Creafin

PROSPECTUS

CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES À DESTINATION IMMOBILIÈRE

CREAFIN N.V.
DUWIJCKSTRAAT 17 • B-2500 LIER
RREGISTRE DES PERSONNES MORALES 0455.731.338

Prospectus n°14 - Valable à partir du 01-04-2017

SOMMAIRE

Creafin

1. Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire à destination immobilière
2. Qui peut contracter un crédit hypothécaire
3. Où pouvez-vous contracter un crédit hypothécaire
4. Qu'est-ce que le taux annuel effectif global (TAEG)
5. European Standard Information Sheet (ESIS)
6. La procédure
    - 6.1. Un dossier d'information personnel débouche sur une offre étendue
    - 6.2. Acceptation de l'offre de crédit et rédaction d'un projet d'acte
    - 6.3. Signature de la convention
7. Caractéristiques du crédit hypothécaire chez Creafin
    - 7.1. Combien peut-on emprunter
        - 7.1.1. Quotité
        - 7.1.2. Estimation de votre logement ou de la garantie immobilière proposée
    - 7.2. Garantie
    - 7.3. La durée du crédit
    - 7.4. Taux variable ou fixe
    - 7.5. Modalité du remboursement
        - 7.5.1. Crédit hypothécaire à mensualités fixes
        - 7.5.2. Crédit hypothécaire à échéance fixe (uniquement les intérêts)
    - 7.6. Crédit hypothécaire pour rénovations
8. Les coûts d'un crédit hypothécaire
    - 8.1. Coûts hors demande de crédit
    - 8.2. Coûts de l'introduction du dossier et de l'éventuel remboursement anticipé
        - 8.2.1. Frais d'expertise
        - 8.2.2. Frais de dossier
        - 8.2.3. Rémunération de l'intermédiaire de crédit
        - 8.2.4. Indemnité en cas de remboursement anticipé
9. Centrale des Crédits aux Particuliers
10. Les assurances
    - 10.1. L'assurance solde restant dû
    - 10.2. L'assurance incendie
11. Cession du contrat de crédit hypothécaire
12. Informations générales sur Creafin
13. Réclamations et litiges
14. Associations professionnelles et codes de conduite
15. Instances compétentes et guichet d'entreprises
16. Identité et adresse du responsable du traitement des fichiers de données qui seront consultés

Ce prospectus concerne le crédit hypothécaire à destination immobilière soumis aux règles du Code de Droit économique, livre VII, titre 4, chapitre 2. Il s'agit d'un crédit hypothécaire destiné à financer l'acquisition ou la conservation de droits immobiliers réels, octroyés à une personne physique agissant dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

Une fiche de tarifs accompagne ce prospectus. Vous pouvez la demander à votre intermédiaire de crédit.

Prospectus n°14
Valable à partir du 01-04-2017

1. QU'EST-CE QU'UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À DESTINATION IMMOBILIÈRE ?

Un crédit hypothécaire à destination immobilière (dénommé ci-après « crédit hypothécaire ») est un crédit à long terme permettant de financer un bien immobilier, soit pour en payer le prix d'achat, soit pour en financer la construction ou la rénovation.

Vous pouvez également utiliser un crédit hypothécaire pour payer certains coûts (par ex. financer les droits de succession) ou sortir d'indivision avec les copropriétaires. C'est le cas si votre ex-conjoint (ou les autres héritiers) veu(len)t vendre sa/leur part dans le cadre d'un divorce/d'une succession.

Par ailleurs, un crédit hypothécaire est une solution appropriée pour élargir votre patrimoine immobilier si vous achetez des immeubles de rapport.

Si vous souhaitez simultanément vendre votre logement actuel et en acquérir un nouveau, vous pouvez recourir à un crédit-pont. Le crédit-pont que Creafin vous propose est également un crédit hypothécaire.

Si vous voulez refinancer vos crédits et emprunts existants et optimiser de la sorte votre budget financier, la conclusion d'un nouveau crédit hypothécaire à destination immobilière offre différentes possibilités. Creafin établit ici une distinction entre un refinancement et une centralisation de dettes.

Dans le cas d'un refinancement, un seul crédit hypothécaire est repris avec au maximum deux autres crédits ou dettes. Dans le cas d'une centralisation de dettes, il y a au moins trois autres crédits ou dettes à réaménager avec le crédit hypothécaire existant. Le regroupement des crédits et dettes existants n'est pas une opération de routine. Il exige une analyse approfondie de votre dossier de crédit. Creafin veillera à ce que le réaménagement des crédits ait toujours un objectif principalement immobilier.

Toutes ces formes de crédits hypothécaires sont soumises aux règles du Code du Droit économique, Livre VII.

Les crédits qui n'en relèvent pas sortent également du champ d'application de ce prospectus.

Creafin propose ses crédits hypothécaires sous la forme d'une ouverture de crédit. Cela signifie que vous pouvez réemprunter le capital remboursé sous certaines conditions. Une solution pratique si vous décidez ultérieurement de rénover votre logement. C'est intéressant également parce que vous ne devez pas donner de nouvelles garanties ni payer de frais de notaire.

