

**BNP PARIBAS FORTIS S.A. et AG INSURANCE S.A. (anciennement Fortis Insurance Belgium S.A.)**

**Partie II du prospectus Crédits Hypothécaires d'application à partir du 27/06/2019**

**Pour les demandes introduites via Demetris**

**Tarif D/128**

**Conditions d'application à partir du 21/01/2020**

Les formules et produits décrits dans la présente feuille de tarifs et dans le prospectus dont elle constitue l'annexe, peuvent être obtenus auprès des points de vente BNP Paribas Fortis SA. AG Insurance n'intervient plus en tant que prêteur pour les ouvertures de crédit qui sont accordées depuis le 1/6/2007.

**1. TARIFS DES CREDITS HABITATION**

**1.1. Tarifs de base**

**1.1.1. Crédits habitation avec remboursements mensuels (capital et intérêts)**

**1.1.1.1. Formules à TAUX VARIABLE**

Pour une formule à taux variable, l'évolution du taux ne peut jamais être prédite pendant la durée du crédit. Si le taux de base au début du crédit est inférieur à l'augmentation maximale prévue dans la formule, le taux de base maximal pourra alors doubler.

Formule (1)	Taux mensuel	Taux annuel réel(2)	Mensualité pour : € 10.000			
			10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
1/1 +3/-3 Indice A (durée ≤ 10 ans)	0,187%	2,27%	€ 93,11	€ 66,49	€ 53,50	€ 45,63
1/1 +3/-3 Indice A (durée >10 ans et ≤ 15 ans)	0,205%	2,49%				
1/1 +3/-3 Indice A (durée >15 ans et ≤ 20 ans)	0,217%	2,64%				
1/1 +3/-3 Indice A (durée >20 ans et ≤ 25 ans)	0,221%	2,68%				
1/1 +3/-3 Indice A mensualité constante (durée initiale 15 ans)	0,204%	2,48%		€ 66,43		
1/1 +3/-3 Index A mensualité constante (durée initiale 20 ans)	0,221%	2,69%			€ 53,73	
1/1 +3/-3 Index A mensualité constante (durée initiale 25 ans)	0,230%	2,80%				€ 46,18
5/5 +4/-4 Indice E	0,204%	2,47%	€ 94,03	€ 66,43	€ 52,74	
10/5 +2/-5 Indice E	0,221%	2,68%	€ 94,96	€ 67,40	€ 53,73	€ 44,60
15/5 +2/-5 Indice E	0,230%	2,80%	€ 95,46	€ 67,91	€ 54,27	€ 45,63 € 46,18

(1) L'adaptation de taux de 2%, 3%, 4% ou 5% annuel réel éventuelle de ces formules, s'élève respectivement à 0,165%, 0,247%, 0,327% et 0,407% mensuel.

(2) Le taux annuel réel n'est mentionné qu'à titre informatif.

**Exemple représentatif pour un crédit à taux variable:**

Prenons un crédit de 150.000 euros sur 20 ans à un taux d'intérêt de 2,64% (0,217% mensuel). La mensualité de départ se chiffre à 802,48 euros. TAEG\*: 3,65% - Coût total du crédit: 15.398,92 euros - Total des intérêts à payer: 42.594,25 euros - Montant total à payer: 207.993,17 euros

Après 1 an, une augmentation pouvant aller au maximum jusqu'à 3,64% (0,298%) porte la mensualité à 875,81 euros. Après 2 ans, une augmentation pouvant aller au maximum jusqu'à 4,64% (0,379%) donne une mensualité de 952,86 euros. Ce n'est qu'après 3 ans que l'augmentation maximale selon l'indice de référence peut être appliquée, ce qui porte la mensualité à 1.003,24 euros pour un taux d'intérêt de 5,28% (0,430%).

**\*Qu'est-ce que le TAEG?**

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux vous permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 207.993,17 euros et le TAEG y correspondant, en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable, comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 2,64% (mensuel de 0,217%)
  - Le montant des intérêts dus de 42.594,25 euros (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
  - Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 euros
  - Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 euro, les droits d'hypothèque et la rétribution pour l'inscription hypothécaire de 692,50 euro et les frais d'acte divers de 1.370,50 euro, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
  - La prime annuelle d'assurance incendie de 382,24 euro pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque de catastrophes naturelles.
  - Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 4.696,12 euro. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire.
- Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.
- Note : les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit

