



Hypoflex



Le crédit hypothécaire en pratique

Sommaire

Partie 1 : les conditions et les modalités d'octroi de nos crédits hypothécaires

| | |
|---|----|
| Qu'est-ce que le crédit hypothécaire Hypoflex ? | 4 |
| Conditions pour souscrire un crédit hypothécaire Hypoflex | 5 |
| Quel type de taux : fixe ou variable ? | 6 |
| Comment souhaitez-vous rembourser votre crédit ? | 8 |
| Quand pourrez-vous disposer du montant emprunté ? | 14 |
| Atouts supplémentaires d'Hypoflex | 15 |
| Quelles assurances souscrire ? | 17 |
| De quels frais devez-vous tenir compte ? | 18 |
| La fiscalité d'un crédit logement et des contrats 2 ^e pilier | 20 |
| Quelles sont les aides régionales ? | 22 |
| Le code de conduite européen en matière de crédit hypothécaire | 22 |
| Votre garantie | 22 |
| Quelles sont les démarches concrètes ? | 23 |

Partie 2 [en annexe] : « Feuillet tarifaire », qui reprend notamment les taux qui font l'objet de fréquentes adaptations

Ce prospectus décrit les situations les plus courantes. Les descriptions et les exemples qui s'y trouvent sont donnés à titre purement illustratif et ne constituent nullement un engagement à conclure un contrat pour des personnes intéressées dont la situation pourrait être comparable à celle qui est décrite. Une demande de crédit doit être introduite et le crédit doit être accepté par AG Insurance.

L'utilisation des formules décrites (par ex. une reconstitution en branche 23) est soumise à certaines conditions liées au profil de risque de l'emprunteur et à la destination du crédit. En cas de reconstitution, les primes sont déterminées au moyen de taux de reconstitution qui dépendent du type de produit. Les informations à ce sujet sont reprises dans le feuillet tarifaire qui constitue la 2^e partie du prospectus. Votre courtier pourra en outre vous fournir une information plus détaillée.



Introduction

Une première maison à soi, une rénovation, une seconde résidence en Belgique ou à l'étranger... Autant de décisions importantes dont les conséquences doivent être soigneusement évaluées. Vous pouvez financer ces projets de différentes manières. Avec Hypoflex, AG Insurance vous propose un crédit hypothécaire spécifiquement développé pour le financement de biens immobiliers :

- pour les indépendants, les professions libérales et les chefs d'entreprises ;
- pour les particuliers, s'il ne s'agit pas du logement familial.

Un crédit logement a généralement une durée assez longue. En cours de route, vous pouvez vous trouver temporairement confronté à un impondérable susceptible de modifier votre situation familiale ou financière. Pour cette raison, Hypoflex vous offre un certain nombre de possibilités vous permettant d'adapter votre crédit à votre situation personnelle. De plus, vous trouvez chez AG Insurance toutes les assurances appropriées pour garantir la protection de votre bien immobilier.

Cette brochure vous présente l'offre spécifique d'AG Insurance pour le financement de vos projets immobiliers.

Votre courtier vous aidera volontiers dans le choix de la formule la plus adaptée à votre situation personnelle.



Qu'est-ce que le crédit hypothécaire Hypoflex ?

Avec Hypoflex, AG Insurance met à la disposition d'un particulier ayant sa résidence habituelle en Belgique une somme d'argent pour une durée convenue et moyennant le paiement d'un intérêt, en vue d'acquérir ou de conserver des biens immobiliers, dans un but pouvant être considéré comme principalement étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

L'ouverture de crédit hypothécaire avec des avances

Un crédit logement est accordé par AG Insurance sous la forme d'avances dans le cadre d'une ouverture de crédit d'une durée indéterminée.

Les modalités de l'ouverture de crédit sont stipulées dans un acte authentique passé devant le notaire de votre choix et dans lequel une inscription hypothécaire est constituée en premier rang pour le montant total du crédit. Il s'agit d'une hypothèque permettant de couvrir également les créances de dettes futures.