2. QUI PEUT CONTRACTER UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ?

Un crédit hypothécaire peut être contracté selon les modalités de ce prospectus par toutes personnes physiques (fonctionnaires, salariés, indépendants, professions libérales, etc.) à la condition qu'elles aient leur domicile principal en Belgique et agissent principalement à des fins privées.

Ce propectus ne s'applique donc pas aux crédits octroyés aux personnes morales, aux personnes non domicilées en Belgique et aux personnes qui n'agissent pas principalement à des fins privées.

3. OÙ POUVEZ-VOUS CONTRACTER UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ?

Creafin travaille avec un réseau d'intermédiaires en crédit indépendants dans le domaine du crédit hypothécaire. Ces personnes travaillent de manière indépendante et agissent comme intermédiaires en vue de mener à bien votre dossier de crédit hypothécaire. Ces intermédiaires recommandent des produits sur la base d'une large gamme de contrats de crédit disponibles sur le marché.

Ces intermédiaires en crédit sont agréés officiellement par la FSMA. Vous en trouverez la liste sur le site Web de la FSMA en cliquant sur ce lien *http://www.fsma.be/fr/Supervision/finbem/vt/hypo.aspx*

Vérifiez donc toujours si votre intermédiaire de crédit est repris dans cette liste. En cas de doute, n'hésitez jamais à nous contacter. Vous pouvez nous joindre par téléphone au 03/490 31 00 (durant les heures de bureau) ou sur info@creafin.be.

Si vous recherchez un intermédiaire de crédit dans votre région, demandez ses coordonnées au:

- 03/490 31 00 (durant les heures de bureau)
- info@creafin.be.

4. QU'EST-CE QUE LE TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG) ?

Le taux annuel effectif global (TAEG) représente les coûts totaux du crédit, exprimé en pourcentage annuel. Sur la base du TAEG, vous pouvez comparer les différentes offres des différents prêteurs.

Sur la fiche des tarifs, vous trouverez nos taux d'intérêt débiteurs actuels ainsi que le taux annuel effectif global calculé sur la base d'un exemple représentatif. Le taux annuel effectif global est supérieur au taux débiteur annuel parce que le calcul du taux annuel effectif global intègre divers coûts liés à votre crédit logement.

Le TAEG comprend :

1. Le montant total des intérêts et le montant du crédit à rembourser
2. Les frais uniques :
    - Les frais de dossier
    - Les frais destinés à estimer la valeur de votre logement par un expert indépendant
    - Les frais (autres que les honoraires) visant à établir la sûreté hypothécaire
    - L'éventuelle prime unique pour les assurances solde restant dû.
3. Les frais réguliers :
    - Le total des primes d'une ou plusieurs assurance(s) solde restant dû jusqu'au terme du crédit
    - Le total des primes de l'assurance incendie jusqu'au terme du crédit

Le TAEG ne tient pas compte des frais suivants dans la mesure où ils ne sont pas connus et/ou ne doivent pas être intégrés dans celui-ci :

- Les honoraires du notaire relatifs à l'acte hypothécaire et/ou au mandat hypothécaire.
- Les éventuelles primes supplémentaires à payer relatives à une ou plusieurs assurance(s) solde restant dû.
- Les intérêts intermédiaires : un intérêt journalier est payé (au taux du crédit) pour la période allant du premier versement jusqu'au 5 du mois précédent la première échéance.
- Les intérêts redevables durant la période d'enregistrement vu que le montant du crédit est supposé avoir été pris immédiatement et complètement.
- L'indemnité de mise à disposition du capital vu que le montant du crédit est supposé avoir été pris immédiatement et complètement.
- Les frais relatifs à la couverture de la période d'enregistrement pour la ou les assurance(s) solde restant dû.
- Les frais d'estimation visant à contrôler les travaux exécutés, à payer à l'expert.

5. EUROPEAN STANDARD INFORMATION SHEET (ESIS)

Avant de vous soumettre une offre de crédit, Creafin vous proposera déjà d'examiner les modalités de votre crédit hypothécaire et éventuellement de comparer. Pour ce faire, vous recevrez une ESIS.

L'ESIS comprendra donc les principales caractéristiques de votre crédit hypothécaire, telles que :

- Le montant du crédit
- Les versements
- La fréquence et le nombre de délais de remboursement
- Le type de taux d'intérêt débiteur (fixe ou variable)
- Le TAEG détaillé
- Un tableau d'amortissement illustratif
- Les sûretés jusqu'au remboursement
- Les éventuels documents manquants avant de vous soumettre une offre de crédit
- Les modalités d'un remboursement anticipé
- Les conséquences si vous ne respectez plus les obligations liées au crédit hypothécaire;

6. LA PROCÉDURE

6.1. Un dossier d'information personnel débouche sur une offre étendue.

DL'intermédiaire de crédit prendra rendez-vous avec vous pour sonder vos souhaits et besoins. Il vous posera différentes questions auxquelles vous devrez répondre correctement et entièrement. Les réponses à ces questions lui permettront d'agir en intermédiaire pour votre crédit hypothécaire.

