

Crédit hypothécaire – Hypoflex

Feuillet tarifaire n° 96

Crédits commercialisés via des courtiers en assurances indépendants

Partie II du prospectus n° 13 en vigueur à partir du 1^{er} avril 2017

Taux d'intérêt en vigueur à partir du 19 février 2018

CRÉDIT PAR RECONSTITUTION AVEC UNE ASSURANCE VIE ⁽¹⁾								
Formule de taux	Marges ⁽²⁾	Durée	Taux de base ⁽³⁾		– 0,021% ⁽⁴⁾		– 0,042% ⁽⁴⁾	
			Ann. ⁽⁵⁾	Mens.	Ann. ⁽⁵⁾	Mens.	Ann. ⁽⁵⁾	Mens.
1/1	+3/-3 ⁽⁶⁾	25 ans / âge max. 65	2,27	0,187	2,01	0,166	1,75	0,145
5/5	+4/-4	25 ans / âge max. 65	3,21	0,264	2,96	0,243	2,70	0,222
10/5	+2/-5	25 ans / âge max. 65	2,93	0,241	2,67	0,220	2,41	0,199
10/10	+2/-5	25 ans / âge max. 65	3,12	0,256	2,86	0,235	2,60	0,214
15/5	+2/-5	25 ans / âge max. 65	3,12	0,256	2,86	0,235	2,60	0,214
Fixe	-	≤ 10 ans	2,70	0,222	2,44	0,201	2,18	0,180
Fixe	-	> 10 ≤ 15 ans	3,04	0,250	2,78	0,229	2,52	0,208
Fixe	-	> 15 ≤ 20 ans	3,25	0,267	2,99	0,246	2,73	0,225
Fixe	-	> 20 ≤ 25 ans	3,40	0,279	3,14	0,258	2,88	0,237
Fixe	-	> 25 ≤ 30 ans	3,52	0,289	3,26	0,268	3,00	0,247

REMBOURSEMENT PAR AMORTISSEMENT (MENSUALITÉS CONSTANTES)								
Formule de taux	Marges ⁽²⁾	Durée	Taux de base ⁽³⁾		– 0,021% ⁽⁴⁾		– 0,042% ⁽⁴⁾	
			Ann. ⁽⁵⁾	Mens.	Ann. ⁽⁵⁾	Mens.	Ann. ⁽⁵⁾	Mens.
1/1	+3/-3 ⁽⁶⁾	Max. 25 ans	2,16	0,178	1,90	0,157	1,64	0,136
1/1	+3/-3 ⁽⁶⁾	Charge fixe – 15 ans ⁽⁷⁾	2,77	0,228	2,51	0,207	2,25	0,186
1/1	+3/-3 ⁽⁶⁾	Charge fixe – 20 ans ⁽⁷⁾	2,97	0,244	2,71	0,223	2,45	0,202
1/1	+3/-3 ⁽⁶⁾	Charge fixe – 25 ans ⁽⁷⁾	3,12	0,256	2,86	0,235	2,60	0,214
5/5	+4/-4	Max. 25 ans	3,13	0,257	2,87	0,236	2,61	0,215
10/5	+2/-5	Max. 25 ans	2,91	0,239	2,65	0,218	2,39	0,197
15/5	+2/-5	Max. 25 ans	3,08	0,253	2,82	0,232	2,56	0,211
Fixe	-	≤ 10 ans	2,51	0,207	2,25	0,186	2,00	0,165
Fixe	-	> 10 ≤ 15 ans	2,86	0,235	2,60	0,214	2,34	0,193
Fixe	-	> 15 ≤ 20 ans	3,07	0,252	2,81	0,231	2,55	0,210
Fixe	-	> 20 ≤ 25 ans	3,21	0,264	2,96	0,243	2,70	0,222
Fixe	-	> 25 ≤ 30 ans	3,34	0,274	3,08	0,253	2,82	0,232

(1) Les formules à taux variable ne sont pas accessibles aux crédits par reconstitution avec des assurances vie classiques (assurances vie avec une garantie de taux d'intérêt sur les primes futures).

(2) Les marges d'écart de 2%, 3%, 4% et 5% correspondent à un taux mensuel de respectivement 0,165%, 0,247%, 0,327% et 0,407%. Si le taux d'intérêt initial s'avérait moins élevé, l'écart maximal serait assimilé.

(3) Le taux de base mensuel comprend la réduction de 0,021% (respectivement 0,25% sur le taux annuel) pour la souscription des contrats annexés d'assurance de solde restant dû et d'incendie chez AG Insurance sa. Si au moins un de ces 2 contrats n'est pas souscrit, le taux de base mensuel est augmenté de 0,021%.

