



## PROSPECTUS CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

*Numéro 20 applicable à partir du 01 janvier 2024*

*Le présent prospectus est tenu à votre disposition en notre siège social*

*Centrale Kredietverlening (CKV)*

*Banque d'épargne d'origine belge*

*Mannebeekstraat 33, 8790 Waregem, BE 0400.040.965*

INTRODUCTION .....	3
1 BUT DU CRÉDIT .....	3
2 COMMENT UN CONTRAT DE CRÉDIT SE FORME-T-IL? .....	4
2.1 Le prospectus.....	4
2.2 Le formulaire de demande .....	4
2.3 Esis/Secci.....	4
2.4 L’offre de crédit .....	4
2.5 Réception de l’acte/garanties.....	4
2.6 Prélèvement du montant emprunté.....	4
3 MODALITÉS DU CRÉDIT.....	4
3.1 Contrat-cadre.....	4
3.2 Quotité en cas de crédit garanti par une hypothèque .....	5
3.3 Pondération du portefeuille de titre en cas de crédit non garanti par une hypothèque (lombard) ou comme garantie complémentaire en cas d’un crédit garanti par une hypothèque .....	5
3.4 Services auxiliaires .....	5
3.5 Prélèvement de tranches de construction.....	6
3.6 Formes de crédit et modalités de remboursement .....	6
3.6.1 Crédit garanti par une hypothèque.....	6
3.6.2 Crédit non garanti par une hypothèque : crédit lombard .....	8
4 TAUX DÉBITEUR .....	9
4.1 Taux débiteur fixe .....	9
4.2 Taux débiteur variable .....	9
5 DÉTERMINATION DES TAUX DÉBITEURS ET DES FRAIS CONNEXES .....	9
5.1 À quel taux débiteur empruntez-vous? .....	10
5.2 Quels frais sont à votre charge? .....	11
5.2.1 Frais compris dans le taux annuel effectif global (TAEG) .....	11
5.2.2 Frais non compris dans le taux annuel effectif global (TAEG) .....	12
6 COMPOSITION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES - EXEMPLES .....	12
6.1 Crédit à terme ((très) long terme) – Destination immobilière.....	13
6.2 Crédit à terme ((très) long terme – Destination mobilière.....	13
6.3 Crédit confort – Destination immobilière.....	14

6.4	Crédit confort – Destination mobilière .....	14
6.5	Crédit golden bullet – Destination Immobilière .....	14
6.6	Crédit golden bullet – Destination mobilière.....	15
6.7	Crédit lombard – Destination immobilière .....	15
7	REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION/INDEMNITE DE REMPLOI.....	16
8	CONSÉQUENCES ÉVENTUELLES EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS DÉCOULANT DU CONTRAT DE CRÉDIT	16
9	CONSULTATION DES FICHIERS DE DONNÉES .....	17
10	CONTACT.....	17

# INTRODUCTION

Le présent prospectus est destiné aux consommateurs qui envisagent d'introduire auprès de la SA Centrale Kredietverlening (ci-après « CKV ») une demande de crédit hypothécaire régi par les dispositions du Livre VII, Titre 4, Chapitre 2, du Code de Droit Économique.

Le présent prospectus détaille les modalités et conditions de nos crédits hypothécaires, et doit être consulté en combinaison avec la grille tarifaire datée, telle qu'annexée.

Le présent prospectus est tenu à la disposition du candidat-emprunteur au siège social de CKV et sur le site Web de CKV ([www.ckv.be](http://www.ckv.be)).

## 1 BUT DU CRÉDIT

Le crédit relève du champ d'application des dispositions relatives aux crédits hypothécaires, telles que visées dans le Livre VII, Titre 4, Chapitre 2, du Code de Droit Économique, en ce compris ses arrêtés d'exécution, et du présent prospectus, à condition qu'il soit souscrit:

**par:** une personne physique (p.ex. un salarié, un salarié, un indépendant (commerçant, titulaire de profession libérale ou intellectuelle prestataire de services, agriculteur, etc.), un pensionné, etc.) dont au moins la résidence habituelle est établie en Belgique au moment de la conclusion du contrat de crédit ;

**à:** des fins principalement privées (fins étrangères aux activités commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles du candidat-emprunteur) et à destination principalement mobilière ou immobilière (toujours en cas de crédit lombard, voir point 3.6.2 ci-dessous).

Crédit hypothécaire à destination immobilière: le contrat de crédit garanti par un droit portant sur des biens immeubles destinés à l'habitation ou par une sûreté hypothécaire, qui est destiné au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers, ainsi que des frais et charges qui l'accompagnent, ou au refinancement d'un tel contrat de crédit.

Est assimilé à un crédit hypothécaire à destination immobilière, le contrat de crédit qui n'est pas garanti par une sûreté hypothécaire, destiné au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers, à l'exception de la rénovation d'un bien immeuble, à condition qu'il s'agisse d'un crédit lombard tel que visé au point 3.6.2 ci-dessous.

Crédit hypothécaire à destination mobilière: contrat de crédit garanti par un droit portant sur des biens immeubles destinés à l'habitation ou par une sûreté hypothécaire, qui n'est pas destiné au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers, ainsi que des frais et charges qui l'accompagnent, ou au refinancement d'un tel contrat de crédit.

**avec:** garantie hypothécaire. En d'autres termes, l'octroi d'une inscription hypothécaire sur un ou plusieurs biens immeubles par acte notarié. Ce qui précède à moins qu'il ne s'agisse d'un crédit lombard tel que visé au point 3.6.2 ci-dessous.

Plus concrètement, les destinations suivantes entrent notamment en ligne de compte:

- acquisition d'un terrain à bâtir;
- acquisition, construction, transformation ou rénovation (moyennant une garantie hypothécaire) d'un logement destiné à l'occupation personnelle (résidence principale ou secondaire) ou à la location (p.ex. maison d'habitation, appartement);
- acquisition, construction, transformation ou rénovation (moyennant une garantie hypothécaire) d'un bien immeuble destiné à la location dans le cadre de la gestion du patrimoine privé, quel que soit le régime de bail: bail à loyer (droit commun), bail de résidence principale, bail commercial ou bail à ferme;
- exemples de conservation: paiement de droits de succession, d'une somme en vue de sortir d'indivision, etc.;

- acquisition d'un bien meuble;
- acquisition d'un bien immeuble moyennant la mise en garantie d'un portefeuille de titres;
- refinancement d'un crédit souscrit à l'une de ces fins.