Elles permettront également à Creafin d'examiner votre situation financière et votre solvabilité et de vous proposer un crédit logement approprié sur la base de notre gamme de formules et de produits. En cas d'imprécisions, Creafin demandera des éclaircissements. Il importe de vous montrer coopératif à cet égard. À défaut, nous ne pourrions pas accorder le crédit demandé.

Ensuite, l'intermédiaire de crédit introduira une demande de crédit. Celle-ci s'effectue généralement par voie électronique. Sur la base des premières informations, votre intermédiaire de crédit vous communiquera déjà une ESIS. Dans cette ESIS, nous ne conseillons pas encore de crédit. Parce que nous n'avons pas pu encore analyser en détail votre dossier de crédit.

Après une analyse approfondie, au cours de laquelle nous demanderons également une estimation de la garantie immobilière proposée, votre intermédiaire de crédit vous communiquera une nouvelle ESIS. Elle sera jointe à une offre de crédit écrite comprenant toutes les modalités du crédit, le projet d'acte et le tableau d'amortissement.

Si vous acceptez les conditions de crédit proposées, vous nous renvoyez l'offre, datée et signée pour accord. L'offre est valable au minimum 14 jours.

6.2. Acceptation de l'offre de crédit et rédaction d'un projet d'acte.

Si vous acceptez l'offre de crédit, Creafin ainsi que le notaire que vous désignez peuvent préparer la signature de l'acte notarié. Pendant que nous nous chargeons du projet d'acte, votre notaire effectue les recherches nécessaires afin de pouvoir fixer l'hypothèque.

6.3. Signature chez le notaire.

Après avoir rempli toutes les conditions et modalités d'obtention du crédit (par ex. les assurances, les permis, etc.), une date est fixée pour la signature de l'acte notarié d'un commun accord avec le notaire.

Lors de la signature de l'acte notarié, qui s'accompagne dans le cas d'un achat de bien immobilier d'un acte d'achat notarié, le montant du crédit est :

- soit versé immédiatement en cas d'achat d'un bien immobilier ou de rachat d'un autre crédit ;
- soit versé ultérieurement ou par tranches en cas de nouvelle construction ou de rénovations.

7. CARACTÉRISTIQUES DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE CHEZ CREAFIN

7.1. Combien peut-on emprunter ?

Un montant de crédit dépend en premier lieu de votre capacité financière (à l'échéance) et des possibilités de remboursement.

Après déduction du montant servant à honorer toutes vos obligations liées au crédit (crédits hypothécaires, financements, etc.), il doit rester un revenu disponible suffisant pour maintenir un train de vie quotidien confortable, sans que les charges financières ne constituent un poids trop lourd dans le budget de votre ménage.

Par ailleurs, le montant du crédit dépend encore de deux éléments :

7.1.1. La quotité

La valeur du bien immobilier qui sert de garantie est un facteur important dans la détermination du montant qui peut être emprunté. Pour déterminer le ratio de la quotité, Creafin applique le concept de « valeur vénale » ou « valeur de vente ». C'est le montant que rapporterait la garantie si elle était vendue de manière volontaire et de gré à gré.
Creafin a 3 produits différents dans sa gamme faisant l'objet, chaque fois, de règles différentes en matière de quotité. Nous vous en donnons ci-dessous les grandes lignes. Nous pouvons vous communiquer les règles détaillées sur demande.

Crea-Base
En principe, la quotité normale est de 80 % de la valeur vénale. Dans certains cas, l'on peut emprunter jusqu'à 100 % de la valeur vénale.

Dans des cas exceptionnels, une quotité supérieure (jusqu'à 125 % au maximum) peut être empruntée. Dans ces cas, des garanties supplémentaires peuvent être demandées, comme un cautionnement, des titres, une assurance-caution, etc. Les frais qui y sont liés sont à votre charge. Ces frais font partie cependant de la demande de crédit.

Mais il y a également des exceptions où nous limitons la quotité d'emprunt maximale à, par exemple, 70 % de la valeur vénale. Ce sera le cas si la valeur de votre logement est supérieure à 500 000,00 €.

Crea-Safe
Nous proposerons ce produit en cas de mentions négatives à la Centrale des Crédits aux Particuliers. En clair, votre dossier de crédit comprend déjà quelques facteurs de risque plus importants. Nous devrons donc nous montrer plus prudents dans l'octroi du crédit.

Ainsi, nous limiterons la quotité d'emprunt à 85% de la valeur de vente forcée (c'est-à-dire le montant que le bien rapporterait en cas de vente publique forcée).

Crea-Fix
Ce produit est un crédit à échéance fixe. En principe, vous ne payez que les intérêts. En principe, la quotité d'emprunt est de 50 %. Dans des cas exceptionnels, cette quotité peut être majorée. Par exemple, si plusieurs garanties immobilières sont proposées ou dans le cas d'un crédit-pont Crea-Fix « all-in » ou
Crea-Fix « classic ».

Travail sur mesure
Le crédit hypothécaire est une solution sur mesure. Nous pouvons en effet combiner les différents produits. Y compris pour la quotité, ce qui permet d'aller dans certains cas jusqu'à une quotité de 100 %. Ainsi, un Crea-Base Light est une solution idéale pour financer 100 % du prix d'achat de votre logement tout en maintenant le montant de la mensualité à un niveau raisonnable. Dans cette solution, les produits Crea-Base et Crea-Fix sont combinés.