Le crédit est prélevé au moyen d'une ou plusieurs avances. Comme vous pourrez le lire plus loin dans cette brochure, les sommes empruntées peuvent être remboursées selon différentes formules. Il est possible de combiner les formules, mais chaque avance ne peut être liée qu'à une seule formule. Le nombre d'avances est limité à cinq par ouverture de crédit.

Les conventions d'avance sont jointes en annexe de l'acte notarié.

Les sommes qui ont déjà été remboursées peuvent être à nouveau prélevées ultérieurement sans nouveaux frais d'hypothèque, naturellement à des fins immobilières et après une nouvelle acceptation du crédit.

La garantie hypothécaire

Un bien immobilier peut être donné en garantie à plusieurs créanciers hypothécaires. Le créancier qui a une inscription hypothécaire en premier rang est le premier à être remboursé en cas de vente forcée du bien. Si le montant de la vente le permet, le créancier hypothécaire ayant pris une inscription après celle en premier rang [deuxième rang] est remboursé en tout ou en partie, et ainsi de suite. A titre exceptionnel, une hypothèque en deuxième rang ou un mandat hypothécaire notarié peut suffire, mais ceci fera l'objet d'une évaluation au cas par cas.

Il est évident que la nature des garanties est un élément déterminant pour la fixation du taux d'intérêt [consultez le feuillet tarifaire en annexe du prospectus].

Montant minimum des avances

Le montant minimum d'une avance est de 25 000 EUR pour une première avance et de 12 500 EUR pour les suivantes.

Conditions pour souscrire un crédit hypothécaire Hypoflex

Que vous désiriez acheter, construire ou rénover une habitation propre ou que vous rêviez d'une résidence secondaire, le crédit hypothécaire Hypoflex vous apporte la solution adéquate.

Qui peut obtenir un crédit hypothécaire chez AG Insurance ?

En tant qu'assureur, AG Insurance propose des formules spécifiques qui sont surtout adaptées pour les indépendants, les professions libérales et les dirigeants d'entreprises. Le but peut être l'acquisition d'une habitation unique et propre ou d'une autre habitation. Les particuliers peuvent également demander un crédit logement chez AG Insurance pour une autre habitation que leur habitation familiale.

Quel est le but du crédit ?

Le crédit logement peut être accordé pour :

- l'achat, la construction ou la rénovation d'une habitation propre ou d'une seconde résidence ;
- l'acquisition d'un terrain à bâtir destiné à une habitation ;
- l'achat d'un immeuble de rapport résidentiel.

Votre courtier élaborera pour vous la formule la plus appropriée en fonction du but du crédit, de vos besoins et de votre situation personnelle.

Combien pourrez-vous emprunter ?

Le montant du crédit accordé dépendra de plusieurs éléments : la valeur du bien en vente de gré à gré, la quotité demandée et le niveau de vos revenus.

La valeur du bien en vente de gré à gré

Il s'agit du prix qu'atteindrait le bien mis en gage (maison, appartement ou terrain) lors d'une vente de gré à gré dans une situation normale de marché. L'estimation de cette valeur est déterminée par un expert immobilier indépendant reconnu par AG Insurance selon des critères objectifs. Cet expert est désigné par le client qui reçoit une copie de son rapport d'expertise.

La quotité

Il s'agit du rapport entre le montant que vous souhaitez emprunter et la valeur du bien en vente de gré à gré. La quotité acceptée dépend de la destination du crédit et des garanties offertes.

La quotité acceptée :

- pour l'habitation unique et propre : 90%. Cela peut, sous certaines conditions, aller jusqu'à 100%.
- pour l'habitation qui n'est pas unique et propre : 70%. Cela peut, sous certaines conditions, aller jusqu'à 80%.

