

crédit-logement

prospectus n° 8

d'application à partir du

10 octobre 2014



réinventons / la banque



Prospectus Crédits-logement

Ce prospectus est applicable à toutes les sociétés appartenant au Groupe AXA, soit AXA Belgium et AXA Bank Europe. Tous les produits ne sont pas proposés par l'ensemble des sociétés.

AXA Bank Europe sa, Boulevard du Souverain, 25, 1170 Bruxelles
TEL 02 678 61 11 - FAX 02 678 82 11 - e-mail contact@axa.be - http://www.axa.be
IBAN BE67 7000 9909 9587 - BIC AXABBE22 - N° BCE : TVA BE 0404 476 835 RPM
Bruxelles - CBFA 036705 A - SPF Economie 993

AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous le n° 0039 pour pratiquer les branches vie et non-vie (A.R. 04-07-1979, M.B. 14-07-1979) - Siège social : boulevard du Souverain 25 B-1170 Bruxelles (Belgique) - Internet : www.axa.be - Tél. : 02 678 61 11
Fax : 02 678 93 40 - N° BCE : TVA BE 0404.483.367 RPM Bruxelles

Remarque

Si vous êtes titulaire d'un contrat d'assurance de groupe auprès d'AXA, il vous est possible d'utiliser ce contrat pour reconstituer un crédit-logement. Les conditions et les modalités de ce type de crédit sont reprises dans une annexe à ce prospectus que nous tenons à la disposition de votre employeur.

sommaire

introduction	1
nos types de crédits	1
le crédit-logement	1
le crédit-logement avec période de prélèvement préalable	3
le crédit-pont	3
la garantie immobilière dans nos crédits	3
les formules de crédit	3
vos garanties en cas de variation du taux d'intérêt	4
les majorations	4
la possibilité d'obtenir un nouveau crédit	5
les assurances	5
le remboursement du crédit	6
le remboursement anticipé du crédit	6
quels frais devez-vous prévoir ?	6
vous êtes intéressé ? Comment procéder ?	6
divers	6

Que vous décidiez d'acheter, de construire ou de rénover, vous devrez certainement emprunter pour réaliser votre rêve immobilier. Ce prospectus vous donne toutes les informations sur les différentes formes de crédit-logement qu'offrent AXA Bank Europe et AXA Belgium. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à prendre contact avec votre conseiller financier. Il vous donnera, avec plaisir et sans engagement, toutes les explications complémentaires que vous souhaiteriez obtenir.



nos types de crédits

La plupart du temps, le financement d'une acquisition immobilière fait appel au crédit-logement. Ainsi, si vous construisez une nouvelle habitation ou si vous transformez une habitation existante, vous pouvez demander une ouverture de crédit temporaire, qui vous permet d'utiliser ce crédit de manière progressive, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Si, en contractant un crédit-logement, vous avez besoin d'un financement temporaire en attendant la vente d'un bien immobilier, vous pouvez demander un crédit-pont supplémentaire.

le crédit-logement

Si vous achetez une habitation existante ou un terrain à bâtir, la totalité du capital emprunté doit être disponible à la signature de l'acte de vente pour être versée au vendeur. Un mois après la signature de cet acte, vous commencez à rembourser votre crédit-logement, selon la formule que vous avez choisie: crédit par amortissement, crédit par reconstitution ou par terme fixe.

crédit par amortissement

Cette formule vous permet de verser des montants grâce auxquels le capital emprunté diminue proportionnellement. Deux variantes vous sont proposées, sur la base d'une durée maximale de 30 ans:

- remboursement par mensualités constantes
La charge mensuelle est constante.

Par exemple: pour un crédit de 100.000 euros (à un taux d'intérêt de 4,49% par an (soit 0,367% par mois), d'une durée de 20 ans, la charge mensuelle constante s'élève à 627,48 euros. En effet, le premier mois, vous payez 367,00 euros d'intérêts sur 100.000 euros et vous amortissez le capital à concurrence de 260,48 euros ($367,00 + 260,48 = 627,48$ euros); le deuxième mois, vous payez 366,04 euros d'intérêts sur 99.739,52 euros ($100.000 \text{ euros} - 260,48 \text{ euros}$) et vous amortissez le capital à concurrence de 261,44 euros, etc.

Vous payez donc chaque mois une somme égale; ce sont les amortissements en capital qui sont progressifs, tandis que les intérêts sont dégressifs.