7.1.2. 7.1.2. Estimation de votre logement ou de la garantie immobilière proposée

Un expert immobilier indépendant évaluera la valeur vénale de votre logement ou une autre garantie immobilière. Il le fera sur la base de plusieurs critères objectifs. Nous partirons des valeurs indiquées dans cette estimation pour déterminer la quotité.

Creafin collabore dans ce cadre avec un nombre limité d'experts indépendants, habilités à effectuer des estimations dans leur province

respective. Votre intermédiaire de crédit retrouvera cette liste sur l'intranet. Si vous le souhaitez, nous pouvons vous la fournir également.

Creafin a signé, avec chaque expert, un « service level agreement ». Dans ce contrat, nous avons convenu le prix par expertise ainsi que les délais dans lesquels l'expert doit fournir son rapport. Vous payez l'expert et recevez ensuite une copie de ce rapport. Une autre copie sera jointe à votre dossier de crédit.

7.2. Garantie

Le crédit est garanti en principe par une inscription hypothécaire de premier rang sur un ou plusieurs bien(s) pour le montant total du crédit.

Dans ces cas exceptionnels, une hypothèque de deuxième rang ou de rang subséquent est suffisante.

7.3. La durée du crédit.

La durée de votre crédit hypothécaire varie entre 1 et 30 ans. Si vous prenez plusieurs avances sur crédit, chaque avance peut avoir une durée différente. Nous tentons ainsi de vous proposer un crédit hypothécaire sur mesure.

7.4. Taux d'intérêt variable ou fixe.

Creafin propose généralement des formules à taux variable (5/5/5, 10/5/5 et 12/5/5).

Le premier chiffre indique la durée avant une première révision de votre taux d'intérêt débiteur. Les chiffres suivants indiquent quand les révisions suivantes sont prévues.

Vous choisissez par exemple un crédit hypothécaire sur 20 ans dans une formule 12/5/5 avec un taux d'intérêt débiteur de 2,95 %.

En pareil cas, le taux d'intérêt débiteur (2,95 %) de votre crédit hypothécaire ne changera pas durant les 12 premières années de votre crédit hypothécaire. Ce n'est qu'après 12 ans et 17 ans qu'une révision de votre taux d'intérêt débiteur aura lieu.

Si vous choisissez une durée de 12 ans et la combinez avec la formule 12/5/5, vous aurez logiquement un taux d'intérêt débiteur fixe sur 12 ans.

Vous trouverez toutes les possibilités sur la fiche des tarifs. Demandez-la à votre intermédiaire de crédit.

Les principes de la variabilité du taux d'intérêt débiteur sont régis par la loi. En voici les principales règles :

- Le taux d'intérêt débiteur varie, tant vers le haut que vers le bas, en fonction de la différence entre l'indice de référence au moment de la révision et l'indice de référence mentionné sur la fiche des tarifs. Ces indices de référence sont fixés par la loi et sont liés à la formule de révision que vous avez choisie.

  Par ex. indice A : la moyenne des pourcentages de rendement en vigueur sur le marché secondaire des certificats du Trésor à 12 mois. Cet indice s'applique aux crédits ayant un taux d'intérêt révisable annuellement.

  Par ex. indice E : la moyenne des pourcentages de rendement en vigueur sur le marché secondaire des obligations linéaires ayant une durée résiduelle de 5 ans. Cet indice s'applique aux crédits ayant un taux d'intérêt révisable tous les cinq ans et aux formules 10/5/5 et 12/5/5.

Le nouveau taux d'intérêt à appliquer est obtenu en majorant ou en réduisant le taux d'intérêt débiteur originel de la différence entre la valeur de l'indice de référence déterminé au cours du mois précédant la révision et l'indice de référence originel :

Nouveau taux d'intérêt =
taux d'intérêt originel
+
(l'indice de référence lors de la révision
– l'indice de référence originel)

- L'indice de référence originel entrant en ligne de compte est celui repris dans la fiche des tarifs en vigueur au moment de votre demande de crédit. Le nouvel indice est celui publié dans le Moniteur belge au cours du mois précédant la date de la révision du taux d'intérêt débiteur. Le nouveau taux d'intérêt débiteur mensuel est arrondi au millième de pour cent le plus proche.
- Si le taux d'intérêt débiteur est adapté annuellement, il ne peut être majoré, par rapport au taux d'intérêt débiteur originel, que de 0,08295 % mensuellement (1 % en base annuelle) durant la deuxième année, et que de 0,16515 % mensuellement (2 % en base annuelle) durant la troisième année.
- Chaque adaptation du taux d'intérêt débiteur sera communiquée aux preneurs de crédit au plus tard le jour d'entrée en vigueur du nouveau taux d'intérêt débiteur. Un nouveau tableau d'amortissement est joint à cette communication.
- La hausse et la baisse du taux d'intérêt débiteur est limitée, pendant toute la durée du crédit selon le choix du client (cf. la fiche des tarifs), à 0,407 % mensuellement (5 % en base annuelle), à 0,247 % mensuellement (3 % en base annuelle) ou à 0,165 % mensuellement (2 % en base annuelle).
- En outre, le taux d'intérêt n'est adapté que si la hausse ou la baisse du taux est au minimum de 0,0208 % mensuellement (0,25 % en base annuelle).
- Le taux d'intérêt débiteur à adapter ne pourra jamais s'élever à plus du double du taux d'intérêt originel.

