1, 1000 Bruxelles

Tél : (02) 678 61 11 , fax : (02) 678 82 11 , TVA (BE) 0404 476 835 , RPM Bruxelles, agrément FSMA 036705 A



# prospectus n°14

d'application à partir du 29 juin 2018

**PROSPECTUS CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE AVEC  
BUT IMMOBILIER - CRÉDIT-LOGEMENT**

Ce prospectus est applicable à toutes les sociétés appartenant au Groupe AXA, soit AXA Belgium et AXA Bank Belgium, prêteuses en crédit hypothécaire. Ce prospectus ne concerne que la propre gamme de produits offerts par ces sociétés. Tous les produits ne sont pas proposés par l'ensemble des sociétés.

AXA Bank Belgium s.a.

Siège social: Place du Trône 1 - 1000 Bruxelles (Belgique)

TEL.: + 32 2 678 61 11 - FAX +32 2 678 82 11

E-mail contact@axa.be - internet: www.axabank.be

IBAN: BE67 7000 9909 9587 - BIC: AXABBE22

N° BCE: TVA (BE) 0404 476 835 RPM Bruxelles

Agrément FSMA: 036705A

AXA Belgium s.a.

Siège social: Place du Trône 1 - 1000 Bruxelles (Belgique)

TEL.: +32 2 678 61 11 - FAX: +32 2 678 93 40

internet: www.axa.be

IBAN: BE88 7020 2244 0041 - BIC: AXABBE22

N° BCE: TVA (BE) 0404 483 367 RPM Bruxelles

Agrément BNB 0039 (AR 04-07-1979, MB 14-07-1979)

## **sommaire**

<b>introduction</b>	<b>3</b>
<b>nos types de crédits</b>	<b>3</b>
le crédit-logement	4
le crédit-logement avec période de prélèvement préalable	6
le crédit-pont	6
<b>les garanties dans nos crédits</b>	<b>6</b>
<b>les formules de crédit</b>	<b>7</b>
<b>vos garanties en cas de variation du taux d'intérêt</b>	<b>7</b>
<b>les majorations</b>	<b>8</b>
<b>la possibilité d'obtenir un nouveau crédit</b>	<b>8</b>
<b>les assurances</b>	<b>8</b>
<b>le remboursement du crédit</b>	<b>9</b>
<b>le remboursement anticipé du crédit</b>	<b>9</b>
<b>quels frais devez-vous prévoir?</b>	<b>9</b>
les frais de dossier crédit-logement	9
les frais d'expertise	9
<b>vous êtes intéressé? Comment procéder?</b>	<b>9</b>
<b>divers</b>	<b>10</b>



Que vous décidiez d'acheter, de construire ou de rénover, vous devrez certainement emprunter pour réaliser votre rêve immobilier. Ce prospectus vous donne toutes les informations sur les différentes formes de crédit-logement qu'offrent AXA Bank Belgium et AXA Belgium. Si vous avez des questions, contactez votre agent ou courtier de crédit. Il vous donnera avec plaisir toutes les explications complémentaires que vous souhaiteriez obtenir et vous conseillera. Ses conseils se baseront uniquement sur notre propre gamme de produits.

## nos types de crédits

Un crédit-logement est un crédit hypothécaire à destination immobilière, destiné à acquérir ou à conserver des droits de propriété réels, tels que l'achat, la construction ou la rénovation d'une propriété. Mais aussi pour financer les frais et taxes qui y sont liés, tels que les droits de succession ou le coût pour sortir d'indivision.

La plupart du temps, le financement d'une acquisition immobilière fait appel au crédit-logement.

Ainsi, si vous construisez une nouvelle habitation ou si vous transformez une habitation existante, vous pouvez demander une ouverture de crédit temporaire, qui vous permet d'utiliser ce crédit de manière progressive, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Si, en contractant un crédit-logement, vous avez besoin d'un financement temporaire en attendant la vente d'un bien immobilier, vous pouvez demander un crédit-pont.

Si vous achetez une habitation existante ou un terrain à bâtir, la totalité du capital emprunté doit être disponible à la signature de l'acte de vente pour être versée au vendeur. Un mois après la signature de cet acte, vous commencez à rembourser votre crédit-logement, selon la formule que vous avez choisie : crédit par amortissement, crédit par reconstitution ou à terme fixe.