- remboursement par tranches égales de capital
Vous payez les intérêts mensuellement et l'amortissement du capital s'effectue par tranches égales payables mensuellement ou annuellement, selon votre choix.

Par exemple: un crédit de 100.000 euros, remboursable en 20 ans par 240 tranches mensuelles de 416,67 euros à un taux d'intérêt de 4,49% par an (soit 0,367% par mois).

Dans ce type de crédit, les remboursements sont dégressifs de mois en mois; en effet, les amortissements en capital sont toujours constants, tandis que les intérêts payés sur le solde restant dû diminuent à chaque paiement.

Ainsi, vous paierez 783,67 euros

le premier mois :

- la tranche mensuelle de 416,67 euros
- les intérêts mensuels sur 100.000 euros soit 367,00 euros

Puis vous paierez 782,14 euros

le deuxième mois :

- la tranche mensuelle de capital de 416,67 euros
- les intérêts mensuels sur 99.583,33 euros (100.000 euros - 416,67 euros), soit 365,47 euros

Puis vous paierez 780,61 euros

le troisième mois :

- la tranche mensuelle de capital de 416,67 euros
- les intérêts mensuels sur 99.166,66 euros (99.583,33 euros - 416,67 euros), soit 363,94 euros et ainsi de suite...

crédit avec reconstitution de capital

Il s'agit de la combinaison d'un crédit à terme fixe et d'une assurance vie adjointe au crédit. Ce contrat d'assurance est dénommé 'contrat adjoint'. La charge périodique de ce crédit se compose de deux éléments :

- les intérêts que vous payez mensuellement sur la totalité du capital emprunté et ceci durant toute la durée de l'emprunt;
- les versements périodiques du contrat adjoint dans le but de reconstituer un capital qui, à l'échéance, servira à rembourser le capital emprunté.

Nous acceptons les types de contrats adjoints suivants :

- l'assurance vie mixte classique: moyennant le paiement périodique d'une prime fixe, l'assureur pourra rembourser à l'échéance un montant fixe par lequel le capital emprunté sera entièrement remboursé ;
- l'engagement individuel de pension (EIP) : dans ce cas, l'entreprise verse les primes périodiques au profit de son dirigeant indépendant dans les fonds suivants de l'assurance vie branche 21 :
 - Stars for Life Secure
 - Stars for Life CREST.

- l'assurance vie Branche 23 : concrètement, nous acceptons ici les contrats AXA Invest à condition que vos primes périodiques soient investies dans l'un de nos fonds de placement mixtes. Pour connaître la liste de ceux-ci, veuillez consulter notre fiche tarif en vigueur.

Pour ces contrats, vos versements périodiques seront partiellement investis dans des fonds d'actions et/ou d'obligations. Le volume du capital assuré dépend donc des prestations de ces fonds et pourrait également être influencé en grande partie par les prestations des marchés financiers et des Bourses.

Il n'est donc pas à exclure que le montant à reconstituer le soit plus rapidement qu'à l'échéance du crédit, mais le risque est également réel qu'à l'échéance, il n'y ait pas suffisamment de capital reconstitué pour rembourser le montant emprunté.

Dans ce dernier cas, vous aurez le choix soit de compléter le montant manquant, soit de prolonger votre crédit jusqu'au moment où votre capital sera reconstitué.

Bien entendu, si vous choisissez de prolonger le crédit, la couverture décès peut également être prolongée et ceci sans aucune autre formalité médicale mais le taux de la prime sera fonction de l'âge à ce moment-là.

- Une assurance vie Branche 23 adjoint à un crédit peut toujours être remplacée par une assurance vie Branche 21; le cas échéant, aucune autre formalité médicale ne sera requise, ni aucune indemnité de réemploi exigée. Dans ce cas, le capital déjà reconstitué ne court plus aucun risque pour moindres prestations des Bourses et marchés financiers. Et bien entendu, ce risque est également exclu pour le capital que vous continuez à reconstituer au moyen d'une assurance vie Branche 21.

crédit à terme fixe

Avec cette formule, vous ne versez pendant la durée du crédit que des intérêts. Le capital du crédit à terme fixe est remboursé en une seule fois à l'échéance du crédit. La durée maximale du crédit est de 30 ans.

exemple :