Vous pouvez choisir parmi les formules de variabilité suivantes :

- **Crédit hypothécaire dont le taux d'intérêt débiteur est révisable tous les 5 ans (5/5/5) :** adaptation après 5 ans, 10 ans, 15 ans, etc.
- **Crédit hypothécaire dont le premier taux d'intérêt débiteur est révisable après 10 ans et ensuite tous les 5 ans (formule 10/5/5)**: adaptation après 10 ans, 15 ans et 20 ans (cette dernière adaptation n'intervenant que si le crédit a été contracté sur plus de 20 ans).
- **Crédit hypothécaire dont le premier taux d'intérêt débiteur est révisable après 12 ans et ensuite tous les 5 ans (formule 12/5/5)**: adaptation après 12 ans, 17 ans et 22 ans (cette dernière adaptation n'intervenant que si le crédit a été contracté sur plus de 20 ans).

Exemple basé sur la fiche de tarifs n° 54 en vigueur depuis le 22-08-2016

Crédit hypothécaire de 170 000,00 EUR sur 20 ans- formule 5/5/5- taux d'intérêt débiteur de 0,226 % par mois ou de 2,75 % par an.

Valeur des indices de référence :

	Base annuelle	Base mensuelle
• Valeur originelle de l'indice	- 0,361	- 0,0301
• Indice lors de l'adaptation du taux	- 0,272	- 0,0227

Adaptation du taux d'intérêt après 5 ans.

• Le nouveau taux d'intérêt débiteur périodique est : 0,226% + (-0,272 – (-0,361)) = 0,226 + 0,089 = 0,315%
• Le taux d'intérêt débiteur annuel correspondant est de 3,85 %

7.5. Modalité du remboursement.

Creafin vous propose de choisir entre deux possibilités :

7.5.1. Crédit hypothécaire à mensualités fixes

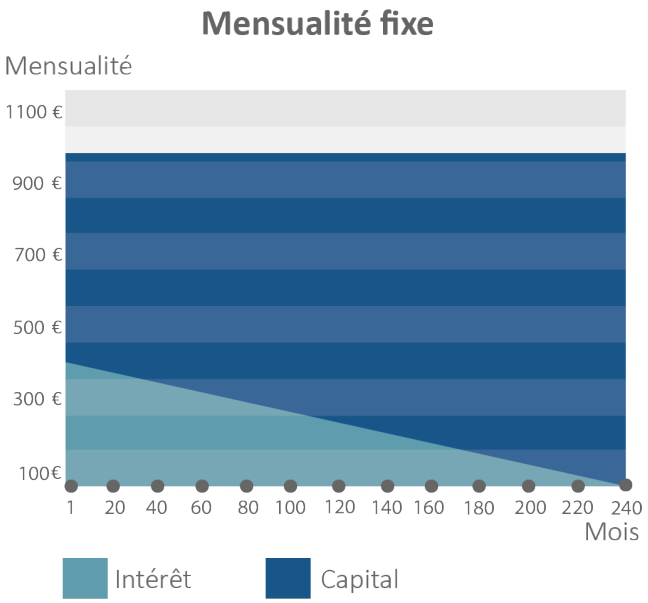
Dans ce cas, vous remboursez chaque mois un montant fixe (mensualité). Chaque mensualité comprend une partie d'intérêts et une partie de capital. La partie intérêts est calculée sur le capital restant à rembourser. Dès lors, au début de la durée de votre crédit hypothécaire, vous payez plus d'intérêts qu'à la fin de votre crédit.

Cette modalité de remboursement s'applique à nos produits Crea-Base et Crea-Safe

Exemple
Vous empruntez 170 000,00 € en Crea-Base avec une durée de 20 ans à un taux d'intérêt débiteur annuel de 2,75 %, avec un TAEG de 3,09 %.

Vous payez une mensualité de 918,80 €. Votre premier paiement de 918,80 euros comprend
- 384,71 € d'intérêts
- 534,09 € de remboursement du capital

Après 5 mois, votre mensualité s'élève toujours à 918,80 € , mais elle est constituée comme suit :
- 379,85 € d'intérêts
- 538,95 € de remboursement du capital



Le taux annuel effectif global (TAEG) s'élève à 3,09 %. Il indique le coût du crédit hypothécaire en base annuelle et tient compte de divers coûts liés à un crédit hypothécaire.

Pour calculer ce TAEG, Creafin s'est basé sur les hypothèses et montants suivants :

- Le montant total des intérêts qui seront payés
- Les frais de dossier de 500,00 €
- Les frais d'estimation de 225,00 €(bâtiment existant de caractère privé)
- Les frais de notaire (hors honoraires) estimés à 4011,50 € pour l'établissement d'une inscription hypothécaire complète
- Le total des primes de l'assurance incendie en qualité de propriétaire (pour couvrir le bâtiment) pendant la durée du crédit. La prime annuelle moyenne est estimée à 320,00 € pour un logement standard

Le crédit vous coûte au total 55 568,50 euros (total des intérêts débiteurs, frais et assurances). En y ajoutant le capital emprunté, vous payerez donc 225 568,50 euros pour ce type de crédit hypothécaire.