(4) Les pourcentages de 0,021% et 0,042% correspondent à un taux annuel réel de respectivement 0,25% et 0,50%.

(5) Les taux annuels réels sont mentionnés à titre indicatif.

(6) L'augmentation pour la 2^{ème} année est limitée à 1 point pour cent l'an par rapport au taux initial et à 2 points pour cent l'an pour la 3^{ème} année par rapport au taux initial.

(7) Uniquement lorsque les fonds empruntés sont intégralement prélevés à la signature de l'acte de crédit.

RÉDUCTION DU TAUX DE BASE	Mensuel	Annuel ⁽⁵⁾
• Reconstitution par un contrat du 2 ^e et/ou du 3 ^e pilier (épargne pension et épargne à long terme) à concurrence d'au moins 50% du crédit ⁽⁸⁾	- 0,021%	- 0,25%
• Contrats annexés d'assurance de solde restant dû et d'incendie ^{(8) (9)}	- 0,021%	- 0,25%
• Double couverture décès (couverture décès à 100% sur la tête de chaque emprunteur) ⁽⁸⁾	- 0,021%	- 0,25%
• Réduction en fonction de la nouvelle souscription et de la mise en garantie pour le crédit d'une assurance vie ⁽⁸⁾ dont la prime unique représente les pourcentages suivants du capital emprunté :		
Prime unique ≥ 15% capital emprunté	- 0,004%	- 0,05%
Prime unique ≥ 20% capital emprunté	- 0,008%	- 0,10%
Prime unique ≥ 25% capital emprunté	- 0,012%	- 0,15%
Prime unique ≥ 30% capital emprunté	- 0,017%	- 0,20%
Prime unique ≥ 40% capital emprunté	- 0,021%	- 0,25%
Les réductions de taux ci-dessus sont limitées à un maximum de 0,75% sur base annuelle.		
• Quotité faible (moins de 70% de la valeur du bien en cas de vente de gré à gré)	- 0,012%	- 0,15%

(8) Contrats à souscrire auprès d'AG Insurance via des courtiers en assurances indépendants. Les réductions restent valables aussi longtemps que les contrats restent liés au crédit.

(9) Cette réduction est reprise dans le taux de base.

MAJORATION DU TAUX DE BASE	Mensuel	Annuel ⁽⁵⁾
• Quotité élevée (> 90% de la valeur du bien en cas de vente de gré à gré)	+ 0,012%	+ 0,15%
• Inscription en second rang	+ 0,042%	+ 0,50%
• Durée de l'avance < 10 ans	+ 0,042%	+ 0,50%
• Montant de l'avance < 25.000 EUR	+ 0,084%	+ 1,00%

VARIABILITÉ DU TAUX D'INTÉRÊT				
Formule	Variabilité	Première adaptation	Indice de référence	01/2018
1/1	Annuelle	Après 1 an	Indice A	La liste des indices de référence est reprise en page 4
5/5	Quinquennale	Après 5 ans	Indice E	
10/5	Quinquennale	Après 10 ans	Indice E	
10/10	Décennale	Après 10 ans	Indice J	
15/5	Quinquennale	Après 15 ans	Indice E	

RECONSTITUTION PAR ASSURANCE-VIE BRANCHE 21 – TAUX DE RECONSTITUTION		
En cas de reconstitution d'un crédit par un contrat d'assurance vie de la branche 21 (sans garantie de taux d'intérêt sur les primes futures), le taux de reconstitution à utiliser selon le produit et son taux de base est repris dans le tableau ci-dessous.		
Produit	Taux d'intérêt de base au 01/08/2017	Taux brut de reconstitution à partir du 19/02/2018 ⁽¹⁰⁾
Contrats liés au fonds Top Life 99, Top Life 92 ou Pension Life PLCI, EIP, INAMI, Top Manager, Épargne pension, Épargne à long terme, Épargne non fiscale	0,00% (uniquement Pension Life) 0,75%	2,15% 2,15%
AG Safe+	0,25%	1,90%
Safe Return+	0,00%	1,40%
Top Rendement Invest	0,00%	1,40%

(10) Si le taux d'intérêt de base est plus petit que le taux de reconstitution affiché, alors le taux de reconstitution à utiliser est égal au taux de reconstitution affiché.

Si le taux d'intérêt de base est plus grand ou égal au taux de reconstitution affiché, alors le taux de reconstitution à utiliser est égal au de base.