## LE CRÉDIT-LOGEMENT

### crédit avec amortissement du capital

Cette formule vous permet de verser des montants grâce auxquels le capital emprunté diminue proportionnellement. Deux variantes vous sont proposées, sur la base d'une durée maximale de 30 ans :

#### ■ remboursement par mensualités constantes

La charge mensuelle est constante.

exemple :

pour un crédit de 140.000 euros à un taux d'intérêt de 2,80 % par an (soit 0,230 % par mois), d'une durée de 20 ans, la charge mensuelle constante s'élève à 759,72 euros.

En effet, le premier mois, vous payez 322,00 euros d'intérêts sur 140.000 euros et vous amortissez le capital à concurrence de 437,72 euros ( $322,00 + 437,72 =$  à 759,72 euros); le deuxième mois, vous payez 320,99 euros d'intérêts sur 139.562,28 euros ( $140.000$  euros - 437,72 euros) et vous amortissez le capital à concurrence de 438,73 euros, etc.

Vous payez donc chaque mois une somme égale; ce sont les amortissements en capital qui sont progressifs, tandis que les intérêts sont dégressifs.

Le **taux annuel effectif global (TAEG)** de ce crédit est de 3,76 %. Il représente le prix de revient du prêt sur une base annuelle et tient compte des différents coûts liés au crédit hypothécaire.

**Pour calculer ce TAEG**, nous utilisons les hypothèses et montants suivants :

- le montant total des intérêts payés ;
- les frais de dossier de 500 euros ;
- les frais de notaire (autres qu'honoraires) évalués à 3.491,50 euros pour l'établissement d'une inscription hypothécaire à 100 % ;
- le total des primes d'assurance solde restant dû, la prime annuelle s'élevant à 243,04 euros pour 2 emprunteurs, tous les deux âgés de 32 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 la durée du crédit. La prime annuelle est estimée à 330 euros pour une maison standard de 8 pièces.

Le coût total du crédit est de 56.083,82 euros (intérêts débiteurs, frais et assurances). Le total à payer, y compris le capital, s'élève à 196.083,82 euros.

#### ■ remboursement par tranches égales de capital

Vous payez les intérêts mensuellement et l'amortissement du capital s'effectue par tranches égales payables mensuellement ou annuellement, selon votre choix.

exemple :

un crédit de 140.000 euros, remboursable en 20 ans par 240 tranches mensuelles de 583,33 euros à un taux d'intérêt de 2,80 % par an (soit 0,230 % par mois).

**Ainsi, vous paierez 905,33 euros le premier mois :**

- > la tranche mensuelle de 583,33 euros
- > les intérêts mensuels sur 140.000 euros, soit 322,00 euros

**Puis vous paierez 903,99 euros le deuxième mois :**

- > la tranche mensuelle de capital de 583,33 euros
- > les intérêts mensuels sur 139.416,67 euros ( $140.000$  euros - 583,33 euros), soit 320,66 euros

**Puis vous paierez 902,65 euros le troisième mois :**

- > la tranche mensuelle de capital de 583,33 euros
- > les intérêts mensuels sur 138.833,34 euros ( $139.416,67$  euros - 583,33 euros), soit 319,32 euros et ainsi de suite.

Dans ce type de crédit, les remboursements périodiques sont dégressifs; en effet, les amortissements en capital sont toujours constants, tandis que les intérêts payés sur le solde restant dû diminuent à chaque paiement du capital.

Le **taux annuel effectif global (TAEG)** de ce crédit est de 3,78 %. Il représente le prix de revient du prêt sur une base annuelle et tient compte des différents coûts liés au crédit hypothécaire.

**Pour calculer ce TAEG**, nous utilisons les hypothèses et montants suivants :

- le montant total des intérêts payés ;
- les frais de dossier de 500 euros ;
- les frais de notaire (autres qu'honoraires) évalués à 3.491,50 euros pour l'établissement d'une inscription hypothécaire à 100 % ;
- le total des primes d'assurance solde restant dû, la prime annuelle s'élevant à 224,64 euros pour 2 emprunteurs, tous les deux âgés de 32 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 la durée du crédit. La prime annuelle est estimée à 330 euros pour une maison standard de 8 pièces.

Le coût total du crédit est de 54.083,82 euros (intérêts débiteurs, frais et assurances). Le total à payer, y compris le capital, s'élève à 194.083,82 euros.