7.5.2. Crédit hypothécaire à échéance fixe (uniquement les intérêts)

Dans cette formule, vous ne payez chaque mois que les intérêts sur le capital emprunté, tout au long du crédit. Vous ne payez que des intérêts. La dette en cours ne diminue donc pas. Vous devrez rembourser le capital emprunté à l'échéance convenue. Vous pouvez faire coïncider cette échéance avec la date à laquelle vous disposerez de l'argent pour rembourser le capital emprunté.

Le capital peut être remboursé avec le capital obtenu de la vente d'un bien ou, par exemple, lors du versement d'une assurance de groupe ou d'une assurance-vie.

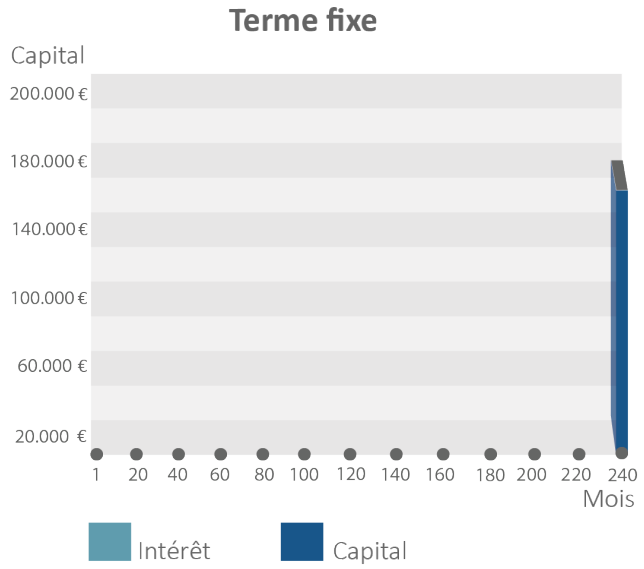
Cette modalité de remboursement s'applique à Crea-Fix.

Pour un crédit-pont, vous avez le choix. Soit vous remboursez les intérêts pendant la durée du crédit, soit les intérêts ainsi que le capital emprunté du crédit-pont sont versés

intégralement lors de la vente de votre logement actuel. Cette dernière option est possible, par exemple, dans une combinaison avec un Crea-Fix « all-in ».

Exemple
Vous empruntez 170 000,00 € en Crea-Fix avec une durée de 20 ans à un taux d'intérêt débiteur annuel de 3,05 %, avec un TAEG de 3,26 %.

Vous payez une mensualité de 426,19 €. Lors de votre échéance, vous remboursez encore le capital emprunté de 170 000,00 €.



Le taux annuel effectif global (TAEG) s'élève à 3,26 %. Il indique le coût du crédit hypothécaire en base annuelle et tient compte de divers coûts liés à un crédit hypothécaire.

Pour calculer ce TAEG, Creafin s'est basé sur les hypothèses et montants suivants :

- Le montant total des intérêts qui seront payés
- Les frais de dossier de 500,00 euros
- Les frais d'estimation de 225,00 euros (bâtiment existant de caractère privé)
- Les frais de notaire (hors honoraires) estimés à 4011,50 € pour l'établissement d'une inscription hypothécaire complète
- Le total des primes de l'assurance incendie en qualité de propriétaire (pour couvrir le bâtiment) pendant la durée du crédit. La prime annuelle moyenne est estimée à 320,00 € pour un logement standard

Le crédit vous coûte au total 107 342,10 euros (total des intérêts débiteurs, frais et assurances). En y ajoutant le capital emprunté, vous payerez donc 277 342,10 euros pour ce type de crédit hypothécaire.

7.6. Crédit hypothécaire pour rénovations

Si vous voulez rénover un logement, le crédit hypothécaire chez Creafin prendra la forme d'une ouverture de crédit. Le montant destiné aux travaux sera libéré en tranches en fonction de l'avancement des travaux et après présentation d'un permis de rénover si la loi l'exige.

Le montant maximal à emprunter pour les travaux s'élève en principe à 25 000,00 €.

Vous avez 24 mois au maximum pour demander l'argent destiné aux travaux.

Quels sont vos avantages :

- Vous ne payez que les intérêts sur le capital dont vous devez disposer pour exécuter vos plans de construction.
- Vous ne commencez à rembourser le capital emprunté que lorsque le montant du crédit a été pris dans sa totalité.
- Vous payez sur la partie du capital non pris une indemnité de mise à disposition calculée à un taux de 0,125 % par mois. Cette indemnité n'est due cependant qu'à partir de la sixième échéance de paiement. À partir de la douzième échéance de paiement, cette indemnité s'élève à 0,20 % par mois.