RECONSTITUTION PAR ASSURANCE-VIE BRANCHE 23 – FONDS DISPONIBLES – TAUX DE RECONSTITUTION

Un crédit hypothécaire peut être reconstitué par une assurance vie AG Fund+⁽¹¹⁾ souscrite auprès d'AG Insurance.

Les versements sont investis dans des fonds d'investissement en unités de compte (branche 23).

Ci-dessous vous trouverez les fonds qui peuvent être utilisés dans le cadre de la reconstitution avec leur classe de risque et le taux de reconstitution annuel. Ce taux de reconstitution est utilisé pour calculer le versement reconstituit requis pour reconstituer le capital emprunté.

Si la reconstitution s'effectue avec une prime unique, le mécanisme de protection « Limitation des pertes (à 10%) avec réinvestissement automatique (sur 12 mois) » est obligatoire pour chaque fonds de base dans lequel la prime unique est investie.



Pour toute information relative aux produits précités et aux fonds, consultez la fiche info financière Assurances-vie le règlement de gestion du fonds et les rapports mensuels de gestion sur le site www.aginsurance.be (Particuliers – Épargne & placement) ou informez-vous auprès de votre courtier.

Fonds utilisés	Profil	Indicateur de risque	Taux de reconstitution brut à partir du 01/04/2015
• AG Life Balanced	Neutre	3	3,50%
• AG Life Growth	Neutre	3	4,25%
• AG Life Equities World / Equities Euro	Dynamique	4	5,00%
• AG Life Neutral Portfolio	Neutre	3	3,50%
• AG Life Dynamic Portfolio	Dynamique	3	5,00%
• Best Of Emerging Markets	Agressif	4	5,00%

Remarque : Si le mécanisme de protection « Sécurisation des bénéficiaires » est activé, le fonds de destination « AG Life Cash Euro » ne peut pas être choisi.

(11) Le produit Top Multilife peut également être utilisé mais uniquement si la reconstitution s'effectue avec des primes périodiques.

Les fonds également autorisés et les taux de reconstitution correspondants sont :

Comet (2%), Planet (3%), Galaxy (3,50%), Universe (4,25%), Cosmos (5%) et Real Estate (4%).

FRAIS – NOUVELLES DEMANDES DE CRÉDIT OU REPRISE D'ENCOURS

- Frais de dossier (après acceptation de l'offre de crédit)
 - Montant de crédit < 500.000 EUR 300 EUR
 - Montant de crédit ≥ 500.000 EUR 500 EUR
- Supplément en cas de nouvelle offre sur demande du candidat-emprunteur (après acceptation de l'offre de crédit) 100 EUR
- Frais d'expertise [à régler directement avec l'expert lors de son passage] – TVA 21% comprise

Terrain à bâtir	150 EUR		
Habitation	Valeur de vente de gré à gré	Habitation unifamiliale	Autre
	< 500.000 EUR	225 EUR	350 EUR
	≥ 500.000 EUR	350 EUR	450 EUR
- Constat d'avancement ou d'achèvement des travaux (transformation ou construction d'un logement) 100 EUR

FRAIS – PRÊTS ET CRÉDITS EN COURS

- Transfert d'hypothèque
 - Crédits < 500.000 EUR lors de l'acceptation 150 EUR
 - Crédits ≥ 500.000 EUR lors de l'acceptation 250 EUR
- Toute modification au niveau des contrats adjoints, de la formule de remboursement, du taux de base, des débiteurs, codébiteurs ou cautions, des garanties mobilières ou immobilières
 - Crédits < 500.000 EUR lors de l'acceptation 150 EUR
 - Crédits ≥ 500.000 EUR lors de l'acceptation 250 EUR
- Modifications découlant des options Hypoflex telles que décrites dans l'acte de crédit, sauf mention contraire dans l'acte de crédit 50 EUR

RÉMUNÉRATION POUR LA MISE À DISPOSITION DU CAPITAL
À la fin de chaque mois, une rémunération pour la mise à disposition du capital sera calculée au taux mensuel de 0,10% sur les sommes non prélevées et pour la première fois à l'issue d'un délai de 6 mois à dater de la prise de cours de la convention d'avance. Cette rémunération sera exigible à la fin du mois suivant son calcul. La période de prélèvement est au maximum de 24 mois.