### crédit avec reconstitution de capital

Il s'agit de la combinaison d'un crédit à terme fixe et d'une assurance vie adjointe au crédit. Ce contrat d'assurance est dénommé "contrat adjoint". La charge périodique de ce crédit se compose de deux éléments :

- les intérêts que vous payez mensuellement sur la totalité du capital emprunté, durant toute la durée de l'emprunt;
- les versements périodiques du contrat adjoint dans le but de reconstituer un capital qui, à l'échéance, servira à rembourser le capital emprunté. Des versements qui, quoique conventionnellement affectés au remboursement du capital, n'entraînent pas libération immédiate correspondante envers le prêteur.

Nous acceptons les types de contrats adjoints suivants : l'engagement individuel de pension (EIP). Dans ce cas, l'entreprise verse les primes périodiques au profit de son dirigeant indépendant dans les fonds de l'assurance vie branche 21 suivants :

- Stars for Life Secure
- Stars for Life CREST

Une couverture décès est nécessaire pour ce type de crédit.

### crédit à terme fixe

Dans des cas spécifiques, nous accordons des crédits hypothécaires sans amortissements intermédiaires en capital. Pour ce type de crédit, vous payez uniquement les intérêts pendant toute la durée du crédit. Vous remboursez l'intégralité du capital en une seule fois, à l'échéance. Ce crédit est disponible en formule fixe uniquement.

exemple :

pour un crédit de 140.000 euros, à un taux de 3,15 % par an (soit 0,259 % par mois) et une durée de 10 ans, vous ne payez que 362,60 euros d'intérêts par mois. Au moment de la dernière mensualité, vous remboursez également en une seule fois le capital. De ce fait, la charge mensuelle à la dernière échéance est égale à 140.000 euros + 362,60 euros, soit 140.362,60 euros.

Le **taux annuel effectif global (TAEG)** de ce crédit est de 3,96 %. Il représente le prix de revient du prêt sur une base annuelle et tient compte des différents coûts liés au crédit hypothécaire.

**Pour calculer ce TAEG**, nous utilisons les hypothèses et montants suivants :

- le montant total des intérêts payés ;
- les frais de dossier de 500 euros ;
- les frais de notaire (autres qu'honoraires) évalués à 3.491,50 euros pour l'établissement d'une inscription hypothécaire à 100 % ;
- le total des primes d'assurance solde restant dû, la prime annuelle s'élevant à 258,62 euros pour 2 emprunteurs, tous les deux âgés de 32 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 la durée du crédit. La prime annuelle est estimée à 330 euros pour une maison standard de 8 pièces.

Le coût total du crédit est de 53.484,10 euros (intérêts débiteurs, frais et assurances). Le total à payer, y compris le capital, s'élève à 193.484,10 euros.

Le crédit peut combiner un crédit classique (avec amortissement du capital) et un crédit à terme fixe. Cette formule est idéale pour ceux qui attendent un extra, par exemple le paiement d'une assurance de groupe ou la libération d'un placement, mais qui veulent d'ores et déjà réaliser un investissement.

La durée du crédit à terme fixe est alors de minimum 6 ans et de maximum 10 ou 15 ans.

Si vous faites coïncider l'échéance avec le paiement d'une assurance groupe AXA, les durées peuvent être portées à 15 ou 20 ans.



## LE CRÉDIT-LOGEMENT AVEC PÉRIODE DE PRÉLÈVEMENT PRÉALABLE (PPP)

Si vous construisez ou transformez une habitation, il est inutile de disposer de la totalité du capital emprunté au début des travaux. Le capital emprunté sera mis à votre disposition tranche par tranche, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cette période de prélèvement est limitée à 24 mois.

Vous payez chaque mois :

- les intérêts calculés au taux du crédit sur la partie du capital qui a été effectivement retirée,
- une commission de réservation des fonds sur la partie du crédit qui doit encore vous être versée.

À l'échéance suivant la libération de la dernière tranche, ces intérêts et l'indemnité de réservation sont définitivement calculés afin que vous puissiez, dès l'échéance suivante, procéder au premier remboursement du crédit.

La durée totale du crédit, période de prélèvement préalable comprise, ne peut dépasser 30 ans.