## 2 COMMENT UN CONTRAT DE CRÉDIT SE FORME-T-IL?

Afin d'obtenir un crédit hypothécaire d'une telle manière informée et légale, le candidat-emprunteur doit franchir une série d'étapes et son dossier doit satisfaire à diverses formalités.

Aperçu:

### 2.1 LE PROSPECTUS

CKV met un prospectus à la disposition du candidat-emprunteur à des fins de renseignements et d'informations, lequel, tel qu'indiqué ci-dessus, doit être consulté en combinaison avec la grille tarifaire datée, telle qu'annexée. La grille tarifaire renseigne les taux débiteurs actuellement en vigueur.

### 2.2 LE FORMULAIRE DE DEMANDE

Afin de permettre à CKV d'apprécier la situation financière et les capacités de remboursement du candidat-emprunteur, une série de données concernant les besoins, la situation financière et les préférences du candidat-emprunteur, ainsi que renseignements concernant le(s) bien(s) immeuble(s) donné(s) en garantie hypothécaire, doivent être communiqués.

### 2.3 ESIS/SECCI

Dès la réception d'un formulaire de demande de crédit dûment complété, CKV remet au candidat-emprunteur une Fiche d'Information Standardisée Européenne (ESIS si destination immobilière et SECCI si destination mobilière), contenant des informations à la mesure de la personne du candidat-emprunteur, dont celui-ci a besoin pour évaluer les produits de crédit disponibles sur le marché, pour en apprécier les conséquences respectives et pour prendre la décision, en toute connaissance de cause, de conclure ou non un contrat de crédit.

### 2.4 L'OFFRE DE CRÉDIT

CKV transmet ensuite une offre de crédit concrète au candidat-emprunteur.

### 2.5 RÉCEPTION DE L'ACTE/GARANTIES

La passation devant le notaire de l'accord-cadre de crédit garanti par une hypothèque doit avoir lieu dans un délai de trois (3) mois après l'offre de crédit, à moins que CKV ne consente à une prolongation de l'offre.

En cas de crédit lombard, le candidat-emprunteur doit accepter l'accord-cadre de crédit avec gage constitué par un tiers ainsi que l'offre de crédit, dans un délai de 14 jours après l'offre de crédit, à moins que CKV ne consente à une prolongation de l'offre.

### 2.6 PRÉLÈVEMENT DU MONTANT EMPRUNTÉ

Le prélèvement du montant emprunté s'effectue sous la forme de contrats de crédit à durée déterminée pouvant revêtir diverses formes. Ces contrats de crédit à durée déterminée constituent par conséquent dans la pratique le crédit « effectif ». Les montants empruntés sont prélevés après la constitution des garanties hypothécaires ou autres (crédit lombard), soit par acte authentique (sous forme de convention annexée à l'accord-cadre de crédit avec garantie hypothécaire à passer devant le notaire), soit par acte sous seing privé (p.ex. nouveau prélèvement ou crédit lombard).

## 3 MODALITÉS DU CRÉDIT

### 3.1 CONTRAT-CADRE

Tout crédit hypothécaire assorti d'une garantie hypothécaire se forme dans le cadre d'une ouverture de crédit garantie par une hypothèque (ci-après le « contrat-cadre »), reçu par acte authentique (qu'il convient d'entendre ci-après comme étant un « contrat-cadre (de crédit) à durée indéterminée »). Chaque crédit hypothécaire est

concrétisé dans l'enceinte de ce contrat-cadre sous la forme d'un contrat de crédit à durée déterminée et sous l'une des formes visées au point 3.5.1 ci-dessous, suite à l'acceptation d'une offre.

À défaut de garantie hypothécaire, les crédits lombard sont reçus sous seing privé. De même en cas de crédit lombard, une ouverture de crédit (un contrat de crédit) à durée indéterminée est accordée dans l'enceinte d'un contrat-cadre (gage constitué par un tiers) pour un montant emprunté déterminé et un crédit hypothécaire est concrétisé dans l'enceinte de ce contrat-cadre sous la forme d'un contrat de crédit à durée déterminée et sous la forme de crédit visée au point 3.6.2 ci-dessous.

De cette manière, l'emprunteur peut éventuellement disposer à nouveau par la suite des montants empruntés qui ont été remboursés contractuellement ou par anticipation, moyennant l'approbation de la demande par CKV.

### **3.2 QUOTITÉ EN CAS DE CRÉDIT GARANTI PAR UNE HYPOTHÈQUE**

La quotité s'entend du rapport entre le crédit accordé, majoré des inscriptions en cours, et la valeur de vente forcée du bien immeuble donné en hypothèque. Les quotités appliquées par CKV sont renseignées dans la grille tarifaire datée, telle qu'annexée.

Toute ouverture de crédit garantie par une hypothèque doit être garantie par une inscription hypothécaire de premier rang ou de rang complémentaire sur un ou plusieurs biens immeubles sis en Belgique ou en France.

L'inscription hypothécaire ne peut être accordée qu'en vertu d'un acte authentique, qui doit être reçu par un notaire.

Une procuration ou un mandat hypothécaire n'est pas accepté(e) par CKV au titre de garantie.

Il peut être exigé, à titre de garantie complémentaire, que des garanties réelles mobilières soient fournies, par exemple le nantissement de comptes de titres, de comptes d'épargne, d'un fonds de commerce.