### 1.1.1.2. Formules à TAUX FIXE

Formule (1)	Taux mensuel	Taux annuel réel (2)	Mensualité pour : € 10.000	
Durée ≤ 10 ans	0,210%	2,55%	€ 94,36	Calcul sur 10 ans
Durée > 10 et ≤ 13 ans	0,218%	2,65%	€ 75,69	Calcul sur 13 ans
Durée > 13 et ≤ 15 ans	0,239%	2,90%	€ 68,43	Calcul sur 15 ans
Durée > 15 et ≤ 18 ans	0,251%	3,05%	€ 60,03	Calcul sur 18 ans
Durée > 18 et ≤ 20 ans	0,263%	3,20%	€ 56,24	Calcul sur 20 ans
Durée > 20 et ≤ 25 ans	0,275%	3,35%	€ 49,00	Calcul sur 25 ans
Durée > 25 et ≤ 30 ans	0,439%	5,40%	€ 55,33	Calcul sur 30 ans

(1) L'adaptation de taux de 2%, 3%, 4% ou 5% annuel réel éventuelle de ces formules, s'élève respectivement à 0,165%, 0,247%, 0,327% et 0,407% mensuel.  
(2) Le taux annuel réel n'est mentionné qu'à titre informatif.

#### Exemple représentatif pour un crédit à taux fixe:

Vous empruntez 150.000 euro sur 20 ans à un taux débiteur fixe annuel de 3,20% (taux mensuel de 0,263%). Pendant 20 ans, vous paierez chaque mois 843,66 euro.

TAEG\*: 4,22% - Coût total du crédit: 15.398,92 euro - Total des intérêts à payer: 52.478,16 euro - Montant total dû: 217.877,08 euro

#### \*Qu'est-ce que le TAEG?

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux vous permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 217.877,08 euro et le TAEG y correspondant comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 3,20% (mensuel de 0,263%)
- Le montant des intérêts dus de 52.478,16 euro (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 euro.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 euro, les droits d'hypothèque et la rétribution pour l'inscription hypothécaire de 692,50 euro et les frais d'acte divers de 1.370,50 euro, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 euro pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque de catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 4.696,12 euro. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises: une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire.

Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

Note : les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurance lié pour AG Insurance SA.

### 1.1.2. Crédit Habitation BULLET (remboursement unique à la fin du crédit)

Formules variables	Taux mensuel	Taux annuel réel (1)
1/1 +3/-3 Index A (durée max. de 3 ans) (2)	0,177%	2,15%
1/1 +3/-3 Index A (durée max. de 5 ans) (2)	0,191%	2,32%
1/1 +3/-3 Index A	0,238%	2,89%
5/5 +4/-4 Index E	0,224%	2,72%
10/5 +2/-5 Index E	0,241%	2,93%

Formules fixes	Taux mensuel	Taux annuel réel (1)
Durée ≤ 3 ans (2)	0,141%	1,70%
Durée >3 et ≤ 5 ans (2)	0,165%	2,00%
Durée >5 et ≤ 10 ans	0,230%	2,80%
Durée >10 et ≤ 15 ans	0,259%	3,15%
Durée >15 et ≤ 20 ans	0,283%	3,45%

(1) Le taux annuel réel n'est mentionné qu'à titre informatif. (2) Ces formules tarifaires sont réservées aux clients Private Banking et Wealth.

**Exemple représentatif pour un crédit bullet:**

Prenons un crédit de 150.000 euro sur 5 ans à un taux d'intérêt révisable tous les cinq ans de 2,72% (taux mensuel de 0,224%). Les intérêts de 336,00 euro sont remboursés tous les mois. Le capital total est remboursé en une seule fois à l'échéance finale.

TAEG\*: 3,92% - Coût total du crédit: 8.307,88euro - Total des intérêts à payer: 20.160,00 euro - Montant total dû: 178.467,88 euro

**\*Qu'est-ce que le TAEG?**

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux vous permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 78.467,88 euro et le TAEG y correspondant en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste constant dans le cas d'un taux variable, comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 2,72% (mensuel de 0,224%)
- Le montant des intérêts dus de 20.160,00 euro (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 500 euro
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 1.575 euro, les droits d'hypothèque et la rétribution pour l'inscription hypothécaire de 692,50 euro et les frais d'acte divers de 1.370,50 euro, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 euro pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque de catastrophes naturelles.
- Le coût total des primes des assurances solde restant dû s'élevant à 1.083,72 euro. Pour obtenir ce coût, les hypothèses suivantes ont été prises : une personne de 34 ans, non fumeuse, avec un BMI normal, qui souscrit le crédit avec son ou sa partenaire.

Les primes du couple sont limitées à 2/3 de la durée du crédit et couvrent conjointement 100% du montant engagé.

Note : les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurance lié pour AG Insurance SA.

**1.2. Commission de réservation**

A la fin de chaque mois, une commission de réservation sera calculée au taux mensuel de 0,15% (1,81% annuel) sur les sommes non prélevées et pour la première fois, à l'issue d'un délai de 12 mois à dater de la prise de cours de la convention d'avance. Cette commission sera exigible à la fin du mois suivant son calcul et sa durée n'excèdera deux ans.

