

**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 28/11/2022****Pour les demandes introduites via Demetris****Tarif D/167****Conditions d'application à partir du 28/11/2022**

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)	0,389%	4,77%	€ 104,45	€ 78,48	€ 66,15	€ 58,83
1/1 +3/-3 Indice A (durée >10 ans et ≤ 15 ans)	0,407%	4,99%				
1/1 +3/-3 Indice A (durée >15 ans et ≤ 20 ans)	0,419%	5,14%				
1/1 +3/-3 Indice A (durée >20 ans et ≤ 25 ans)	0,422%	5,18%				
1/1 +3/-3 Indice A mensualité constante (durée initiale 15 ans)	0,406%	4,98%	€ 78,41	€ 66,42	€ 59,47	
1/1 +3/-3 Index A mensualité constante (durée initiale 20 ans)	0,423%	5,19%				
1/1 +3/-3 Index A mensualité constante (durée initiale 25 ans)	0,431%	5,30%				
5/5 +4/-4 Indice E	0,405%	4,97%	€ 105,38	€ 78,35	€ 65,22	€ 57,65
10/5 +2/-5 Indice E	0,422%	5,18%	€ 106,38	€ 79,41	€ 66,35	€ 58,83
15/5 +2/-5 Indice E	0,431%	5,30%	€ 106,91	€ 79,98	€ 66,95	€ 59,47

(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 4,04% (0,331% mensuel). La mensualité de départ se chiffre à 976.76 euros. TAEG\*: 5,28% - Coût total du crédit: 18.828,93 euros - Total des intérêts à payer: 67.141,96 euros - Montant total à payer: 235.970,89 euros

Après 1 an, une augmentation pouvant aller au maximum jusqu'à 5,04% (0,411%) porte la mensualité à 984,31 euros. Après 2 ans, une augmentation pouvant aller au maximum jusqu'à 6,04% (0,411%) donne une mensualité de 1064n29 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 1.147,51 euros pour un taux d'intérêt de 7,04% (0,569%).

**\*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 235.970,89 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 4,04% (mensuel de 0,331%)
- Le montant des intérêts dus de 67.141,96 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 7.046,16 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 Assurances SA.

### 1.1.1.2. Formules à TAUX FIXE

Formule	Taux mensuel	Taux annuel réel (1)	Mensualité pour : € 10.000	
Durée ≤ 10 ans	0,403%	4,95%	€ 105,27	Calcul sur 10 ans
Durée > 10 et ≤ 13 ans	0,411%	5,05%	€ 86,96	Calcul sur 13 ans
Durée > 13 et ≤ 15 ans	0,415%	5,10%	€ 78,98	Calcul sur 15 ans
Durée > 15 et ≤ 18 ans	0,419%	5,15%	€ 70,45	Calcul sur 18 ans
Durée > 18 et ≤ 20 ans	0,423%	5,20%	€ 66,42	Calcul sur 20 ans
Durée > 20 et ≤ 25 ans	0,427%	5,25%	€ 59,18	Calcul sur 25 ans
Durée > 25 et ≤ 30 ans	0,561%	6,95%	€ 64,74	Calcul sur 30 ans

(1) 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 4,10% (taux mensuel de 0,335%). Pendant 20 ans, vous paierez chaque mois 910,55 euro.

TAEG\*: 5,33% - Coût total du crédit: 18.828,93 euro - Total des intérêts à payer: 68.046,52 euro - Montant total dû: 236.875,45 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 236.875,45 euro et le TAEG y correspondant comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 4,10% (mensuel de 0,335%)
- Le montant des intérêts dus de 68.046,52 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 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 7.046,16 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.

### 1.1.1.3. Diminution du taux d'intérêt mensuel pour les crédits habitation avec remboursements mensuels

#### Réductions conditionnelles du taux d'intérêt si les preneurs de crédit \*

1. Concluent une assurance solde restant dû via BNP paribas Fortis en tant qu'agent lié d'AG Insurance pour un capital assuré d'au moins :
  - o Le montant total du crédit pour un crédit habitation souscrit par un seul preneur de crédit,
  - o 75% du montant du crédit par preneur de crédit pour un crédit habitation souscrit par 2 preneurs de crédits ou plus ;
 Dans ce cas, une réduction de 0,008% mensuelle (0,10% annuelle) est accordée
2. Soit souscrivent, au plus tard à la date de la conclusion du contrat de crédit habitation, une nouvelle assurance habitation auprès d'AG Insurance SA par l'intermédiaire d'un courtier s'ils possédaient déjà une assurance habitation auprès de ce même courtier soit souscrivent une nouvelle assurance habitation auprès de BNP Paribas Fortis en tant qu'agent lié. Une réduction de 0,008% par mois (0,10% par an) est dès lors octroyée. Cette réduction est supprimée si cette nouvelle assurance habitation est résiliée. Si cette nouvelle assurance habitation est souscrite auprès de BNP Paribas Fortis, la réduction sera également supprimée si les emprunteurs transfèrent la gestion du contrat de BNP Paribas Fortis à un courtier en assurances, à moins qu'ils ne prouvent qu'ils avaient déjà souscrit une assurance habitation AG auprès du même courtier au moment de la demande de crédit. Les emprunteurs doivent démontrer cette intervention préalable. Dans ce cas, une réduction de 0,008% mensuelle (0,10% annuelle) est accordée

3. Possèdent un ou plusieurs compte(s) à vue privé actif(s) auprès de BNP Paribas Fortis à leurs noms (ou à celui de l'un d'entre eux) sur le(s)quel(s) les

Demetris nv, P. Bayensstraat 51, 1702 Groot-Bijgaarden, RPR Brussel - BTW BE0452.211.723 -

Demetris nv, verzekeringstussenpersoon, P. Bayensstraat 51, 1702 Groot-Bijgaarden, RPR Brussel - BTW BE0452.211.723, is ingeschreven onder dit nummer bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verbonden agent, vergoed door commissies, voor AG Insurance nv.