### **3.3 PONDÉRATION DU PORTEFEUILLE DE TITRE EN CAS DE CRÉDIT NON GARANTI PAR UNE HYPOTHÈQUE (LOMBARD) OU COMME GARANTIE COMPLÉMENTAIRE EN CAS D'UN CRÉDIT GARANTI PAR UNE HYPOTHÈQUE**

Les titres qui composent le portefeuille de titres pouvant être donné en garantie dans le cas des crédits lombard, tels que visés au point 3.6.2 ci-dessous, ou comme garantie complémentaire, tel que visé au point 3.2, sont uniquement les titres suivants. Ces titres sont pondérés d'après le tableau ci-dessous.

Type	Dénomination	Notation	Pondération
1	Liquidités	N.A.	100%
2	Actions & obligations convertibles	≥A	70%
3	Actions & obligations convertibles	<A	50%
4	Obligations d'État	≥A	90%
5	Obligations d'État	<A	70%
6	Autres obligations	≥A	80%
7	Autres obligations	<A	70%
8	OPC avec profil de risque défensive (en outre avec garantie de capital)	N.A.	80%
9	OPC avec profil de risque neutre	N.A.	70%
10	POC avec profil de risque agressif	N.A.	60%
10	Autres	N.A.	40%
0	Produits dérivés	N.A.	0%
0	Titres cotés sur des marché non réglementés	N.A.	0%
0	Actions cotées en centimes	N.A.	0%

### **3.4 SERVICES AUXILIAIRES**

CKV ne fournit aucun service auxiliaire.

Afin d'assurer les immeubles hypothéqués, ainsi que les meubles devenus immeubles par destination ou par incorporation, en valeur à neuf contre l'incendie et les risques connexes, tels que la foudre, l'explosion, la chute d'aéronefs et d'engins spatiaux, la collision, la tempête, les attentats et les émeutes, ou encore le recours de tiers, le prêteur recommande aux emprunteurs de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les risques

connexes auprès d'une compagnie d'assurances agréée, ainsi que de conserver cette assurance et d'en régler les primes tant que le crédit n'a pas été intégralement remboursé.

Toute indemnité qui serait liquidée par une compagnie d'assurances sans être affectée à la réparation ou à la reconstruction d'un bien assuré, doit être affectée au remboursement par anticipation du crédit.

### **3.5 PRÉLÈVEMENT DE TRANCHES DE CONSTRUCTION**

Le prêteur peut décider que le montant emprunté pourra être prélevé partiellement, par tranches de 2.000 euros (deux mille euros) minimum si le montant emprunté se rapporte en tout ou en partie à la construction ou à la rénovation d'un bien immobilier.

Le montant emprunté doit être intégralement prélevé dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la prise de cours du crédit.

Cela signifie que les travaux programmés doivent être achevés dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de réception de l'acte notarié.

Vous ne versez que des intérêts débiteurs sur le capital prélevé pendant cette phase de prélèvement, plus une commission de réservation de 0,2% par mois sur le montant non prélevé. Ceux-ci sont proratisés en fonction du nombre de jours pendant lequel la situation perdure. Lors du premier prélèvement de votre crédit, vous recevrez un avis d'échéance indiquant le montant à rembourser chaque mois. Vous recevrez un nouvel avis d'échéance indiquant votre nouvelle mensualité après chaque prélèvement.

Dans le cas où les emprunteurs n'auraient pas prélevé l'intégralité du montant emprunté dans le délai de vingt-quatre (24) mois, le montant emprunté est réduit au montant prélevé et les obligations de paiement des emprunteurs sont recalculées, compte tenu du maintien de la durée convenue du contrat de crédit.

L'emprunteur est tenu d'exécuter les travaux conformément aux plans, aux devis et au cahier des charges. CKV peut toujours demander à consulter ces pièces au moment de la demande de crédit. CKV peut en outre demander à consulter, en cours de crédit, les factures des travaux exécutés et/ou des marchandises livrées.

À l'expiration de la période de prélèvement ou si l'intégralité du montant a été prélevée, CKV mettra à votre disposition un nouveau tableau d'amortissement qui fera partie intégrante du contrat de crédit.

### **3.6 FORMES DE CRÉDIT ET MODALITÉS DE REMBOURSEMENT**

#### **3.6.1 *Crédit garanti par une hypothèque***

##### **3.6.1.1 Crédit à terme ((très) long terme)**

Le crédit à terme est un prêt à tempérament. Lorsque vous payez des intérêts débiteurs, vous amortissez également le capital du contrat de crédit à durée déterminée. Ceci implique une périodicité obligatoire en matière de remboursement du capital. L'amortissement du capital s'effectue sous forme de versements périodiques obligatoires qui diminuent immédiatement le montant emprunté de la somme correspondante. Les intérêts débiteurs sont exclusivement imputés sur le solde restant dû du montant emprunté.

Seul un taux d'intérêt fixe peut être appliqué à cette forme de crédit.

Les amortissements périodiques sont toujours **mensuels** (ils sont qualifiés de « mensualités ») et se composent toujours d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts débiteurs.

Tant des intérêts débiteurs que du capital sont par conséquent remboursés à chaque versement. La mensualité se compose principalement d'intérêts débiteurs lors des premiers versements. Grâce à la partie d'amortissement du capital comprise dans la mensualité, une part de plus en plus importante du capital est amortie étant donné que la part des intérêts débiteurs, calculée sur le solde du capital restant dû, diminue de manière continue.

Le rapport est complètement inversé au dernier versement puisque la mensualité se compose alors principalement d'un amortissement du capital.

La durée minimum pour un montant emprunté avec amortissement obligatoire du capital, s'élève à cinq (5) ans. La durée maximum s'élève à trente (30) ans.

En cas de destination mobilière du crédit, CKV est tenue de respecter les délais de remboursement suivants:

Montant du crédit	Délais maxima de remboursement exprimés en mois
200 euros à 500 euros	18
Plus de 500 euros à 2.500 euros	24
Plus de 2.500 euros à 3.700 euros	30
Plus de 3.700 euros à 5.600 euros	36
Plus de 5.600 euros à 7.500 euros	42
Plus de 7.500 euros à 10.000 euros	48
Plus de 10.000 euros à 15.000 euros	60
Plus de 15.000 euros à 20.000 euros	84
Plus de 20.000 euros à 37.000 euros	120
Plus de 37.000 euros	240

L'emprunteur a légalement le droit d'effectuer un ou plusieurs remboursements par anticipation, moyennant le paiement de la pénalité décrite dans le chapitre « remboursement par anticipation/indemnité de emploi ».