Le niveau de vos revenus

Le remboursement de votre crédit hypothécaire (capital, intérêts, primes d'assurance) ne peut pas vous mettre en difficultés financières. Il est généralement admis qu'il ne faut pas consacrer plus de 40% de ses revenus nets disponibles au remboursement de crédits.



Quel type de taux : fixe ou variable ?

Le taux fixe

Le taux reste fixe pendant toute la durée de l'avance. Donc pas de surprises. Cette formule est bien sûr idéale dans une conjoncture de taux peu élevés.

Le taux variable

Le taux fixé au départ reste inchangé pendant une première période de 1 an [la formule 1/1], de 5 ans [la formule 5/5], de 10 ans [la formule 10/5 et 10/10] ou de 15 ans [la formule 15/5]. Il est revu une première fois après cette période. Par la suite, le taux d'intérêt est revu à la date anniversaire de la prise en cours de l'avance, tous les ans, tous les 5 ans ou tous les 10 ans par exemple.

Ce taux d'intérêt peut varier à la hausse comme à la baisse selon un indice de référence, conformément aux dispositions légales. Le nouveau taux d'intérêt est égal au taux d'intérêt initial augmenté de la différence entre le nouvel indice de référence et l'indice de départ.

L'indice de départ est celui mentionné dans le « feuillet tarifaire » [voir la partie 2 du prospectus]. Le nouvel indice sera celui du mois calendrier précédant la révision. Les indices sont publiés chaque mois dans le Moniteur belge. Si le taux est revu tous les ans, l'indice A sera d'application, traduit sur base mensuelle. Si le taux est revu tous les 5 ans, l'indice E sera d'application, traduit sur base mensuelle. Si le taux est revu tous les 10 ans, l'indice J sera d'application, traduit sur base mensuelle.

L'écart maximal, tant à la hausse qu'à la baisse, par rapport au taux initial est mentionné dans la partie 2 du prospectus. [« feuillet tarifaire »].

Un exemple

Supposons un crédit hypothécaire à taux variable du type « Formule 5/5 » d'une durée de 20 ans. Le taux mensuel initial est de 0,341% avec un indice de référence E de 0,123 sur base mensuelle. L'écart maximal est de 0,327% sur base mensuelle, à la hausse comme à la baisse.

- ▶ Après cinq ans, on constate que l'indice de référence s'élève à 0,185 sur base mensuelle.
Le nouveau taux d'intérêt s'élève à :
 $0,341 + [0,185 - 0,123] = 0,403\%$ par mois.
Ce taux est appliqué de la sixième à la dixième année comprise.
- ▶ Après cinq ans, l'indice de référence s'élève à 0,151 sur base mensuelle.
Le nouveau taux d'intérêt s'élève à :
 $0,341 + [0,151 - 0,123] = 0,369\%$ par mois.
Ce taux est appliqué de la onzième à la quinzième année comprise.
- ▶ Après cinq ans, l'indice de référence s'élève à 0,472 sur base mensuelle.
Le nouveau taux d'intérêt s'élève à :
 $0,341 + [0,472 - 0,123] = 0,690\%$ par mois.
L'écart étant supérieur au maximum prévu de 0,327%, le nouveau taux d'intérêt est limité à 0,668% par mois pour la période de la seizième à la vingtième année comprise.

En cas de révision annuelle du taux, l'augmentation pour la deuxième année est limitée à 1% par an par rapport au taux initial et pour la troisième année à 2%.

Si la condition liée à une diminution du taux d'intérêt n'est plus remplie, la détermination du nouveau taux d'intérêt se fait à partir du taux d'intérêt initial augmenté de cette réduction.

Consultez la partie 2 du prospectus [« feuillet tarifaire »] pour connaître les formules actuellement commercialisées par AG Insurance.

Quel taux d'intérêt sera appliqué à votre crédit ?