TAUX D'INTÉRÊT VARIABLES – INDICES DE RÉFÉRENCE			01/2018	
			Annuel	Mensuel
•	Indice A	(1 an)	- 0,612	- 0,0511
•	Indice B	(2 ans)	- 0,549	- 0,0459
•	Indice C	(3 ans)	- 0,459	- 0,0383
•	Indice D	(4 ans)	- 0,330	- 0,0275
•	Indice E	(5 ans)	- 0,167	- 0,0139
•	Indice F	(6 ans)	+ 0,014	+ 0,0012
•	Indice G	(7 ans)	+ 0,197	+ 0,0164
•	Indice H	(8 ans)	+ 0,369	+ 0,0307
•	Indice I	(9 ans)	+ 0,518	+ 0,0431
•	Indice J	(10 ans)	+ 0,638	+ 0,0530

RÉVISION DES PRÊTS SOUMIS À L'ARRÊTÉ ROYAL 225		
Formule de taux	Remboursement via amortissement Taux nominal annuel	Remboursement via reconstitution par assurance vie mixte classique Taux nominal annuel (le taux minimum correspond au taux du contrat d'assurance vie)
5/5	3,39	3,47
10/5	3,16	3,19
15/5	3,34	3,37

Mensualités pour un crédit de 100.000 EUR

Taux	Durée en mois		Taux	Durée en mois		Taux	Durée en mois		Taux	Durée en mois	
Mens.	180	240	Mens.	180	240	Mens.	180	240	Mens.	180	240
0,200	662,09	525,04	0,271	702,77	567,30	0,342	744,91	611,47	0,413	788,50	657,53
0,201	662,65	525,63	0,272	703,35	567,91	0,343	745,51	612,11	0,414	789,13	658,19
0,202	663,22	526,21	0,273	703,93	568,52	0,344	746,12	612,75	0,415	789,75	658,85
0,203	663,78	526,79	0,274	704,52	569,13	0,345	746,72	613,38	0,416	790,38	659,51
0,204	664,34	527,37	0,275	705,10	569,74	0,346	747,33	614,02	0,417	791,00	660,18
0,205	664,91	527,96	0,276	705,69	570,35	0,347	747,93	614,66	0,418	791,63	660,84
0,206	665,47	528,54	0,277	706,27	570,96	0,348	748,54	615,29	0,419	792,25	661,50
0,207	666,04	529,12	0,278	706,86	571,57	0,349	749,14	615,93	0,420	792,88	662,17
0,208	666,60	529,71	0,279	707,44	572,18	0,350	749,75	616,57	0,421	793,51	662,83
0,209	667,17	530,29	0,280	708,03	572,79	0,351	750,36	617,21	0,422	794,13	663,50
0,210	667,73	530,88	0,281	708,61	573,40	0,352	750,96	617,85	0,423	794,76	664,16
0,211	668,30	531,46	0,282	709,20	574,02	0,353	751,57	618,49	0,424	795,39	664,83
0,212	668,86	532,05	0,283	709,79	574,63	0,354	752,18	619,13	0,425	796,01	665,49
0,213	669,43	532,64	0,284	710,37	575,24	0,355	752,78	619,77	0,426	796,64	666,16
0,214	669,99	533,22	0,285	710,96	575,86	0,356	753,39	620,41	0,427	797,27	666,82
0,215	670,56	533,81	0,286	711,55	576,47	0,357	754,00	621,05	0,428	797,90	667,49
0,216	671,13	534,40	0,287	712,14	577,09	0,358	754,61	621,69	0,429	798,52	668,16
0,217	671,70	534,98	0,288	712,72	577,70	0,359	755,22	622,33	0,430	799,15	668,83
0,218	672,26	535,57	0,289	713,31	578,32	0,360	755,83	622,97	0,431	799,78	669,49
0,219	672,83	536,16	0,290	713,90	578,93	0,361	756,44	623,62	0,432	800,41	670,16
0,220	673,40	536,75	0,291	714,49	579,55	0,362	757,04	624,26	0,433	801,04	670,83
0,221	673,97	537,34	0,292	715,08	580,17	0,363	757,65	624,90	0,434	801,67	671,50
0,222	674,54	537,93	0,293	715,67	580,78	0,364	758,26	625,55	0,435	802,30	672,17
0,223	675,11	538,52	0,294	716,26	581,40	0,365	758,87	626,19	0,436	802,93	672,84
0,224	675,68	539,11	0,295	716,85	582,02	0,366	759,49	626,83	0,437	803,56	673,51
0,225	676,24	539,70	0,296	717,44	582,64	0,367	760,10	627,48	0,438	804,19	674,18
0,226	676,81	540,29	0,297	718,03	583,25	0,368	760,71	628,12	0,439	804,82	674,85
0,227	677,39	540,88	0,298	718,62	583,87	0,369	761,32	628,77	0,440	805,46	675,52
0,228	677,96	541,48	0,299	719,21	584,49	0,370	761,93	629,42	0,441	806,09	676,19
0,229	678,53	542,07	0,300	719,80	585,11	0,371	762,54	630,06	0,442	806,72	676,86