### 3.6.1.2 **Crédit confort**

Le crédit confort est un crédit-pont qui offre une solution temporaire de financement. Il s'agit d'une formule à taux débiteur fixe d'une durée de trois (3) ans. Toutefois, en cas de restructuration des crédits propres, la durée est de un, deux ou trois ans. Des durées différentes de maximum 10 ans sont possibles si le remboursement du capital emprunté n'est pas conditionné à la vente des biens en garantie du prêt.

En cas de destination mobilière du crédit, CKV est tenue de respecter les délais de remboursement suivants:

Montant du crédit	Délais maxima de remboursement exprimés en mois
200 euros à 500 euros	18
Plus de 500 euros à 2.500 euros	24
Plus de 2.500 euros à 3.700 euros	30
Plus de 3.700 euros à 5.600 euros	36
Plus de 5.600 euros à 7.500 euros	42
Plus de 7.500 euros à 10.000 euros	48
Plus de 10.000 euros à 15.000 euros	60
Plus de 15.000 euros à 20.000 euros	84
Plus de 20.000 euros à 37.000 euros	120
Plus de 37.000 euros	240

Le montant emprunté est exigible à la fin de la durée de l'emprunt. L'emprunteur a néanmoins légalement le droit d'effectuer un ou plusieurs remboursements par anticipation.

L'emprunteur paie exclusivement des intérêts débiteurs pendant toute la durée du crédit, lesquels sont calculés soit sur le montant emprunté, soit sur le montant emprunté diminué proportionnellement lorsqu'un remboursement par anticipation a été effectué.

Les intérêts débiteurs sont payables et exigibles chaque mois à terme échu.

Vous remboursez le montant emprunté à l'échéance prévue contractuellement, sans être redevable d'une quelconque indemnité de emploi.

L'emprunteur a de même légalement le droit dans ce cas-ci d'effectuer un ou plusieurs remboursements par anticipation, moyennant le paiement de la pénalité décrite dans le chapitre « remboursement par anticipation/indemnité de emploi ».



Dans le cas d'un crédit confort d'une durée supérieure à trois (3) ans, le crédit confort est toutefois résiliable, sans frais supplémentaires, à l'expiration de chaque période triennale à compter de la réception de l'acte, à condition que l'emprunteur adresse une demande à cet effet au prêteur, par courrier postal ou électronique, au moins quinze (15) jours ouvrables à l'avance.

### 3.6.1.3 **Crédit Golden Bullet**

Le crédit Golden Bullet offre également une solution à un problème temporaire de financement. Il s'agit d'une forme de crédit à taux débiteur fixe d'une durée minimum d'un (1) an. Cette durée peut être prolongée par périodes de six (6) mois jusqu'à une durée maximum de trois (3) ans.

En cas de destination mobilière du crédit, CKV est tenue de respecter les délais de remboursement suivants:

<b>Montant du crédit</b>	<b>Délais maxima de remboursement exprimés en mois</b>
200 euros à 500 euros	18
Plus de 500 euros à 2.500 euros	24
Plus de 2.500 euros à 3.700 euros	30
Plus de 3.700 euros à 5.600 euros	36
Plus de 5.600 euros à 7.500 euros	42
Plus de 7.500 euros à 10.000 euros	48
Plus de 10.000 euros à 15.000 euros	60
Plus de 15.000 euros à 20.000 euros	84
Plus de 20.000 euros à 37.000 euros	120
Plus de 37.000 euros	240

Le montant emprunté est exigible à la fin de la durée convenue de l'emprunt. L'emprunteur a néanmoins légalement le droit d'effectuer un ou plusieurs remboursements par anticipation, moyennant le paiement de la pénalité décrite dans le chapitre « remboursement par anticipation/indemnité de remploi ».

L'emprunteur n'effectue aucun versement en capital, ni en intérêts débiteurs pendant toute la durée du crédit.

Les intérêts débiteurs et le capital sont exigibles à l'échéance du crédit.

Le montant minimal pour un crédit golden bullet sur 12 mois est 100.000 euros. Le montant minimal pour un crédit golden bullet sur 18 ou 24 mois est 50.000 euros.

### 3.6.2 **Crédit non garanti par une hypothèque: crédit lombard**

Un crédit lombard est une forme spécifique de crédit proposée par CKV, qui ne peut relever du champ d'application du présent prospectus que s'il correspond à un crédit assimilé à un crédit hypothécaire, plus spécifiquement à un contrat de crédit non garanti par une sûreté hypothécaire mais destiné au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers, à l'exception de la rénovation d'un bien immeuble.

Il s'agit d'une forme de crédit, de type « crédit confort », à taux débiteur variable et d'une durée comprise entre un (1) an minimum et cinq (5) ans maximums, qui n'est pas garantie par une hypothèque et pour laquelle un portefeuille de titres est donné en nantissement.

Le montant emprunté est exigible à la fin de la durée de l'emprunt. L'emprunteur a néanmoins légalement le droit d'effectuer un ou plusieurs remboursements par anticipation.

L'emprunteur paie exclusivement des intérêts débiteurs pendant toute la durée du crédit, lesquels sont calculés soit sur le montant emprunté, soit sur le montant emprunté diminué proportionnellement lorsqu'un remboursement par anticipation a été effectué.

Toutefois et contrairement à un crédit confort classique, les intérêts débiteurs sont exigibles et payables annuellement à terme échu.

Vous remboursez le montant emprunté à l'échéance prévue contractuellement, sans être redevable d'une quelconque indemnité de emploi.

L'emprunteur a de même légalement le droit dans ce cas-ci d'effectuer un ou plusieurs remboursements par anticipation, moyennant le paiement de la pénalité décrite dans le chapitre « remboursement par anticipation/indemnité de emploi ».