8. LES COÛTS D'UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

8.1. Coûts hors demande de crédit.

Les coûts liés à l'achat comprennent les frais de notaire et les droits d'enregistrement. S'il s'agit de l'achat d'une nouvelle construction, vous ne payez pas de droits d'enregistrement, mais la T.V.A. Pour l'établissement de l'hypothèque, un acte de crédit notarié doit être signé. Veuillez tenir compte à cet égard des droits d'enregistrement de l'acte de crédit, des droits de timbre, de l'inscription de l'hypothèque par le conservateur des hypothèques, des honoraires du notaire, etc. Tous ces frais sont à votre charge.

Votre notaire pourra vous en fournir un calcul détaillé.

8.2. Coûts de l'introduction du dossier et de l'éventuel remboursement anticipé.

8.2.1. Frais d'expertise.

Un rapport d'expertise est indispensable pour déterminer la valeur des biens immobiliers donnés en garantie. Comme nous l'avons déjà mentionné plus haut, nous demandons un rapport d'expertise pour chaque dossier de crédit.

Vous payez les frais d'expertise dès que l'estimation a eu lieu. Il va de soi que vous recevez une copie du rapport.

Si vous demandez une reprise du capital remboursé, une nouvelle expertise sera nécessaire. En réalité, vous demandez à ce moment-là un nouveau crédit.

S'agissant de travaux de rénovation, Creafin peut faire établir une ou plusieurs estimation(s) de contrôle pour constater l'évolution des travaux. Vous devrez également payer ces frais.
Le montant des frais d'expertise est repris dans la fiche des tarifs.

8.2.2. Frais de dossier.

Des frais de dossier sont dus pour le traitement de la demande de crédit. Mais les frais de dossier ne sont redevables qu'après l'acceptation de l'offre. Pour le montant de ces frais, nous renvoyons à la fiche des tarifs.

Si vous demandez une reprise du capital remboursé, des frais de dossier seront également facturés.

8.2.3. Rémunération de l'intermédiaire de crédit

Vous ne devez payer aucune rémunération à votre intermédiaire de crédit. C'est interdit par la loi. Creafin se charge de rémunérer l'intermédiaire de crédit.

8.2.4. Indemnité en cas de remboursement anticipé.

Vous pouvez, une fois par an, effectuer un remboursement anticipé partiel d'une partie, librement choisie, du capital dû. Vous décidez vous-même du montant et du moment. Vous pouvez effectuer des remboursements anticipés partiels supplémentaires s'ils s'élèvent au moins à 10 % du capital encore à rembourser.

Pour tout remboursement anticipé intégral ou partiel, une indemnité vous sera demandée. L'indemnité de remploi. Cette indemnité équivaut à 3 mois des intérêts calculés sur le capital remboursé anticipativement au taux d'intérêt débiteur appliqué sur le crédit.

Cette indemnité n'est pas redevable en cas de remboursement anticipé en raison de l'intervention d'une assurance solde restant dû ou décès après le décès d'un des preneurs de crédit.

9. CENTRALE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

Lors de la conclusion de votre crédit hypothécaire, Creafin signalera à la Centrale des Crédits aux Particuliiers (CCP) que vous avez contracté un crédit hypothécaire.

Nous tenons également à vous avertir que tout arriéré de paiement peut entraîner des conséquences graves. Cela peut conduire à l'encaissement d'intérêts de retard, d'amendes et même à la saisie-exécution de votre logement. Dans la mesure où Creafin est tenu en sa qualité de prêteur de communiquer les défauts de paiement à la CCP, il est possible que vous ayez plus de difficultés à obtenir un crédit à l'avenir.

10. LES ASSURANCES.

Lors de la conclusion d'un crédit hypothécaire, Creafin impose certaines assurances au preneur de crédit. Il va de soi cependant que vous avez le choix de la compagnie d'assurance. Il importe de savoir que le non-respect de ces conditions peut conduire à l'exigibilité du crédit.

10.1. L'assurance solde restant dû.

DL'assurance solde restant dû protège vos proches si vous décédez avant la fin du crédit : cette assurance garantit en effet le remboursement partiel ou intégral (selon le montant assuré) du solde restant dû de votre crédit.

En outre, l'assurance solde restant dû offre plusieurs avantages fiscaux s'appliquant aussi bien à votre assurance qu'à votre crédit hypothécaire.

Si le crédit est contracté par deux personnes, il est conseillé soit de répartir l'assurance sur les deux conjoints, soit de faire contracter l'assurance par chaque conjoint pour la dette totale. Pour une prime relativement basse, l'on évite ainsi les mauvaises surprises.

10.2. L'assurance incendie.

S'agissant de la construction ou de la rénovation d'un logement, vous êtes tenu de l'assurer pour un montant couvrant la valeur de la nouvelle construction, et cela à la fois contre l'incendie et contre les risques supplémentaires (dégâts des eaux et de la tempête, bris de glace, etc.).

Dans tous les cas où un immeuble (maison, appartement) est donné en hypothèque, Creafin demande le bénéficiaire de la police d'assurance

11. CESSION DU CONTRAT DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

En cas de passation de l'acte de crédit notarié, Creafin se réserve le droit de céder tous les droits et obligations découlant du contrat de crédit hypothécaire, sans coûts supplémentaires pour le preneur de crédit, à la NV RECORD BANK.