Pour un crédit de 100.000 euros, à un taux de 4,49% par an (soit 0,367% par mois), et une durée de 20 ans, vous payez mensuellement 367,00 euros d'intérêts. Au moment de la dernière mensualité, vous remboursez également en une seule fois le capital. De ce fait, la charge mensuelle à l'échéance est égale à 100.000 euros + 367,00 euros, soit 100.367 euros.

crédit à terme fixe 50/50

Le crédit 50/50 combine un crédit classique (avec amortissement du capital) et un crédit à terme fixe. Cette formule est idéale pour ceux qui attendent un extra, par exemple le paiement d'une assurance de groupe, mais qui veulent d'ores et déjà réaliser un investissement. La durée du crédit à terme fixe est alors de minimum six ans et de maximum 20 ans, alors que la durée d'un crédit classique est de maximum 30 ans. Le capital est remboursé en une fois à l'échéance finale du crédit.

le crédit-logement avec période de prélèvement préalable (PPP)

Si vous construisez ou transformez une habitation, il est inutile de disposer de la totalité du capital emprunté au début des travaux. Le capital emprunté sera mis à votre disposition tranche par tranche, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cette période de prélèvement est limitée à 24 mois.

Vous payez chaque mois :

- les intérêts calculés au taux du crédit sur la partie du capital qui a été effectivement retirée ;
- une commission de réservation des fonds sur la partie du crédit qui doit encore vous être versée.

A l'échéance suivant la libération de la dernière tranche, ces intérêts et l'indemnité de réservation sont définitivement calculés afin que vous puissiez, dès l'échéance suivante, procéder au premier remboursement du crédit.

La durée totale du crédit, période de prélèvement préalable comprise, ne peut dépasser 30 ans.

le crédit-pont

Si vous comptez sur une rentrée de fonds (ex. la vente d'un bien immobilier) pour financer une partie de votre construction ou de votre nouvelle acquisition, vous pouvez, dans certains cas, et moyennant des garantie(s) suffisante(s), obtenir un crédit-pont en plus du crédit-logement. Sa durée minimale est de 3 mois et sa durée maximale est de 12 mois.

Vous devez payer mensuellement les intérêts du crédit. Vous remboursez intégralement le capital lorsque vous disposez des fonds attendus, dans le délai prévu.

la garantie immobilière dans nos crédits

Le crédit-logement implique qu'une hypothèque sur votre propriété soit constituée. Cette hypothèque garantit le remboursement de toutes sommes dont vous êtes ou pourriez être redevable à la société donneuse de crédit du chef d'opérations de crédit, de banque ou d'assurances. En effet, grâce à cette formule, les crédits futurs que vous solliciterez auprès du même organisme prêteur pourront également être garantis par l'hypothèque, sans aucune autre formalité particulière.

les formules de crédit

Nous vous proposons trois formules : la formule à taux fixe, la formule à taux variable et la formule à taux semi-variable.

la formule à taux fixe

Le taux est garanti pour toute la durée du crédit. Autrement dit, vous déterminez dès à présent combien vous paierez sur toute la durée de l'emprunt.

une formule à taux variable

Dans ce cas, le taux d'intérêt de votre crédit variera en cours d'opération pour être ajusté aux taux du marché : cette variation s'opère dans des limites convenues (voir fiche «Tarif des crédits-logement») et selon une périodicité choisie : 5 ans ou annuellement.

formule à taux semi-variable

Le taux ne variera pas pendant une première période de 10 ou 20 ans et il variera ensuite tous les 5 ans.

vos garanties en cas de variation du taux d'intérêt

1. Ce sont les **indices de référence**, publiés chaque mois au Moniteur Belge, qui conditionnent la variabilité de votre taux et qui servent de base de référence. Selon la formule, variable ou semi-variable que vous avez choisie, l'indice de référence est celui mentionné sur la fiche «Tarif des crédits-logement». Le taux d'intérêt stipulé dans l'acte de crédit varie en fonction de cet indice, comme illustré dans l'exemple ci-contre. L'indice de référence initial figure sur la fiche «Tarif des crédits-logement». Il est également repris dans l'acte de crédit. Le nouvel indice est celui publié dans le mois civil qui précède la date de variation du taux d'intérêt.
2. Votre taux d'intérêt évolue en outre dans des limites déterminées (**marges de variabilité**). Un écart à la hausse ou à la baisse est fixé en fonction de la formule choisie. L'écart à la hausse ne peut jamais dépasser l'écart à la baisse. Ces marges sont indiquées sur la fiche «Tarif des crédits-logement». Si la période initiale est inférieure à 3 ans, la deuxième année le taux d'intérêt pourra augmenter de 1% au maximum, la troisième de 2% au maximum par rapport au taux d'intérêt initial.