## 4 TAUX DÉBITEUR

### 4.1 TAUX DÉBITEUR FIXE

Ce terme signifie que le taux débiteur reste INCHANGÉ pendant toute la durée de prélèvement du montant emprunté.

Le tableau d'amortissement annexé au contrat de crédit à durée déterminée est définitif. Vous n'aurez pas de mauvaise surprise si les taux débiteurs augmentent. À l'inverse, vous ne bénéficierez pas d'une baisse éventuelle des taux débiteurs.

Le taux débiteur est toujours fixe pour les formes de crédit suivantes: crédit à terme, crédit confort et crédit Golden Bullet.

### 4.2 TAUX DÉBITEUR VARIABLE

Étant donné que le délai d'amortissement initial est maintenu, toute variation du taux débiteur aura pour conséquence d'augmenter ou de diminuer la mensualité par rapport à celle de la période précédente. Le calcul de la nouvelle mensualité s'effectue sur la base de la durée restante, du nouveau taux débiteur et du solde restant dû, et ce d'après la méthode appliquée lors de l'établissement du tableau d'amortissement initial.

Le taux débiteur est toujours variable dans le cas des crédits lombard, d'après les modalités décrites ci-dessous.

Le taux débiteur est variable pendant la durée du contrat et fait l'objet d'une révision annuelle.

Un nouveau taux débiteur est fixé à chaque échéance annuelle des intérêts débiteurs.

La première révision s'effectue à l'échéance de la première annuité, aussi bien à la hausse qu'à la baisse, dans la même proportion que l'indice A de référence, à savoir la moyenne des pourcentages de rendement des obligations linéaires proposées par le Fonds des rentes et dont la durée résiduaire est égale à un (1) an. Par conséquent, l'annuité révisée est payable le mois qui suit cette date. Les révisions subséquentes ont lieu à l'échéance de chacune des périodes suivantes d'un (1) an. La révision du taux débiteur correspond au taux débiteur initial majoré de la différence entre la valeur du nouvel indice de référence et celle de l'indice de référence initial. Les indices de référence en question sont publiés chaque mois au Moniteur belge.

L'indice initial correspond à l'indice de référence du mois qui précède l'offre concernée. Le nouvel indice de référence correspond à l'indice de référence du mois qui précède la date définie pour la révision du taux débiteur. La variation du taux débiteur est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à une différence de 1% sur base annuelle, le plancher étant fixé à 0%. Le prêteur communique le nouveau taux débiteur aux emprunteurs au plus tard le jour de la prise de cours du nouveau taux débiteur. Un nouveau tableau d'amortissement est mis gratuitement à la disposition des emprunteurs au même moment.

## 5 DÉTERMINATION DES TAUX DÉBITEURS ET DES FRAIS CONNEXES

Les données chiffrées des taux débiteurs applicables à nos crédits sont reproduites dans la grille tarifaire datée, telle qu'annexée, laquelle fait partie intégrante du présent prospectus tel qu'en vigueur et peut être consultée par le candidat-emprunteur à l'adresse de notre siège social.

## 5.1 À QUEL TAUX DÉBITEUR EMPRUNTEZ-VOUS?

Dans le cas des crédits à terme, crédits confort et crédits Golden Bullet, le taux débiteur se détermine en fonction des éléments suivants:

- a) forme de crédit ;
- b) destination mobilière ou immobilière ;
- c) vente publique imminente ou non;
- d) procédure d'insolvabilité dans le chef du client (p.ex. faillite, règlement collectif de dettes, etc.) clôturée ou non;
- e) enregistrement négatif régularisé ou non auprès de la Centrale des Crédits aux Particuliers;
- f) type de revenus du client;
- g) âge du client;
- h) proportion de biens à usage résidentiel dans l'hypothèque est inférieure à 50 % ;
- i) remboursement du crédit (« way out ») est conditionné par la vente du bien hypothéqué ;
- j) nantissement d'un immeuble dont la valeur de vente forcée est inférieure à 150.000 EUR.
- k) score PEB d'un bien immobilier à acheter donné en garantie

Dans le cas des crédits lombard, le taux débiteur se détermine sur la base du taux Euribor 12 mois, le plancher étant fixé à 0%, tel qu'arrêté par le « European Money Markets Institute » (EMMI) (composante de base), majoré de 100 points de base.

Euribor est l'abréviation de Euro Interbank Offered Rate. Euribor est le taux d'intérêt moyen auquel un grand nombre des banques européennes de premier plan (le panel de banques: <http://fr.euribor-rates.eu/panel-de-banques.asp>) se consentent des prêts en euros. Pour déterminer les taux Euribor, les 15 % supérieurs et inférieurs des taux mentionnés ne sont pas pris en compte. Chaque jour ouvrable, à 11h00 Central European Time, les taux d'intérêt Euribor sont fixés et transmis à toutes les parties participantes et à la presse.

La valeur des taux d'intérêt Euribor est tout d'abord déterminée par l'offre et la demande. Il s'agit en fait d'un taux d'intérêt du marché financier qui est établi entre de nombreuses banques différentes. Toutefois, plusieurs facteurs externes influencent fortement la valeur du taux Euribor. Il s'agit notamment de circonstances économiques comme la croissance économique et le niveau de l'inflation, la solvabilité des banques, la confiance mutuelle et la confiance des consommateurs. En conséquence, les taux d'intérêt d'Euribor peuvent fluctuer.

Les taux Euribor peuvent être consultés en cliquant sur le lien suivant:  
<http://fr.euribor-rates.eu/taux-euribor-actuels.asp>

CKV arrête le taux pour la première fois à la date de prise de cours indiquée dans le contrat de crédit, et ce conformément au taux Euribor de l'avant-dernier jour ouvrable EMMI du mois civil qui précède la date d'entrée en vigueur du contrat-cadre. Un jour ouvrable EMMI s'entend d'un jour au cours duquel l'EMMI arrête des taux.

Chaque fois que l'échéance annuelle des intérêts débiteurs est fixée, le taux débiteur est de nouveau déterminé.