0,230	679,10	542,66	0,301	720,40	585,73	0,372	763,15	630,71	0,443	807,35	677,54
0,231	679,67	543,25	0,302	720,99	586,35	0,373	763,77	631,35	0,444	807,98	678,21
0,232	680,24	543,85	0,303	721,58	586,97	0,374	764,38	632,00	0,445	808,62	678,88
0,233	680,81	544,44	0,304	722,17	587,59	0,375	764,99	632,65	0,446	809,25	679,56
0,234	681,39	545,04	0,305	722,77	588,22	0,376	765,61	633,30	0,447	809,88	680,23
0,235	681,96	545,63	0,306	723,36	588,84	0,377	766,22	633,95	0,448	810,52	680,90
0,236	682,53	546,23	0,307	723,95	589,46	0,378	766,83	634,59	0,449	811,15	681,58
0,237	683,10	546,82	0,308	724,55	590,08	0,379	767,45	635,24	0,450	811,79	682,25
0,238	683,68	547,42	0,309	725,14	590,70	0,380	768,06	635,89	0,451	812,42	682,93
0,239	684,25	548,01	0,310	725,74	591,33	0,381	768,68	636,54	0,452	813,06	683,60
0,240	684,82	548,61	0,311	726,33	591,95	0,382	769,29	637,19	0,453	813,69	684,28
0,241	685,40	549,21	0,312	726,92	592,58	0,383	769,91	637,84	0,454	814,33	684,95
0,242	685,97	549,80	0,313	727,52	593,20	0,384	770,52	638,49	0,455	814,96	685,63
0,243	686,55	550,40	0,314	728,12	593,83	0,385	771,14	639,15	0,456	815,60	686,31
0,244	687,12	551,00	0,315	728,71	594,45	0,386	771,76	639,80	0,457	816,23	686,98
0,245	687,70	551,60	0,316	729,31	595,08	0,387	772,37	640,45	0,458	816,87	687,66
0,246	688,28	552,20	0,317	729,90	595,70	0,388	772,99	641,10	0,459	817,51	688,34
0,247	688,85	552,80	0,318	730,50	596,33	0,389	773,61	641,75	0,460	818,15	689,02
0,248	689,43	553,40	0,319	731,10	596,96	0,390	774,22	642,41	0,461	818,78	689,70
0,249	690,00	554,00	0,320	731,70	597,58	0,391	774,84	643,06	0,462	819,42	690,37
0,250	690,58	554,60	0,321	732,29	598,21	0,392	775,46	643,71	0,463	820,06	691,05
0,251	691,16	555,20	0,322	732,89	598,84	0,393	776,08	644,37	0,464	820,70	691,73
0,252	691,74	555,80	0,323	733,49	599,47	0,394	776,70	645,02	0,465	821,33	692,41
0,253	692,31	556,40	0,324	734,09	600,09	0,395	777,32	645,68	0,466	821,97	693,09
0,254	692,89	557,00	0,325	734,69	600,72	0,396	777,94	646,33	0,467	822,61	693,77
0,255	693,47	557,61	0,326	735,29	601,35	0,397	778,55	646,99	0,468	823,25	694,46
0,256	694,05	558,21	0,327	735,89	601,98	0,398	779,17	647,64	0,469	823,89	695,14
0,257	694,63	558,81	0,328	736,48	602,61	0,399	779,79	648,30	0,470	824,53	695,82
0,258	695,21	559,42	0,329	737,08	603,24	0,400	780,41	648,96	0,471	825,17	696,50
0,259	695,79	560,02	0,330	737,69	603,87	0,401	781,03	649,61	0,472	825,81	697,18
0,260	696,37	560,62	0,331	738,29	604,51	0,402	781,66	650,27	0,473	826,45	697,87
0,261	696,95	561,23	0,332	738,89	605,14	0,403	782,28	650,93	0,474	827,09	698,55
0,262	697,53	561,83	0,333	739,49	605,77	0,404	782,90	651,59	0,475	827,74	699,23
0,263	698,11	562,44	0,334	740,09	606,40	0,405	783,52	652,25	0,476	828,38	699,92
0,264	698,69	563,05	0,335	740,69	607,03	0,406	784,14	652,91	0,477	829,02	700,60
0,265	699,27	563,65	0,336	741,29	607,67	0,407	784,76	653,56	0,478	829,66	701,28
0,266	699,85	564,26	0,337	741,89	608,30	0,408	785,39	654,22	0,479	830,30	701,97
0,267	700,44	564,87	0,338	742,50	608,94	0,409	786,01	654,88	0,480	830,95	702,65
0,268	701,02	565,47	0,339	743,10	609,57	0,410	786,63	655,54	0,481	831,59	703,34
0,269	701,60	566,08	0,340	743,70	610,20	0,411	787,26	656,21	0,482	832,23	704,03
0,270	702,18	566,69	0,341	744,31	610,84	0,412	787,88	656,87	0,483	832,88	704,71