**1.3. Réductions et majorations sur le tarif de base :****1.3.1 Réductions de taux**

a) Les emprunteurs qui font le choix d'un ou plusieurs des produits repris ci-dessous se verront octroyer une ou plusieurs réductions de taux sur le tarif de base :

- ◆ Domiciliation des revenus sur un compte BNP Paribas Fortis : - 0,012% (-0,15% annuel)  
Cette condition doit être remplie dans le chef d'au moins un emprunteur. Les revenus domiciliés doivent être suffisants pour assurer le paiement des échéances du crédit.
- ◆ Souscription d'une assurance Top Habitation sur les biens assurables mis en garantie auprès de la compagnie AG Insurance: -0,012% (-0,15% annuel)
- ◆ Souscription d'une assurance solde restant dû de la compagnie AG Insurance ou de la compagnie BNP Paribas Cardif à concurrence de 100 % du montant de l'avance : -0,012% (-0,15% annuel)

b) Les emprunteurs qui répondent aux critères suivants se verront octroyer une ou plusieurs réductions de taux sur le tarif de base :

- ◆ Rapport charges / revenus  $\leq$  40 % : - 0,012% (-0,15% annuel)
- ◆ Revenu disponible après charges  $\geq$  EUR 2000 / mois (ou EUR 1500 / mois pour un isolé) : -0,012% (-0,15% annuel)

**1.3.2 Majoration de taux**

Ouverture de crédit > 80% mais  $\leq$  90% de la valeur vénale : 0,0416% (0,50% annuel)

Ouverture de crédit > 90% de la valeur vénale : 0,1241% (1,50% annuel)

But de l'avance = refinancement externe (reprise autre banque) : 0,0208% (0,25% annuel)

But de l'avance = refinancement interne : 0,1241% (1,50% annuel)

**Remarque** : cette majoration est une majoration maximale qui ne peut avoir pour conséquence l'application d'un tarif supérieur aux tarifs mentionnés au point 1.1.

#### 1.4. Conditions et Avantages "Eco"

**Conditions pour constructions** : Région wallonne :  $Ew \leq 45$  ; Région de Bruxelles-Capital :  $CEP \leq 45$  ; Région flamande :  $E \leq 30$ .

- **Avantage** : aucune commission de réservation n'est prise en compte.

#### Conditions pour Achat & Transformation

les travaux comprennent au moins un investissement en vue d'économiser l'énergie : placement d'une isolation, vitrage à haut rendement ou vitrage super isolant, système de chauffage géothermique, boiler solaire, panneaux solaires photovoltaïques, remplacement de chaudière de chauffage/nouvelle chaudière à haut rendement, système de ventilation C ou D, récupération d'eau de pluie

- **Avantage** : aucune commission de réservation n'est prise en compte.

#### 1.5. Indice de référence

La révision de taux des formules à taux variable est calculée en fonction de la différence des indices de référence légaux.

Vous trouverez ci-dessous les indices de référence qui sont actuellement d'application :

Indice	Date de publication au Moniteur Belge	Valeur de l'indice	
		annuel	mensuel
Indice A	16/12/2019	-0,583%	-0,0487%
Indice E	16/12/2019	-0,390%	-0,0326%

#### 1.6. Mode de calcul à la révision de taux

Toutes les **formules à taux variable** subiront une ou plusieurs révisions de taux. En voici un exemple chiffré, en complément des informations reprises dans la partie I du prospectus.

Exemple : Prenons un crédit habitation conclu à un taux mensuel de 0,399% avec révision quinquennale et une variation maximale de taux de 0,327%.

L'indice de départ était de 0,311% ; à la révision, il est de 0,736% (théorique).

Le nouveau taux devient donc: le taux à la signature +  $(0,736\% - 0,311\%) = 0,824\%$  .

La variation de taux est limitée contractuellement à 0,327% .

La hausse de taux est dans ce cas limitée à:  $0,399\% + 0,327\% = 0,726\%$  .

## 2. TARIFS DES CREDITS DE SOUDURE

	Taux trimestriel	Taux annuel réel (1)
Montant minimum = EUR 12.500	0,920%	3,75%

(1) Le taux annuel réel n'est mentionné qu'à titre informatif.

#### Exemple représentatif pour un crédit de soudure:

Prenons un crédit de 150.000 euro sur 1 an à un taux d'intérêt de 3,75% (taux mensuel de 0,307%). Les intérêts de 1.406,25 euro sont remboursés par trimestre. Le capital total est remboursé en une seule fois à l'échéance finale.