## LE CRÉDIT-PONT

Si vous comptez sur une rentrée de fonds (ex. la vente d'un bien immobilier) pour financer une partie de votre construction ou de votre nouvelle acquisition, vous pouvez, dans certains cas, et moyennant garantie(s) suffisante(s), obtenir un crédit-pont du crédit-logement. Sa durée minimale est de 3 mois, sa durée maximale de 12 mois.

Vous devez payer mensuellement les intérêts du crédit. Vous remboursez intégralement le capital lorsque vous disposez des fonds attendus, dans le délai prévu.

# les garanties dans nos crédits

Pour un crédit-logement, nous demandons qu'une hypothèque sur votre propriété soit constituée. Cette hypothèque garantit le remboursement de toutes sommes dont vous êtes ou pourriez être redevable à la société donneuse de crédit du chef d'opérations de crédit, de banque ou d'assurances.

En effet, grâce à cette formule, les crédits futurs que vous solliciterez auprès du même organisme prêteur pourront également être garantis par l'hypothèque, sans aucune autre formalité particulière.

Dans certains cas, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque sont acceptés.

Une garantie mobilière est également permise, en combinaison avec une hypothèque ou de façon individuelle. Vous pouvez donner un investissement ou une épargne qui vous appartient en gage pour garantir le remboursement de votre crédit-logement en cas de défaillance.

Il existe désormais certaines conditions à remplir (nous nous baserons sur la classe de risque des placements ou de la garantie ou non de capital de ces biens mobiliers).

Nous n'acceptons pas de garanties se situant dans d'autres pays.



# les formules de crédit

Nous vous proposons trois formules : la formule à taux fixe, la formule à taux variable et la formule à taux semi-variable.

## LA FORMULE À TAUX FIXE

Votre taux ne varie pas et reste identique tout au long de votre crédit logement. Nous proposons des formules à 10, 15, 20, 25 et 30 ans.

## UNE FORMULE À TAUX VARIABLE

Dans ce cas, le taux d'intérêt de votre crédit variera en cours d'opération pour être ajusté aux taux du marché : cette variation est liée aux fluctuations d'un indice de référence et s'opère dans des limites convenues (voir fiche « Tarif des crédits hypothécaires ») et selon une périodicité choisie : 5 ans ou annuellement.

Les indices de référence utilisés sont l'indice A (certificats de trésorerie 12 mois) pour les formules variables annuelles et l'indice E (obligations linéaires 5 ans) pour les formules variables quinquennales. Si jamais, la mise à jour de ces indices n'avait plus lieu, Axa Banque Belgium indiquera au(x) preneur(s) de crédit quelle référence est utilisée en remplacement.

## FORMULE À TAUX SEMI-VARIABLE

Le taux ne variera pas pendant une première période de 10 ou 20 ans et il variera ensuite tous les 5 ans.

# vos garanties en cas de variation du taux d'intérêt

1. Ce sont les **indices de référence**, publiés chaque mois au Moniteur Belge, qui conditionnent la variabilité de votre taux et qui servent de base de référence. Selon la formule, variable ou semi-variable que vous avez choisie, l'indice de référence qui est d'application est mentionné sur la fiche « Tarif des crédits hypothécaires ». Le taux d'intérêt stipulé dans l'acte de crédit varie en fonction de cet indice,

comme illustré dans l'exemple ci-contre.

L'indice de référence initial figure sur la fiche « Tarif des crédits hypothécaires ». Il est également repris dans l'acte de crédit. Le nouvel indice est celui publié dans le mois civil qui précède la date de variation du taux d'intérêt.

2. Votre taux d'intérêt évolue en outre dans des limites déterminées (**marges de variabilité**). Un écart à la hausse ou à la baisse est fixé en fonction de la

exemple :

pour un crédit formule 5/5/5 de 140.000 euros sur une durée de 20 ans, à un taux de 0,206 % par mois (soit 2,50 % par an), avec un indice de référence initial de 0,103, la marge de variabilité s'élève à 0,247 % par mois (soit 3 % par an), mais comme le taux initial est inférieur à cette variabilité, celle-ci est limitée à 0,206 % par mois (soit 2,50 % par an).