Ce qui implique entre autres que :

- Le preneur de crédit conserve tous les droits découlant du contrat de crédit et, le cas échéant, les exercera à l'égard de la NV RECORD BANK au lieu de les faire valoir auprès de Creafin
- Le preneur de crédit doit respecter toutes les obligations à l'égard de la NV RECORD BANK et non plus de Creafin et que, entre autres, tous les paiements doivent être exécutés au bénéfice de la NV RECORD BANK
- La NV RECORD BANK devient la pleine propriétaire de la créance et que, dès lors, se chargera de la gestion complète du crédit en cours, ce qui implique par exemple le suivi des paiements, la délivrance des attestations fiscales et la fourniture de toutes les informations utiles ou nécessaires

la NV RECORD BANK est une société anonyme constituée le 15 mars 1963 et est soumise à l'autorité de surveillance et de contrôle de l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA) et du SPF Économie, PME, Classes moyennes et Énergie Direction générale Inspection économique – Services centraux.

Siège social de la NV RECORD BANK : Avenue Henri Matisse 16 à 1140 Evere Registre des personnes morales Bruxelles 0403 263 642

12. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR CREAFIN

- Creafin NV – établissement de crédit et prêteur
- Siège social et adresse géographique : Duwijckstraat 17 à 2500 Lier
- RPR Mechelen – BE 0455.731.338
- Téléphone : 03/490.31.00
- www.creafin.be- info@creafin.be
- BIC : GEBABEBB – compte IBAN : BE95 0015 2160 6058

13. RÉCLAMATIONS ET LITIGES

Veuillez tenter de régler toute réclamation et/ou tout litige le plus vite possible. Si vous n'êtes toujours pas satisfait, réagissez dans les 30 jours. Vous trouverez un formulaire de réclamation spécial sur www.creafin.be/formulairereclamation ou envoyez un courriel à info@creafin.be.
Par ailleurs, vous avez toujours la possibilité de réagir par écrit et d'envoyer une lettre à notre siège social.

Si vous avez l'impression que votre réclamation n'est pas traitée comme il se doit, expliquez votre situation à l'Ombudsman du secteur financier.

Ombudsfin pour les réclamations relatives aux produits bancaires – Ombudsman en conflits financiers

- Par la post: North Gate II,
  Boulevard Roi Albert II 8 boîte 2, 1000 Bruxelles
- Par fax: + 32 2 545 77 79
- Par courriel: ombudsman@ombudsfin.be
- Site web: www.ombudsfin.be

14. ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES ET CODES DE CONDUITE

Creafin est membre de l'Union professionnelle du Crédit (UPC), qui fait partie de Febelfin.
Creafin a souscrit les codes de conduite suivants de l'Union professionnelle du Crédit. Il s'agit de 10 principes pour contracter et accorder des crédits à la consommation et hypothécaires de manière responsable. Vous pouvez consulter ces principes sur *www.upc-bvk.be*.

15. INSTANCES COMPÉTENTES ET GUICHET D'ENTREPRISES

FSMA

Creafin est un établissement de crédit, inscrit sur la liste de l'Autorité des Services et Marchés financiers (« FSMA »), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles (tél. : +32 (0)2 220 52 11 – fax : +32 (0)2 220 52 75 – www.fsma.be).

Creafin est, en sa qualité d'établissement de crédit, soumis à la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et à la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Cette législation et les autres règles auxquelles Creafin est soumis sont disponibles sur le site Web de la FSMA (www.fsma.be).

En sa qualité de prêteur, Creafin est soumis à la surveillance de la Direction Générale et Intermédiation du Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie, North Gate III, boulevard Roi Albert II 16, 1000 Bruxelles (tél. : +32 (0)2 277 54 85 – fax : +32 (0)2 2775452 – http://economie.fgov.be).

Commission de la protection de la vie privée

Creafin s'est déclaré auprès de la Commission de la protection de la vie privée, rue de la Presse 35, 1000 Bruxelles (tél. : +32 (0)2 274 48 00 – fax: +32 (0)2 274 48 35 – www.privacycommission.be, commission@privacycommission.be) dans le cadre du traitement des informations à caractère personnel.

16. IDENTITÉ ET ADRESSE DU RESPONSABLE DU TRAITEMENT DES FICHIERS DE DONNÉES QUI SERONT CONSULTÉS.

Vous autorisez la consultation des fichiers ci-dessous lors de l'évaluation de la demande de crédit :

- Le fichier de la NV Creafin ayant son siège social à 2500 Lier, Duwijckstraat 17
- Le fichier de la Centrale des Crédits aux Particuliers, avenue Berlaimont 14, 1000 Bruxelles

Et le cas échéant

- Le fichier des enregistrements non régis de la Banque nationale de Belgique (en abrégé le fichier ENR), avenue Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.
- Le fichier « Centraal Krediet Informatiesysteem » du Bureau Crédit Registratie (BKR), Dodewaardlaan 1, 4006 EA Tiel, Pays-Bas.

Creafin

www.creafin.be

www.facebook.com/creafin
www.linkedin.com/company/creafin
plus.google.com/+CreafinLier