Demetris NV is exclusief bankagent van BNP Paribas Fortis nv. Demetris nv distribueert als bemiddelaar in hypothecaire krediet (verbonden agent) de hypothecaire kredieten van BNP Paribas Fortis nv, onder voorbehoud van aanvaarding door de kredietgever.

Kredietgever: BNP Paribas Fortis nv, Warandeborg 3, B-1000 Brussel, RPR Brussel - BTW BE0403.199.702.

preneurs de crédit domicilient leurs revenus. Au total sur ce ou ces comptes au moins 60 opérations doivent être réalisées sur une période de 12 mois. Les opérations suivantes sont visées : opérations effectuées avec une carte de débit chez un commerçant, retraits, domiciliation de factures, virements au bénéfice d'un tiers.

Il sera regardé pour la première fois 12 mois après la prise de cours du crédit si cette condition est remplie. Ensuite, elle sera évaluée chaque mois sur base des 12 derniers mois.

Dans ce cas, une réduction de 0,008% mensuelle (0,10% annuelle) est accordée

#### Diminution du taux d'intérêt\*

1. Si l'accord cadre au sein duquel les crédits habitation souscrits sont logés est d'un montant < 80% de la valeur vénale :

réduction de 0,008% mensuelle (0,10% annuelle)

2. Habitation à consommation d'énergie primaire basse. Si un certificat EPC/PEB valable attestant d'une valeur < 150 kW/m<sup>2</sup>/an pour le bien acquis est fourni : réduction de 0,008% mensuelle (0,10% annuelle)

\*Ces réductions sont appliquées cumulativement sur le taux d'affiche en vigueur. Si toutes les conditions sont remplies simultanément, une réduction de 0,042% mensuelle (0,50% annuelle) est donc possible.

Ces réductions ne sont pas d'application pour les crédits bullet, les crédits habitation conclus pour l'achat d'un terrain ou le refinancement d'un crédit habitation en cours chez BNP Paribas Fortis.

#### 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)	0,459%	5,65%
1/1 +3/-3 Index A (durée max. de 5 ans) (2)	0,473%	5,82%
1/1 +3/-3 Index A	0,494%	6,09%
5/5 +4/-4 Index E	0,496%	6,12%
10/5 +2/-5 Index E	0,505%	6,23%

Formules fixes	Taux mensuel	Taux annuel réel (1)
Durée ≤ 3 ans (2)	0,439%	5,40%
Durée >3 et ≤ 5 ans (2)	0,455%	5,60%
Durée >5 et ≤ 10 ans	0,499%	6,15%
Durée >10 et ≤ 15 ans	0,530%	6,55%
Durée >15 et ≤ 20 ans	0,554%	6,85%

(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 4,92% (taux mensuel de 0,401%). Les intérêts de 601,50 euro sont remboursés tous les mois. Le capital total est remboursé en une seule fois à l'échéance finale.

TAEG\*: 6,01% - Coût total du crédit: 6.862,928euro - Total des intérêts à payer: 35.508,28 euro - Montant total dû: 193.371,20 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 192.371,20 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 4,92% (mensuel de 0,401%)
- Le montant des intérêts dus de 35.508,28 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 0,20% (2,43% 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. Conditions et Avantages "Eco"

**Conditions pour constructions** : Région wallone :  $Ew \leq 45$  ; 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.

## 1.4. 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	17/10/2022	1,806%	0,1493%
Indice E	17/10/2022	2,120%	0,1750%

## 1.5. 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	1,165 %	4,74%

(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 4,74% (taux mensuel de 1,165%). Les intérêts de 1.747,50 euro sont remboursés par trimestre. Le capital total est remboursé en une seule fois à l'échéance finale.

TAEG\*: 6,09% - Coût total du crédit: 1.867,84 euro - Total des intérêts à payer: 6990,00 euro - Montant total à payer: 158.857,84 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 158.857,84 euro et le TAEG y correspondant comme suit :

- Le taux débiteur annuel de 4,74% (mensuel de 1,165%).
- Le montant des intérêts dus de 6.990,00 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>	€ 320,65
Moins de 500 m <sup>2</sup>	€ 399,30
Moins de 1000 m <sup>2</sup>	€ 786,50
Moins de 2000 m <sup>2</sup>	€ 1.815,50
Plus de 2000 m <sup>2</sup>	sur demande
Terrain pour une maison	sur demande
Terrain pour plusieurs maisons	sur demande

#### **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, remplacement d'une caution ou d'une sûreté mobilière par une autre sûreté, modification de la durée, réduction ou prolongation de la période de report d'amortissement en capital, mainlevée partielle d'une 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 )