La première révision sera effectuée un an après la date de mise à disposition du capital emprunté, aussi bien en faveur ou défaveur, dans la même proportion que l'indice de référence A, tels que, les taux de rendement moyens des obligations linéaires comme proposés par l'Agence Fédérale de la Dette et pour lequel la durée résiduelle est égale à un an. Par conséquent, l'annuité révisée sera payable l'année suivante cette date. Les révisions ultérieures ont lieu après l'expiration des périodes subséquentes d'une année chacune. La révision du taux débiteur est égale au taux débiteur initial majoré de la différence entre la valeur du nouvel indice de référence et celle de l'indice de référence d'origine. Les index de référence auxquels il est fait référence sont publiés mensuellement dans le Moniteur belge.

Il est alors d'intérêt de savoir le niveau de l'indice de référence A au moment que vous décidez de conclure un crédit lombard vu que l'indice de référence A peut fluctuer. En cas d'une augmentation de l'indice de référence A, vous risquez que le taux débiteur de votre crédit lombard augmente.

Dans la formule susmentionnée, l'indice initial @, étant l'indice de référence du mois précédant l'offre concernée, alors qu'un nouvel indice de référence doit être pris, considérant que l'indice de référence du mois précédant la date fixée pour la révision du taux débiteur doit être considérée comme un nouvel indice de référence.

La révision du taux débiteur est limitée, tant négativement que positivement, à une différence de 1% sur une base annuelle. Par conséquent, le taux débiteur maximum sera de X% par an par rapport au taux débiteur initial de X%

par an. Le taux débiteur minimum sera de X% par an par rapport au taux débiteur initial de X% par an. Le taux débiteur ne change pas si la différence ne dépasse pas le taux débiteur précédent 0,09% par an.

Le créancier informe les emprunteurs du nouveau taux débiteur au plus tard à la date à laquelle le nouveau taux débiteur commence à courir. Dans le même temps, un nouveau plan de remboursement sera mis à disposition gratuitement.

En cas d'adoption du taux débiteur, les consommateurs peuvent exiger le maintien du montant de terme, ainsi que la prolongation ou la réduction du délai de remboursement convenu. L'exercice de ce droit peut conduire au dépassement du délai maximum de remboursement comme stipulé dans l'article 13 de l'Arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursements des contrats de crédit soumis à l'application du livre VII du Code de droit économique et à la fixation des indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires et de crédits à la consommation y assimilés.

## **5.2 QUELS FRAIS SONT À VOTRE CHARGE?**

### **5.2.1 *Frais compris dans le taux annuel effectif global (TAEG)***

Le taux annuel effectif global (TAEG) correspond au coût total du crédit exprimé en pourcentage annuel. Illustré par les exemples proposés au point 6, le calcul du TAEG part de l'hypothèse, d'une part, que le contrat de crédit restera en vigueur pendant la durée convenue et, d'autre part, que le prêteur et les emprunteurs respecteront leurs obligations d'après les conditions et aux moments défini(e)s dans le contrat de crédit.

Lorsque le contrat de crédit prévoit un taux débiteur variable (ce cas de figure ne concerne que les crédits lombard), le calcul du TAEG, illustré par les exemples proposés au point 6, part de l'hypothèse que le taux débiteur restera fixe par rapport à son niveau initial et qu'il continuera à s'appliquer jusqu'à l'échéance du contrat de crédit.

Les montants des intérêts, des frais de dossier et/ou des frais d'expertise et des frais de notaire, visés ci-dessous, de même que leurs modalités de paiement, sont décrits dans la grille tarifaire ci-jointe et dans l'ESIS/SECCI.

#### **5.2.1.1 Intérêts débiteurs**

Le taux débiteur, tel qu'indiqué au point 5.1 ci-dessus.

#### **5.2.1.2 Frais de dossier**

En cas de crédit hypothécaire à destination immobilière, les frais de dossier ne sont dus qu'après l'acceptation de l'offre de crédit.

Vous trouverez le montant des frais de dossier dans la grille tarifaire et dans votre formulaire de demande de crédit.

#### **5.2.1.3 Frais d'expertise**

Un expert agréé par CKV procèdera à l'expertise des biens immeubles proposés en garantie.

En cas de crédit hypothécaire à destination principalement immobilière, ces frais sont à la charge des emprunteurs, auxquels une copie du rapport d'expertise sera remise.

Vous trouverez le montant des frais d'expertise dans la grille tarifaire et dans votre formulaire de demande de crédit.

Aucuns frais d'expertise ne sont évidemment dus si aucune expertise n'a eu lieu.

#### **5.2.1.4 Frais de notaire**

- Droits d'enregistrement: 1% du montant emprunté garanti + accessoires
- Droits d'hypothèque: 0,3% du montant emprunté garanti + accessoires
- Frais administratifs (TVA comprise): montant forfaitaire maximum de 1.515,70 euros, se composant comme suit:
  - o Frais administratifs: 813 euros
  - o Droit d'écriture: 100 euros
  - o Débours : 257 euros
  - o TVA de 21% sur 1.170 EUR: 245,70 euros
  - o Droit fixe pour les annexes: 100 euros.

Les frais de notaire pris en compte par CKV dans les exemples proposés au point 6 peuvent varier des frais devant être effectivement acquittés étant donné qu'ils se basent sur les barèmes publiés par la Fédération Royale du Notariat belge. CKV ne peut être tenue responsable de ces variations.

#### **5.2.1.5 Redevances Registre national des Gages**

Les redevances liées au consultation précontractuelle du Registre national des Gages et pour l'enregistrement dans le Registre national des Gages.