1. EXEMPLE 1 : TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL - RECONSTITUTION

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et une reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100% est prise.

Soit un contrat de crédit pour une personne de 40 ans qui achète une maison et qui emprunte 250.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 25 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,2370% en base mensuelle (ou 2,88% en base annuelle)¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier).

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 250.000 euros
- Un montant de 5680,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants:

Frais de dossier ²	300 EUR
Frais d'expertise ²	225 EUR
Frais de notaire ³	5155,50 EUR

- Des intérêts mensuels à payer de 592,22 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 1729,76 euros, à savoir :

Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5% sur une prime annuelle de 8661 euros ⁴	301,21 EUR
Prime de l'assurance incendie ⁵	346,94 EUR
Couverture décès ⁶	1081,61 EUR

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 250.000 euros après 25 ans ou 300 mois

Le résultat est un Taux annuel effectif global de **3,7%**

- 1) Une réduction de 0,0630% en base mensuelle (0,7500% en base annuelle) a été accordée pour la souscription de services annexes.
- 2) Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire. Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont payables directement à l'expert.
- 3) Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 2.750 euros pour les droits d'enregistrement, 1.035 euros pour le bureau des hypothèques, 993,72 euros pour les honoraires du notaire + 21% TVA et 1.370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1% du montant du crédit majorés des "accessoires" à l'hypothèque estimés de 10% de la somme principale du crédit. Y compris 0,3% de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.
- 4) Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5% de 8606 euros ou 301,21 euros par an. La prime annuelle de 8606 euros est calculée sur la base du taux de reconstitution de 1,90% pour une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier) avec une durée de 25 ans et un capital à reconstituer de 250.000 euros.
- 5) Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.
- 6) La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 250.000 euros et une durée de 25 ans

2. EXEMPLE 2 : TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL - RECONSTITUTION

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et une reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100% est prise.

Un contrat de crédit pour une personne de 40 ans qui achète une maison et qui emprunte 500.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 25 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,2370% en base mensuelle (ou 2,88% en base annuelle)¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier).

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 500.000 euros
- Un montant de 10270,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants:

Frais de dossier ²	500 EUR
Frais d'expertise ²	350 EUR
Frais de notaire ³	9420,50 EUR

- Des intérêts mensuels à payer de 1184,45 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 2331,24 euros, à savoir :

Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5% sur une prime annuelle de 17321 euros ⁴	602,42 EUR
Prime de l'assurance d'incendie ⁵	346,94 EUR

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 500.000 euros après 25 ans ou 300 mois.

Le résultat est un Taux annuel effectif global effectif de **3,5%**

- Une réduction de 0,0630% en base mensuelle (0,7500% sur base annuelle) a été effectuée pour la souscription de services annexes.
- Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire. Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont payables directement à l'expert.
- Les frais estimés payables auprès du notaire lors de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit s'élèvent à 5.500 euros pour les droits d'enregistrement, 2.550 euros pour le bureau des hypothèques, 1.107,89 euros pour les honoraires du notaire + 21% TVA et 1370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1% du montant du crédit majorés des "accessoires" à l'hypothèque estimés de 10% de la somme principale du crédit. Y compris 0,3% de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.
- Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5% de 17.212 euros ou 602,42 euros par an. La prime annuelle de 17.212 euros est calculée sur la base du taux de reconstitution de 1,90% pour une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier) avec une durée de 25 ans et un capital à reconstituer de 500.000 euros.
- Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 chambres avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.
- La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 500.000 euros et une durée de 25 ans

3. EXEMPLE 3 : TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL - RECONSTITUTION

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et une reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100% est prise.

Un contrat de crédit pour une personne de 50 ans qui achète une maison et qui emprunte 250.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 15 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,2080% en base mensuelle (ou 2,52% en base annuelle)¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier).