Étant donné que les taux d'intérêt suivent les fluctuations du marché, ils font l'objet de fréquentes adaptations. C'est pourquoi ils sont repris dans la partie 2 du présent document. Vous y trouverez le taux de base, c'est-à-dire le taux normal [sans les éventuelles majorations ni les réductions] accordé à un client qui emprunte une quantité de 90% ou moins de la valeur en vente de gré à gré

de l'immeuble offert en garantie. Les taux d'intérêt sont exprimés en base mensuelle, les taux réels annuels sont également mentionnés à titre d'information.

Vous trouverez, dans la partie 2 du prospectus, un aperçu des majorations pratiquées et des réductions éventuelles dont vous pourriez bénéficier.

Feuille tarifaire

Le feuille tarifaire est la seconde partie de cette brochure et est disponible chez votre courtier. Il contient une liste des différentes formules proposées par AG Insurance. Pour chaque formule, les éléments suivants sont toujours mentionnés :

- première périodicité de variation du taux d'intérêt ;
- périodicité suivante de variation du taux d'intérêt ;
- augmentation maximale ;
- diminution maximale ;
- indice de référence lié.

L'indication « 5/5/+4/-4/Index E » doit être comprise comme suit : un crédit avec une première périodicité de variation du taux d'intérêt de 5 ans, suivie d'une autre périodicité de variation du taux d'intérêt de 5 ans, un maximum de 4% [en base annuelle] à la hausse et à la baisse par rapport au taux initial. La révision du taux dépend de l'évolution de l'indice de référence E.



Comment souhaitez-vous rembourser votre crédit ?

AG Insurance propose deux modes de remboursement : l'un avec amortissement du capital et l'autre avec reconstitution du capital.

Cependant, vous pouvez rembourser votre crédit logement avec une combinaison de ces deux formules : remboursement d'une partie via des mensualités constantes et d'une autre partie via une reconstitution du capital au moyen d'une assurance vie. Votre courtier vous guidera volontiers dans le choix de la solution qui vous convient le mieux.

Remboursement par mensualités constantes

Comme son nom l'indique, cette formule prévoit un montant fixe que vous payez chaque mois. Cette somme comprend une partie d'intérêt et une partie de capital. Dans un premier temps, la part des intérêts est la plus importante dans la mensualité et seule une faible partie rembourse le crédit. Par la suite, le rapport s'inverse progressivement. En général, la durée du crédit est de 20 ans pour ce type de remboursement, mais elle peut être plus courte ou plus longue selon vos besoins. La durée maximale est de 30 ans pour les jeunes et l'âge au terme du preneur du crédit est de maximum 65 ans. Une assurance de type « temporaire du solde restant dû » est nécessaire pour garantir le remboursement du capital en cas de décès.

Un exemple

Supposons que François, âgé de 28 ans, souscrive un crédit de 75 000 EUR sur 20 ans à un taux d'intérêt mensuel de 0,4050% [soit un taux annuel réel de 4,97%] avec une hypothèque en premier rang et une quotité de 90%. La charge du crédit est de 489,20 EUR par mois pendant 20 ans.

- ▶ La première mensualité se compose de :
 - 303,77 EUR d'intérêts sur 75 000 EUR
 - 185,43 EUR de remboursement du capital
- ▶ Le deuxième mois, elle se compose de :
 - 303,02 EUR d'intérêts sur un capital déjà réduit à 74 814,57 EUR
 - 186,18 EUR de remboursement du capital

Et ainsi de suite ...

Vous trouverez un tableau d'amortissement illustratif ci-contre. La prime de l'assurance temporaire de solde restant dû est payable séparément.

Mensualités constantes avec taux variable annuellement

Avec cette formule, vous optez pour une charge mensuelle constante pendant toute la durée de votre crédit.

En cas d'augmentation du taux lors d'une révision annuelle, la mensualité reste inchangée, mais la durée de remboursement est prolongée de 3 ou de 5 ans au maximum en fonction de la formule choisie. Si vous optez pour une durée initiale de 20 ans, la durée maximale ne pourra jamais dépasser 25 ans. Si vous optez pour une durée initiale de 15 ans, la durée maximale sera de 18 ans. Vous pouvez également choisir une durée de 25 ans. Dans ce cas, la durée maximale sera de 30 ans.