TAEG\*: 5,13% - Coût total du crédit: 1.867,24 euro - Total des intérêts à payer: 5.625,00 euro - Montant total à payer: 157.492,24 euro

\*Qu'est-ce que le TAEG?

Le Taux Annuel Effectif Global représente non seulement l'intérêt, mais également l'ensemble des frais liés à votre crédit. Ce taux vous permet ainsi de comparer plus facilement les crédits entre eux. Nous avons calculé le montant total dû qui s'élève à 157.492,24 euro et le TAEG y correspondant comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 3,75% (mensuel de 0,307%).
- Le montant des intérêts dus de 5.625,00 euro (sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit).
- Les frais de dossier correspondant à un montant fixe de 300 euro.
- Les frais de notaire comprenant les droits d'enregistrement du crédit de 50 euro, les droits d'hypothèque et la rétribution pour l'inscription hypothécaire de 0 euro et les frais d'acte divers de 1.189,00 euro, basés sur le montant de la garantie correspondant au montant emprunté.
- La prime annuelle d'assurance incendie de 328,24 euro pour une maison de 4 pièces construite dans un environnement normal, sans risque de catastrophes naturelles.

Note: les assurances précitées peuvent être conclues auprès de l'assureur de votre choix. Dans l'exemple ci-dessus, nous avons pris en compte les primes chez AG Insurance SA. BNP Paribas Fortis SA, est inscrit sous le no 25.879A auprès de la FSMA, rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, et agit comme agent d'assurance lié pour AG Insurance SA.

### **3. DELAI DE VALIDITE**

L'offre a une durée de validité limitée. Cette date d'échéance est indiquée dans l'offre.

### **4. FRAIS GENERAUX POUR LES CRÉDITS HABITATION ET CREDITS DE SOUDURE**

#### **4.1. Frais d'expertise pour propriété résidentielle et terrains (par BNP Paribas Real Estate, coût par bien immobilier expertisé)**

Surface Habitable	Prix (TVA incl.)
Moins de 200 m <sup>2</sup>	€ 302,5
Moins de 500 m <sup>2</sup>	€ 399,3
Moins de 1000 m <sup>2</sup>	€ 544,5
Moins de 2000 m <sup>2</sup>	€ 665,5
Plus de 2000 m <sup>2</sup>	€ 907,5
Terrain pour une maison	€ 399,3
Terrain pour plusieurs maisons	€ 665,5

#### **Conditions tarifaires spécifiques**

- Annulation de la mission avant la visite est possible sans frais jusqu'au plus tard 24h avant celle-ci. Une fois l'expertise réalisée, le dossier sera facturé au tarif plein par BNP Paribas Real Estate.

#### **4.2. Frais de dossier**

Crédit habitation: 500 EUR par dossier (1).

Crédit de soudure: 300 EUR par contrat (1).

Refinancement d'un crédit habitation existant chez BNP Paribas Fortis : 250 EUR par dossier (1).

Un crédit habitation, un crédit de soudure et un refinancement sont considérés comme des dossiers séparés. Les frais cumulés pour tous les dossiers ne peuvent jamais dépasser 800 EUR. Et si aucune demande de crédit n'est liée à une déclaration hypothécaire, les frais de dossier cumulés seront limités à maximum 500 EUR.

Les frais de dossier ne sont dus qu'après acceptation de l'offre de crédit.

(1) Dossier: En cas de demandes introduites simultanément, ces frais sont partagés par convention d'avance.

#### **4.3. Demande de modification de contrat en cours de vie du crédit:**

- Modification du contrat ou des garanties (adjonction de crédit, prise en charge par le demandeur des engagements contractés solidairement avec d'autres personnes, transfert d'hypothèque, libération de caution ou de toutes autres sûretés mobilières, modification de la durée, prolongation de la période de report d'amortissement en capital, mainlevée totale ou partielle d'une inscription hypothécaire, renouvellement inscription hypothécaire): 250 EUR pour un crédit habitation..
- Franchise temporaire en capital, changement de formule ou du mode de remboursement dans le cadre du Crédit Souple: 50 EUR.
- Pour les crédits dont la demande a été introduite avant le 01/04/2017 : prolongation de la période de prélèvement des crédits : 250 EUR.

#### **4.4. Duplicata attestation fiscale : 6 EUR**

### **5. UNITE MONETAIRE**

L'unité monétaire est l'euro

<b>Bureaux Demetris</b>
Demetris - Siège Groot-Bijgaarden : P. Bayensstraat 51 ♦ 1702 Groot-Bijgaarden ( 02/481.65.71 )
Demetris - Siège Lummen : Access 26 - Bosstraat 67/5 ♦ 3560 Lummen ( 013/35.07.35 )
Demetris - Siège Namur : Chaussée de Liège 624 ♦ 5100 Jambes ( 081/32.62.20 )