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 250.000 euros
- Un montant de 5680,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants:

Frais de dossier ²	300 EUR
Frais d'expertise ²	225 EUR
Frais de notaire ³	5155,50 EUR

- Des intérêts mensuels à payer de 519,03 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 2498,84 euros, à savoir

Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5% sur une prime annuelle de 15610 euros ⁴	539,89 EUR
Prime de l'assurance incendie ⁵	346,94 EUR
Couverture décès ⁶	1612,01 EUR

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 250.000 euros après 15 ans ou 180 mois

Le résultat est un Taux annuel effectif global effectif de **3,8%**.

- Une réduction de 0,0630% en base mensuelle (0,7500% sur base annuelle) a été effectuée pour la souscription de services annexes.
- Frais de dossier et frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire. Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont payables directement à l'expert.
- Les frais estimés payables auprès du notaire lors de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit s'élèvent à 2.750 euros pour les droits d'enregistrement, 1.035 euros pour le bureau des hypothèques, 993,72 euros pour les honoraires du notaire + 21% TVA et 1370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1% du montant du crédit majorés des "accessoires" à l'hypothèque estimés de 10% de la somme principale du crédit. Y compris 0,3% de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.
- Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5% de 15.425 euros ou 539,89 euros par an. La prime annuelle de 15.425 euros est calculée sur la base du taux de reconstitution de 1,90% pour une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier) avec une durée de 25 ans et un capital à reconstituer de 250.000 euros.
- Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 chambres avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.
- La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 50 ans, un capital décès de 250.000 euros et une durée de 15 ans

4. EXEMPLE 4 : TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL - RECONSTITUTION

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et avec reconstitution du capital. Une inscription hypothécaire de 100% est prise.

Un contrat de crédit pour une personne de 50 ans qui achète une maison et qui emprunte 500.000 euros avec reconstitution du capital jusqu'à ses 65 ans, soit durant 15 ans. Le taux débiteur fixe s'élève à 0,2080% en base mensuelle (ou 2,52% en base annuelle)¹.

La reconstitution se fait chez le prêteur à l'aide d'une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier).

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants :

- Un montant de crédit de 500.000 euros

- Un montant de 10270,50 euros, payable immédiatement et composé des frais uniques suivants:

Frais de dossier ²	500 EUR
Frais d'expertise ²	350 EUR
Frais de notaire ³	9420,50 EUR

- Des intérêts mensuels à payer de 1038,06 euros³
- Des primes annuelles anticipatives, des frais et des taxes à payer de 3376,04 euros, à savoir :

Frais et taxes du contrat de reconstitution à 3,5% sur une prime annuelle de 31214 euros ⁴	1079,79 EUR
Prime de l'assurance incendie ⁵	346,94 EUR
Couverture décès ⁶	1949,31 EUR

- Le remboursement intégral du montant du crédit prélevé de 500.000 euros après 15 ans ou 180 mois.

Le résultat est un Taux annuel effectif global effectif de **3,4%**

1) Une réduction de 0,0630% sur base mensuelle (0,7500% sur base annuelle) a été effectuée pour la souscription des services en annexe.

2) Les frais de dossier et les frais d'expertise comme mentionnés dans le feuillet tarifaire. Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement du contrat de crédit, les frais d'expertise sont payables à l'expert.

3) Les frais estimés payables auprès du notaire lors de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit s'élèvent à 5.500 euros pour les droits d'enregistrement, 2.550 euros pour le bureau des hypothèques, 1.107,89 euros pour les honoraires du notaire + 21% TVA et 1370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1% de la somme principale du crédit majorés des "accessoires" à l'hypothèque estimés de 10% de la somme principale du crédit. Y compris 0,3% de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.

4) Les frais et taxes sont portés en compte via la prime et s'élèvent ici à 3,5% de 30.851 euros ou 1079,79 euros par an. La prime annuelle de 30.851 euros est calculée à la base du taux de reconstitution de 1,90% pour une assurance d'épargne non fiscalisée (4^e pilier) avec une durée de 15 ans et un capital à reconstituer de 500.000 euros.

5) Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 chambres avec une couverture du bâtiment et une couverture catastrophes naturelles.

6) La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 50 ans, un capital décès de 500.000 euros et une durée de 15 ans

5. EXEMPLE 5 : TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL – MENSUALITÉS

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et un remboursement par amortissement du capital. Une inscription hypothécaire de 100% est prise.