#### **5.2.2 Frais non compris dans le taux annuel effectif global (TAEG)**

- Honoraires du conservateur des hypothèques
- Honoraires du notaire pour l'acte de crédit, l'acte d'hypothèque et l'acte de procuration
- Le cas échéant, la commission de réservation de 0,2% par mois sur le montant non prélevé, due à CKV, à compter du premier mois qui suit la signature du contrat de crédit
- Le cas échéant, l'indemnité de remploi devant être acquittée en cas de remboursement par anticipation des crédits à refinancer
- Les frais éventuels de l'assurance incendie. Cette assurance incendie n'est pas légalement ni contractuellement obligatoire pour le crédit que vous avez souscrit auprès de CKV, mais nous vous recommandons de souscrire une assurance incendie suffisante
- Les frais éventuels de l'assurance solde restant dû. Cette assurance n'est pas légalement ni contractuellement obligatoire pour le crédit que vous avez souscrit auprès de CKV, mais nous vous recommandons de souscrire une assurance suffisante
- Le cas échéant, les frais de levée des options contractuelles ou les frais de modification du contrat de crédit en cours, conformément à l'article VII.145 du Code de droit économique: 50 euros
- Les frais de mainlevée partielle/désolidarisation:
  - 250 euros en cas de crédit hypothécaire à destination immobilière si plus de douze (12) mois après la conclusion du contrat de crédit initial
  - 500 euros en cas de crédit hypothécaire à destination immobilière si moins de douze (12) mois après la conclusion du contrat de crédit initial
  - 500 euros en cas de crédit hypothécaire à destination mobilière
- Frais de duplicata des documents déjà transmis: 50 euros
- Frais de procuration: 400 euros (authentique) ou 100 euros (sous seing privé).
- Coût de rétribution pour modification, position du rang, transfert et renouvellement de l'inscription dans le registre National des Gages et pour consultation du Registre National des Gages après la clôture de la convention de crédit, jusqu'à la date du remboursement total du montant principal, intérêts et coûts ou suppression de l'inscription auprès du Registre National des Gages.

Les montants des frais de dossier et/ou d'expertise, visés ci-dessus, de même que leurs modalités de paiement, sont décrits dans l'ESIS/SECCI, dans la grille tarifaire ci-jointe et dans le formulaire de demande de crédit devant être signé par les emprunteurs.

## **6 COMPOSITION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES - EXEMPLES**

Sous l'appellation TAEG il est compris le pourcentage annuel du crédit (comprenant le taux débiteur + les coûts liés au crédit).

Afin de calculer le coût annuel en pourcentage (TAEG) et le montant total à rembourser celui-ci est déterminé sur base des hypothèses suivantes:

- Un mois comprend 30,4167 jours.
- Le créancier et le consommateur respectent leur engagement suivant les conditions, la durée et les données dans la convention de crédit.
- La période la plus courte possible du premier paiement est de 1 jour.

Afin de calculer le montant total à rembourser par le crédit (worst case), il est tenu compte des hypothèses suivantes:

- Le créancier et le consommateur respectent leur engagement suivant les conditions, la durée et les données dans la convention de crédit.
- La période la plus longue du premier paiement est de 1 mois (worst case).

## 6.1 CRÉDIT À TERME ((TRÈS) LONG TERME) – DESTINATION IMMOBILIERE

Montant emprunté	90.000 euros
Durée	240 mois
Taux débiteur fixe	0,6356 % par mois
	7,90 % par an
Mensualité à payer pendant toute la durée (240 mensualités)	732,05 euros
Coût total du crédit (*)	3.672,70 euros
TAEG (*)	8,50 %
Montant total à rembourser	178.811,47 euros
Montant total à rembourser (worst case)	179.364,70 euros

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes :

- Frais de dossier de 350 euros
- Frais d'expertise de 250 euros
- Frais de notaire de 3.072,70 euros, conformément aux barèmes publiés par la Fédération Royale du Notariat belge pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète d'un montant de 90.000 euros.

## 6.2 CRÉDIT À TERME ((TRÈS) LONG TERME – DESTINATION MOBILIERE

Montant emprunté	65.000 euros
Durée	180 mois
Périodicité	mensuelle
Taux débiteur fixe	0,9504 par mois
	12,02% par an
Mensualité à payer pendant toute la durée (180 mensualités)	755,39 euros
Coût total du crédit (*)	2.965,20 euros
TAEG (*)	13%
Montant total à rembourser	138.337,96 euros
Montant total à rembourser (worst case)	138.935,40 euros

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes:

- Frais d'expertise de 250 euros
- Frais de notaire de 2.715,20 euros, conformément aux barèmes publiés par la Fédération Royale du Notariat belge pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète d'un montant de 65.000 euros.

### 6.3 CRÉDIT CONFORT – DESTINATION IMMOBILIÈRE

Montant emprunté	140.000 euros
Durée	36 mois
Périodicité	mensuelle
Taux débiteur fixe	0,6356 % par mois 7,90 % par an
Mensualité à payer pendant toute la durée (120 mensualités)	889,84 euros
Remboursement du montant emprunté à la dernière échéance mensuelle	140.000,00 euros
Coût total du crédit (*)	4.387,70 euro
TAEG (*)	9,22%
Montant total à rembourser	175.561,36 euro
Montant total à rembourser (worst case)	176.421,94 euro

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes:

- Frais de dossier de 350 euros
- Frais d'expertise de 250 EUR
- Frais de notaire de 3.787,70 EUROS, conformément aux barèmes publiés par la Fédération Royale du Notariat belge pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète d'un montant de 140.000 EUROS.

### 6.4 CRÉDIT CONFORT – DESTINATION MOBILIÈRE

Montant emprunté	70.000 euros
Durée	36 mois
Périodicité	mensuelle
Taux débiteur fixe	0,8750 % par mois 11,02 % par an
Mensualité à payer pendant toute la durée (120 mensualités)	612,50 euros
Remboursement du montant emprunté à la dernière échéance mensuelle	70.000,00 euros
Coût total du crédit (*)	3.036,70 euros
TAEG (*)	13%
Montant total à rembourser	94.494,35 euros
Montant total à rembourser (worst case)	95.086,70 euros

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes:

- Frais d'expertise de 250 euros
- Frais de notaire de 2.786,70 euros, conformément aux barèmes publiés par la Fédération Royale du Notariat belge pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète d'un montant de 70.000 euros.