Exemple :

Formule choisie :	5/5/5
Taux d'intérêt de l'acte :	0,367% par mois (soit 4,49% par an)
Indice de référence initial :	0,403
Marge de variabilité :	0,247% par mois (soit 3% par an)
Formule appliquée :	$t = t_0 + (v - v_0)$
t = nouveau taux d'intérêt	
t ₀ = taux d'intérêt initial	
lv = nouvel indice de référence	
vo = indice de référence initial	
- 1 ^{ère} variation, à la fin de la 5 ^e année,	
le nouvel indice de référence = 0,447	
t = 0,367% + (0,447 - 0,403)	
= 0,411% par mois (soit 5,05% par an)	
- 2 ^e variation, à la fin de la 10 ^e année,	
le nouvel indice de référence = 0,463	
t = 0,367% + (0,463 - 0,403)	
= 0,427% par mois (soit 5,25% par an)	

3. L'option gratuite 'accordéon'

Grâce à cette option gratuite, vous pouvez adapter la durée de votre crédit pour continuer à payer une mensualité quasi identique pendant toute la durée de votre emprunt, à un taux d'intérêt variable ou semi-variable.

A chaque modification tarifaire, vous avez donc le choix entre :

- soit opter pour la nouvelle mensualité, calculée sur la base du taux d'intérêt en vigueur au moment de la révision. Ce nouveau montant peut donc être supérieur ou inférieur à votre mensualité d'origine ;
- soit conserver la même mensualité qu'auparavant, ce qui vous permet :
 - de réduire la durée de votre crédit sans frais en cas de baisse du taux d'intérêt ;
 - en cas de hausse du taux d'intérêt, d'éviter d'alourdir votre budget mensuel en allongeant sans frais la durée de votre crédit. Vous pouvez la prolonger de maximum cinq ans. Au total, la durée ne peut toutefois pas dépasser 30 ans. Dans certains cas, il se peut donc que la mensualité augmente quand même.

les majorations

Le rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien s'appelle «**la quotité**».

En fonction de la nature du gage, nous faisons une distinction entre les gages normaux et spéciaux, les gages moins courants, et la quotité sera limitée. Nous pouvons exceptionnellement accepter de dépasser ces quotités pour des gages spéciaux, moyennant une majoration du taux d'intérêt de base.

Vous retrouverez le montant de cette majoration et les quotités au-delà desquelles elle sera appliquée, sur la fiche «Tarif des crédits-logement», dans la rubrique «**gages spéciaux (difficilement réalisables)**».

Le bien immobilier donné en garantie et sur lequel vous conférez une inscription hypothécaire à la société donneuse de crédit ne peut en principe être grevé d'aucune autre inscription au profit d'une institution financière extérieure à AXA Banque ou AXA.



Si tel devait tout de même être le cas, nous pourrions décider d'accepter exceptionnellement ce risque, moyennant le paiement d'une majoration sur le taux d'intérêt de base. Le montant de cette majoration se trouve sur la fiche «Tarif des crédits-logement», dans la rubrique «**second rang**».

la possibilité d'obtenir un nouveau crédit

Vous pouvez à tout moment solliciter l'octroi d'un nouveau crédit en réutilisant les garanties offertes dans le cadre du crédit en cours. Cette nouvelle demande devra répondre aux conditions suivantes :

- le montant du nouveau crédit ne pourra excéder le montant déjà remboursé du crédit en cours (soit par le jeu de l'amortissement normal soit par anticipation) ;
- la demande portera sur un montant minimum de 12.500 euros ;
- le but du crédit sollicité sera de nature immobilière ;
- l'échéance finale du nouveau crédit se situera dans les 30 années suivant la signature du crédit initial ;
- la demande devra faire l'objet d'un examen et d'une décision d'octroi par le service compétent. L'opération sera réalisée par convention sous seing privé. En évitant l'acte authentique, vous réaliserez ainsi une économie substantielle.

les assurances

Lorsque vous contractez un crédit-logement, vous êtes tenu de souscrire certains contrats d'assurances : une assurance incendie et une assurance couvrant le risque décès.

Dans les crédits remboursables par amortissement, cette dernière revêt la forme d'une assurance solde restant dû.