Formule appliquée :  $t = to + (v - vo)$

t = nouveau taux d'intérêt

to = taux d'intérêt initial

v = nouvel indice de référence

vo = indice de référence initial

- 1<sup>re</sup> variation, à la fin de la 5<sup>e</sup> année, le nouvel indice de référence = 0,147  
 $t = 0.206 \% + (0,147 - 0,103) = 0,250 \% \text{ par mois}$  (soit 3,04 % par an) ;
- 2<sup>e</sup> variation, à la fin de la 10<sup>e</sup> année, le nouvel indice de référence = 0,083  
 $t = 0.206 \% + (0,083 - 0,103) = 0,186 \% \text{ par mois}$  (soit 2,25 % par an).

Dans le cas d'une variation maximale, le taux pourrait atteindre 0,412 % par mois (soit 5,06 % par an).

Si cette augmentation intervenait à la première révision, la mensualité serait alors de 876,07 euros.

Le **taux annuel effectif global (TAEG)** initial de ce crédit est de 3,25 %. Il représente le prix de revient du prêt sur une base annuelle et tient compte des différents coûts liés au crédit hypothécaire.

**Pour calculer ce TAEG**, nous utilisons les hypothèses et montants suivants :

- le montant total des intérêts payés ;
- les frais de dossier de 500 euros ;
- les frais de notaire (autres qu'honoraires) évalués à 3.491,50 euros pour l'établissement d'une inscription hypothécaire à 100 % ;
- le total des primes d'assurance solde restant dû, la prime annuelle s'élevant à 258,62 euros pour 2 emprunteurs, tous les deux âgés de 32 ans, non-fumeurs, en bonne santé, chacun assurant la moitié du capital emprunté ;
- le total des primes d'assurance incendie couvrant le contenu pendant la durée du crédit. La prime annuelle est estimée à 151 euros pour un appartement de 60 m<sup>2</sup>.

Le coût total du crédit est de 47.961,56 euros (intérêts débiteurs, frais et assurances). Le total à payer, y compris le capital, s'élève à 187.961,56 euros.

### Disclaimer

Les exemples chiffrés repris dans ce prospectus n'engagent ni AXA Banque, ni ses clients et prospects.

formule choisie. L'écart à la hausse ne peut jamais dépasser l'écart à la baisse. Ces marges sont indiquées sur la fiche «Tarif des crédits hypothécaires». Si la période initiale est inférieure à 3 ans, la deuxième année, le taux d'intérêt pourra augmenter de 1% au maximum, la troisième de 2% au maximum par rapport au taux d'intérêt initial.

### 3. L'option gratuite "accordéon"

Grâce à cette option gratuite, vous pouvez adapter la durée de votre crédit pour continuer à payer une mensualité quasi identique pendant toute la durée de votre emprunt, à un taux d'intérêt variable ou semi-variable.

À chaque modification tarifaire, vous avez donc le choix entre :

- soit opter pour la nouvelle mensualité, calculée sur la base du taux d'intérêt en vigueur au moment de la révision. Ce nouveau montant peut donc être supérieur ou inférieur à votre mensualité d'origine ;
  - soit conserver la même mensualité qu'auparavant, ce qui vous permet :
    - de réduire la durée de votre crédit sans frais en cas de baisse du taux d'intérêt ;
    - en cas de hausse du taux d'intérêt, d'éviter d'alourdir votre budget mensuel en allongeant, sans frais, la durée de votre crédit.
- Vous pouvez la prolonger de maximum 5 ans. Au total, la durée ne peut toutefois pas dépasser 30 ans. Dans certains cas, il se peut donc que la mensualité augmente quand même.

## les majorations

Le rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien s'appelle «**la quotité**».

En fonction de la nature du gage, nous faisons une distinction entre les gages normaux et spéciaux, les gages moins courants, et la quotité sera limitée.

Nous pouvons exceptionnellement accepter de dépasser ces quotités pour des gages spéciaux, moyennant une majoration du taux d'intérêt de base.

Vous retrouverez le montant de cette majoration et les quotités au-delà desquelles elle sera appliquée, sur la fiche «Tarif des crédits hypothécaires», dans la rubrique "**gages spéciaux (difficilement réalisables)**".

Le bien immobilier donné en garantie et sur lequel vous conférez une inscription hypothécaire à l'organisme prêteur ne peut en principe être grevé d'aucune autre inscription au profit d'une institution financière

extérieure à AXA Bank Belgium s.a. ou AXA Belgium s.a.