### 6.5 CRÉDIT GOLDEN BULLET – DESTINATION IMMOBILIÈRE

Montant emprunté	130.000 euros
Durée	24 mois
Remboursement du montant emprunté à l'échéance	130.000 euros
Remboursement des intérêts débiteurs à l'échéance	27.157,03 euros

Taux débiteur fixe	0,7936 % par mois
	9,95 % par an
Coût total du crédit (*)	4.633,05 euros
TAEG (*)	12,03%
Montant total à rembourser	160.792,32 euros
Montant total à rembourser (worst case)	161.790,08 euros

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes:

- Frais de dossier de 350 euros
- Frais d'expertise de 250 euros
- Frais de notaire de 4.033,05 euros, conformément aux barèmes publiés par la Fédération Royale du Notariat belge pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète d'un montant de 157.157,03 euros.

## 6.6 CRÉDIT GOLDEN BULLET – DESTINATION MOBILIÈRE

Montant emprunté	90.000 euros
Durée	36 mois
Remboursement du montant emprunté à l'échéance	90.000 euros
Remboursement des intérêts débiteurs à l'échéance	34.959,14 euros
Taux débiteur fixe	0,9158 % par mois
	11,56 % par an
Coût total du crédit (*)	3.322,70 euros
TAEG (*)	13%
Montant total à rembourser	127.484,74 euros
Montant total à rembourser (worst case)	128.281,84 euros

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes:

- Frais d'expertise de 250 euros
- Frais de notaire de 3.072,70 euros, conformément aux barèmes publiés par la Fédération Royale du Notariat belge pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète d'un montant de 124.959,14 euros.

## 6.7 CRÉDIT LOMBARD – DESTINATION IMMOBILIÈRE

a.

Montant emprunté	600.000 euros
Durée	60 mois
Périodicité	annuelle
Taux débiteur fixe	1,20% par an
Annuité à payer pendant toute la durée (5 annuités)	36.000 euros
Remboursement du montant emprunté à la dernière échéance annuelle	600.000 euros
Coût total du crédit (*)	36.300 euros
TAEG (*)	1,21%
Montant total à rembourser	636.300 euros

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes:

- Frais de dossier de 300 euros



- Taux Euribor 12 mois  $\leq 0\%$ .

b.

Montant emprunté	400.000 euros
Durée	60 mois
Périodicité	annuelle
Taux débiteur fixe	1,20% par an
Annuité à payer pendant toute la durée (5 annuités)	24.000 euros
Remboursement du montant emprunté à la dernière échéance annuelle	600.000 euros
Coût total du crédit (**)	24.300 euros
TAEG (**)	1,22%
Montant total à rembourser	424.300 euros

(\*) Afin de calculer le coût total du crédit (et par conséquent le TAEG), CKV a retenu les hypothèses suivantes:

- Frais de dossier de 300 euros
- Taux Euribor 12 mois = 0.20%.

## 7 REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION/INDEMNITE DE REMPLOI

L'emprunteur peut rembourser à tout moment tout ou partie du montant emprunté.

Si un remboursement par anticipation partiel a déjà été librement effectué au cours d'une année civile, les autres remboursements effectués cette même année civile doivent atteindre au moins 10% du montant emprunté initial.

Tout remboursement par anticipation partiel donne lieu à un nouveau calcul de la mensualité d'après la méthode technique initialement appliquée lors de l'établissement du tableau d'amortissement. La durée du crédit reste en tout état de cause inchangée.

En cas de remboursement par anticipation total ou partiel, l'emprunteur est redevable à CKV d'une indemnité de emploi, sous réserve de l'exception visée ci-dessous en matière de crédits confort, correspondant à trois (3) mois d'intérêts débiteurs. Ces intérêts débiteurs, correspondant à ceux applicables au contrat de crédit à durée déterminée concerné, se calculent sur la somme remboursée par anticipation.

Dans le cas des crédits lombard, l'emprunteur est toutefois redevable à CKV d'une indemnité de emploi fixée forfaitairement à 500 euros.

## 8 CONSÉQUENCES ÉVENTUELLES EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS DÉCOULANT DU CONTRAT DE CRÉDIT

AVERTISSEMENT:

Le non-respect des obligations contractuelles de paiement peut notamment donner lieu à:

- des frais supplémentaires (p.ex. envoi de courriers de rappel, procédure d'exécution forcée, etc.)
- des intérêts de retard, majorés ou non
- une notification négative à la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) auprès de la Banque nationale de Belgique (la « liste noire ») et l'impossibilité pratique consécutive d'obtenir un autre crédit
- une cession directe au profit de CKV de revenus de l'emprunteur, conformément toutefois aux barèmes légaux (p.ex. revenus du travail, revenus locatifs, revenus de remplacement, allocations de pension, crédits d'impôt, pécule de vacances, etc.)
- l'exigibilité du crédit (la perte de l'avantage de pouvoir effectuer des remboursements périodiques) ;

- une procédure d'exécution forcée impliquant la saisie et la vente publique des biens immeubles donnés en hypothèques et, si nécessaire, des autres biens meubles et immeubles de l'emprunteur.

## 9 CONSULTATION DES FICHIERS DE DONNÉES

En vue d'apprécier la solvabilité de l'emprunteur, CKV est tenue de consulter la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Le responsable du traitement de ce fichier de données est la Banque nationale de Belgique, établie à B-1000 Bruxelles, boulevard de Berlaimont 14.

CKV va aussi consulter le Registre national des Gages dans le cas d'un enregistrement d'un gage conformément à la loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code Civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière ou lorsqu'il existe un risque possible de perte de rang/coïncidence à cause d'une immobilisation par l'incorporation.

Finalement les fichiers internes de CKV sont également consultés.

## 10 CONTACT

CKV – et plus particulièrement le service Back Office Crédits – se tient à votre disposition pour vous donner, sans engagement de sa part, tous les renseignements et/ou avis dont vous auriez besoin.

Vous pouvez nous contacter de la manière suivante:

SA Centrale Kredietverlening  
Att. Service Back Office Crédits  
Mannebeekstraat 33  
B-8790 Waregem  
Téléphone: 056/62.92.81  
Fax: 056/61.10.79  
Courriel: kredieten@ckv.be