Pour les crédits reconstitués par assurance-vie mixte, la couverture décès sera comprise dans l'assurance-vie reconstituant le capital.

Pour ceux reconstitués par un produit du type Branche 23, elle devra être assurée au minimum par un contrat de type capital temporaire révisable annuellement, du moins dans la mesure où cette couverture décès n'est pas incluse dans le produit reconstituant le capital.

Pour les crédits à terme fixe, la couverture vie prend la forme d'une assurance temporaire constante.

Vous avez bien sûr le libre choix quant à la compagnie d'assurances : ne manquez toutefois pas de demander des informations concernant la gamme des contrats AXA qui s'adaptent parfaitement à ces besoins.

Attention!

Le fait de ne pas souscrire ces contrats d'assurance ou de ne plus être assuré nous autorise à exiger le remboursement total et immédiat du crédit-logement.

le remboursement du crédit

Le remboursement du crédit doit obligatoirement se faire par une domiciliation bancaire. La gamme de comptes d'AXA Banque s'y adapte parfaitement.

le remboursement anticipé du crédit

Chaque preneur de crédit peut, une fois par an et au moment qui lui convient, procéder au remboursement anticipé d'une partie quelconque du capital encore dû.

En outre, il peut (au besoin, même plusieurs fois par an) payer anticipativement une partie d'au moins 10% du capital encore dû. Le remboursement anticipé total est possible à tout moment.

Lors de chaque remboursement anticipé (total ou non) une indemnité de 3 mois d'intérêt est due, calculée sur le montant remboursé anticipativement (en capital) au taux d'intérêt du crédit.

quels frais faut-il prévoir ?

les frais de dossier crédit-logement

Les frais de dossier figurent dans la fiche «Tarif des crédits-logement».

Si, après établissement d'une offre, une nouvelle offre est demandée qui nécessite un réexamen complet du dossier, des frais supplémentaires sont dus. Ces frais sont mentionnés dans la fiche «Tarif des crédits-logement».

Il est bien entendu que nous ne vous réclamerons aucuns frais si aucune offre écrite ne vous est adressée.

Si, à la demande du client, les modalités et/ou les garanties du crédit sont modifiées, des frais de dossier sont également imputés. Voir à nouveau la fiche «Tarif des crédits-logement».

les frais d'expertise

Lorsque nous le jugeons utile, il sera procédé à l'expertise du bien immobilier par un expert de notre choix. Les frais de cette expertise sont à votre charge et doivent être payés avant l'exécution de l'expertise. Vous recevrez alors évidemment copie du rapport d'expertise. Vous retrouvez le montant de ces frais sur la fiche «Tarif des crédits-logement».

vous êtes intéressé ? comment procéder ?

Si vous êtes intéressé, contactez sans plus attendre votre conseiller financier. Il vous aidera à compléter votre demande de crédit et vous indiquera les documents à joindre à cette demande.

Dès l'acceptation de votre dossier, nous vous ferons une offre de crédit dans laquelle vous retrouverez toutes les conditions du crédit ainsi que le tableau d'amortissement.

Si cette offre vous agréée, il vous suffit de nous la renvoyer signée dans les 10 jours ouvrables. La signature de l'acte authentique chez votre notaire doit intervenir dans le délai de validité indiqué sur l'offre de crédit, généralement 3 mois.

divers

Les Régions wallonne, bruxelloise et flamande vous aident à acquérir, à construire ou à transformer un logement. Vous trouverez un aperçu des primes et interventions proposées sur www.axa.be.

Depuis décembre 2002, AXA Banque applique le code de conduite européen en matière de crédits-logement. Ce code prévoit une harmonisation de l'information précontractuelle. Les organismes de crédit participants s'engagent à informer le client de la même manière sur les crédits hypothécaires.

Le but recherché est de rendre l'information plus transparente et de donner au client l'occasion de comparer aisément les informations. En tant que client d'AXA Banque, vous disposez d'une fiche d'information standardisée européenne et, si vous le souhaitez, d'un exemplaire du Code.



En Belgique, le Groupe AXA vous propose un large éventail de produits bancaires et d'assurances qui offrent à votre situation personnelle une solution adaptée :

auto

habitation

crédits

épargne

placements

services financiers

protection de l'entreprise

protection de la vie

www.axa.be

7.04.9719 - 1014 - E.R. : Xavier Gys, AXA Bank Europe sa, Boulevard du Souverain, 25, 1170 Bruxelles