Si tel devait tout de même être le cas, nous pourrions décider d'accepter exceptionnellement ce risque, moyennant le paiement d'une majoration sur le taux d'intérêt de base. Le montant de cette majoration se trouve sur la fiche «Tarif des crédits hypothécaires», dans la rubrique « **second rang** ».

## la possibilité d'obtenir un nouveau crédit

Vous pouvez à tout moment solliciter l'octroi d'un nouveau crédit en réutilisant les garanties offertes dans le cadre du crédit en cours. Cette nouvelle demande devra répondre aux conditions suivantes :

- le montant du nouveau crédit ne pourra excéder le montant déjà remboursé du crédit en cours (soit par le jeu de l'amortissement normal soit par anticipation) ;
- la demande portera sur un montant minimum de 12.500 euros ;
- le but du crédit sollicité sera de nature immobilière
- l'échéance finale du nouveau crédit se situera dans les 30 années suivant la signature du crédit initial ;
- la demande devra faire l'objet d'un examen et d'une décision d'octroi par le service compétent. L'opération sera réalisée par convention sous seing privé. Vous évitez ainsi un acte authentique et réalisez donc une économie substantielle.

## les assurances

Lorsque vous contractez un crédit-logement, vous pouvez être tenu de souscrire certains contrats d'assurances : une assurance incendie sur la propriété en garantie et une assurance couvrant le risque décès.

Dans les crédits remboursables par amortissement, cette dernière revêt la forme d'une assurance solde restant dû.

Pour les crédits à terme fixe, la couverture vie prend la forme d'une assurance temporaire constante.

Pour les crédits avec reconstitution de capital, vous devrez souscrire une assurance décès, souvent liée au produit choisi.

Les personnes présentant un risque de santé accru peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une intervention dans leur prime d'assurance solde restant dû. Consultez-nous pour plus d'informations.



Vous avez bien sûr le libre choix quant à la compagnie d'assurances : ne manquez toutefois pas de demander des informations concernant la gamme des contrats d'assurances d'AXA Belgium qui s'adaptent parfaitement à ces besoins.

## le remboursement du crédit

Le remboursement du crédit doit obligatoirement se faire par une domiciliation bancaire. Vous êtes libre de choisir votre compte à vue, mais sachez que la gamme de comptes d'AXA Banque s'y adapte parfaitement.

## le remboursement anticipé du crédit

Chaque preneur de crédit peut, une fois par an et au moment qui lui convient, procéder au remboursement anticipé d'une partie quelconque du capital encore dû.

En outre, il peut (au besoin, même plusieurs fois par an) payer anticipativement une partie d'au moins 10% du capital encore dû. Le remboursement anticipé total est possible à tout moment.

Lors de chaque remboursement anticipé (total ou non), une indemnité de 3 mois d'intérêt est due, calculée sur le montant remboursé anticipativement (en capital) au taux d'intérêt du crédit.

## quels frais faut-il prévoir ?

### LES FRAIS DE DOSSIER CRÉDIT-LOGEMENT

Les frais de dossier figurent sur la fiche « Tarif des crédits hypothécaires ». Ils sont dus au moment de la signature de l'offre.

Si, après signature d'une offre, une modification de l'offre est demandée, des frais supplémentaires sont dus. Ces frais sont mentionnés dans la fiche « Tarif des crédits hypothécaires ».

Si les modalités et/ou les garanties du crédit en cours sont modifiées à votre demande, des frais de dossier sont également imputés. Voir à nouveau la fiche « Tarif des crédits hypothécaires ».

### LES FRAIS D'EXPERTISE

Lorsque nous le jugeons utile, il sera procédé à l'expertise du bien immobilier par un expert de notre choix.

Les frais de cette expertise sont à votre charge. Une avance vous sera demandée avant l'exécution de l'expertise. Si, pour une raison ou une autre, l'expertise ne devait pas avoir lieu, cette avance vous sera remboursée. Après son exécution, vous recevrez copie du rapport d'expertise. Vous retrouvez le montant de ces frais sur la fiche « Tarif des crédits hypothécaires ».

Citons par ailleurs les frais de constitution d'hypothèque à payer par l'intermédiaire du notaire, notamment les honoraires du conservateur des hypothèques, les honoraires du notaire, les frais d'acte pour l'acte de crédit et l'acte hypothécaire, les droits d'hypothèque et droits d'enregistrement, les multiples frais de recherches diverses.