Soit un crédit de 250.000 euros pour l'achat d'une habitation, avec inscription hypothécaire, à rembourser sur 20 ans par le biais de mensualités constantes à un taux débiteur fixe de 0,2040% en base mensuelle (ou 2,4800% en base annuelle)¹. La première échéance se situe un mois après la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit le même jour du mois, le cas échéant le dernier jour de chaque mois.

Le calcul du TAEG se fait sur la base des montants et des moments de paiements suivants.

- Un montant de crédit de 250.000 euros
- Un montant de 5680,50 euros, payable immédiatement, et composé des frais uniques suivants:

Frais de dossier ²	300 EUR
Frais d'expertise ²	225 EUR
Frais de notaire ³	5155,50 EUR

- Une mensualité à payer de 1318,95 euros
- Des primes annuelles à payer de 1209,25 euros, à savoir

Prime de l'assurance incendie ⁴	346,94 EUR
Couverture décès ⁵	862,31 EUR

Le résultat est un Taux annuel effectif global effectif de **3,6%**

1) Une réduction de 0,0630% en base mensuelle (0,7500% en base annuelle) a été accordée pour la souscription de services annexes.

2) Frais de dossier et les frais d'expertise tels que mentionnés dans le feuillet tarifaire. Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement de la convention de crédit, les frais d'expertise sont payables directement à l'expert.

- 3) Les frais estimés payables au notaire lors de la passation de l'acte d'établissement de la convention de crédit s'élèvent à 2.750 euros pour les droits d'enregistrement, 1.035 euros pour le bureau des hypothèques, 993,72 euros pour les honoraires du notaire + 21% TVA et 1370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1% du montant du crédit majorés des "accessoires" à l'hypothèque estimés à 10% de la somme principale du crédit. Y compris 0,3% de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.
- 4) Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 pièces avec une couverture du bâtiment et une couverture contre les catastrophes naturelles.
- 5) La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 250.000 euros et une durée de 20 ans

6. EXEMPLE 6 : TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL – MENSUALITÉS

Avec cet exemple représentatif nous vous illustrons comment le taux annuel effectif global (TAEG) est calculé correctement pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et des remboursements du capital. Une inscription hypothécaire de 100% est prise.

Un crédit de 500.000 euros pour l'achat d'une habitation, avec inscription hypothécaire, à rembourser sur 20 ans par des montants mensuels égaux à un taux débiteur annuel fixe sur base mensuelle de 0,2040% (ou 2,4800% sur base annuelle)¹. La première échéance est un mois après la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit le même jour du mois, le cas échéant le dernier jour de chaque mois.

Le calcul du TAEG se fait sur base des montants et moments de paiements suivants.

- Un montant de crédit de 500.000 euros
- Un montant de 10270,50 euros, payable immédiatement, composé des frais uniques suivants:

Frais de dossier ²	500 EUR
Frais d'expertise ²	350 EUR
Frais de notaire ³	9420,50 EUR

- Un montant mensuel à payer de 2637,90 euros
- Les primes annuelles de 1413,82 euros, dont

Prime de l'assurance incendie ⁴	346,94 EUR
Couverture décès ⁵	1066,88 EUR

Le résultat est un Taux annuel effectif global effectif de **3,2%**

- 1) Une réduction de 0,0630% sur base mensuelle (0,7500% sur base annuelle) a été effectuée pour la souscription des services en annexe.
- 2) Les frais de dossier et les frais d'expertise comme mentionnés dans le feuillet tarifaire. Les frais de dossier sont payables lors de la signature de l'acte d'établissement du contrat de crédit, les frais d'expertise sont payables à l'expert.
- 3) De frais estimés payables auprès du notaire lors de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit s'élèvent à 5.500 euros pour les droits d'enregistrement, 2.550 euros pour le bureau des hypothèques, 1.107,89 euros pour les honoraires du notaire + 21% TVA et 1370,50 euros pour les frais d'acte divers. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1% du montant du crédit majorés des "accessoires" à l'hypothèque estimés de 10% de la somme principale du crédit. Y compris 0,3% de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires lors de l'hypothèque, les honoraires du conservateur des hypothèques et les frais qu'un conservateur des hypothèques demande au notaire pour un certificat hypothécaire. Les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble sont exclus du coût total du crédit pour le calcul du TAEG.
- 4) Prime de l'assurance incendie pour une habitation unifamiliale avec 5 chambres avec une couverture du bâtiment et une couverture catastrophes naturelles.
- 5) La prime décès nivelée est simulée sur la base d'un non-fumeur avec un BMI normal, un âge de 40 ans, un capital décès de 500.000 euros et une durée de 20 ans