## **vous êtes intéressé ? comment procéder ?**

Si vous êtes intéressé, contactez sans plus attendre votre agent ou courtier de crédit. Il vous aidera à compléter votre demande de crédit et vous indiquera les documents à joindre à cette demande.

Dès l'acceptation de votre dossier, nous vous ferons une offre de crédit dans laquelle vous retrouverez toutes les conditions du crédit, ainsi que le tableau d'amortissement.

Si cette offre vous agrée, il vous suffit de nous la renvoyer signée dans les 10 jours ouvrables. La signature de l'acte authentique chez votre notaire doit intervenir dans le délai de validité indiqué sur l'offre de crédit, généralement 3 mois.

### **Avertissement**

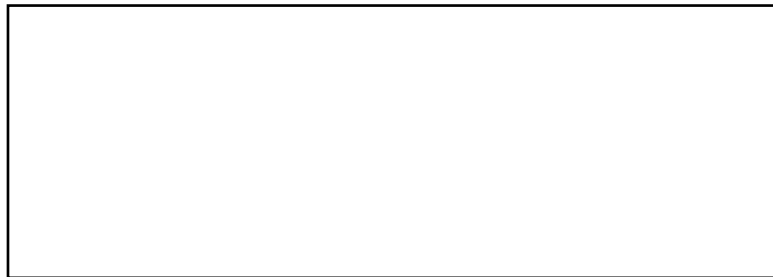
Tout défaut de paiement peut avoir de graves conséquences pour l'emprunteur et rendre l'obtention de crédit plus difficile. L'absence de paiement peut donner lieu à des frais, des intérêts de retard et des amendes. Au pire, il peut même y avoir saisie de votre habitation.

## **divers**

Les Régions wallonne, bruxelloise et flamande vous aident à acquérir, à construire ou à transformer un logement. Vous trouverez un aperçu des primes et interventions proposées sur [axabank.be](http://axabank.be).

Les fichiers suivants peuvent être consultés lors de l'examen du crédit :

- 1° le fichier interne d'AXA Bank Belgium s.a., Place du Trône 1 à 1000 Bruxelles ;
- 2° le fichier d'AXA Belgium s.a., Place du Trône 1 à 1000 Bruxelles ;
- 3° la Centrale des Crédits aux Particuliers, Boulevard de Berlaumont 14 à 1000 Bruxelles ;
- 4° le Fichier des enregistrements non régis, fichier ENR, Boulevard de Berlaumont 14 à 1000 Bruxelles ;
- 5° le fichier de la s.a. Graydon Belgium, Uitbreidingsstraat 84 bus 1 à 2600 Anvers ;
- 6° le fichier de données de Roularta Business Information, Rue de la Fusée 50 boîte 20 à 1130 Bruxelles.



## DES QUESTIONS À PROPOS D'AUTRES SERVICES BANCAIRES ?

## VOTRE AGENT BANCAIRE AXA EST TOUJOURS À VOTRE SERVICE

Vous avez des questions à propos du compte à vue,  
de formules d'épargne ou de placement ?

Vous pouvez toujours compter sur le **service personnalisé**  
et les **conseils professionnels** de votre Agent bancaire AXA,  
c'est un expert. Jetez un œil sur [axabank.be](http://axabank.be). Vous pourrez  
directement prendre **rendez-vous**, sans engagement aucun.

**axabank.be**

AXA Bank Belgium s.a.,  
Siège social: Place du Trône 1 - 1000 Bruxelles (Belgique)  
TEL + 32 2 678 61 11 - FAX +32 2 678 82 11  
E-mail [contact@axa.be](mailto:contact@axa.be) - internet: [www.axabank.be](http://www.axabank.be)  
IBAN: BE67 7000 9909 9587 - BIC: AXABBE22  
N° BCE: TVA (BE) 0404 476 835 RPM Bruxelles  
Agrément FSMA: 036705A

AXA Belgium s.a.  
Siège social: Place du Trône 1 - 1000 Bruxelles (Belgique)  
TEL: +32 2 678 61 11 - FAX: +32 2 678 93 40 - internet: [www.axa.be](http://www.axa.be)  
IBAN: BE88 7020 2244 0041 - BIC: AXABBE22  
N° BCE: TVA (BE) 0404 483 367 RPM Bruxelles  
Agrément BNB 0039 (AR 04-07-1979, MB 14-07-1979)