Le taux appliqué est, si nécessaire, réduit au taux qui permet de rembourser totalement le crédit en 18, 25 ou 30 ans [selon la formule choisie], tout en conservant la même mensualité.

Le taux réduit cesse d'être appliqué si, lors d'une révision annuelle ultérieure du taux, celui-ci est diminué et que son application permet d'assurer le remboursement total du crédit en 25 ans maximum, par exemple, tout en maintenant la charge mensuelle constante.

Si le taux diminue, lors d'une révision annuelle, vous continuez à payer la même mensualité, mais la durée de remboursement est raccourcie et ceci de manière illimitée.

Un exemple

Prenons un crédit de 100 000 EUR en 20 ans à 0,327% par mois (4% annuellement). La mensualité s'élève à 602,22 EUR pendant toute la durée du crédit.

En cas de remboursement anticipé partiel, c'est la mensualité qui est adaptée et la durée de remboursement est maintenue. Cette mensualité devient, à ce moment, la nouvelle charge mensuelle constante.

L'avantage est évident. Si les taux montent, vous conservez les mêmes charges mensuelles. Par contre, si les taux diminuent, vous pouvez rembourser votre crédit plus vite. Cette formule vous permet de cumuler les avantages des formules à taux variable [taux attractif] et des formules à taux fixe [charge mensuelle constante].

Tableau d'amortissement illustratif

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| Capital | 30 000,00 EUR |
| Taux d'intérêt | [0,487 %] mensuel ou 6 % annuel |
| Durée | 240 mois |
| Mensualités constantes | 212,24 EUR |

| 1 ^e année | Mois | Intérêts | Capital amorti | Total | Solde |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-----------|
| | 1 | 146,10 | 66,14 | 212,24 | 29 933,86 |
| | 2 | 145,77 | 66,47 | 212,24 | 29 867,39 |
| | 3 | 145,45 | 66,79 | 212,24 | 29 800,60 |
| | 4 | 145,12 | 67,12 | 212,24 | 29 733,48 |
| | 5 | 144,80 | 67,44 | 212,24 | 29 666,04 |
| | 6 | 144,47 | 67,77 | 212,24 | 29 598,27 |
| | 7 | 144,14 | 68,10 | 212,24 | 29 530,17 |
| | 8 | 143,81 | 68,43 | 212,24 | 29 461,74 |
| | 9 | 143,47 | 68,77 | 212,24 | 29 392,97 |
| | 10 | 143,14 | 69,10 | 212,24 | 29 323,87 |
| | 11 | 142,80 | 69,44 | 212,24 | 29 254,43 |
| | 12 | 142,46 | 69,78 | 212,24 | 29 184,65 |
| Montants sur base annuelle | | | | | |
| 1 ^e année | | 1731,53 | 815,35 | 2546,88 | 29 184,65 |
| 2 ^e année | | 1682,58 | 864,30 | 2546,88 | 28 320,35 |
| 3 ^e année | | 1630,71 | 916,17 | 2546,88 | 27 404,18 |
| 4 ^e année | | 1575,70 | 971,18 | 2546,88 | 26 433,00 |
| 5 ^e année | | 1517,39 | 1029,49 | 2546,88 | 25 403,51 |
| 6 ^e année | | 1455,59 | 1091,29 | 2546,88 | 24 312,22 |
| 7 ^e année | | 1390,09 | 1156,79 | 2546,88 | 23 155,43 |
| 8 ^e année | | 1320,65 | 1226,23 | 2546,88 | 21 929,20 |
| 9 ^e année | | 1247,03 | 1299,85 | 2546,88 | 20 629,35 |
| 10 ^e année | | 1169,00 | 1377,88 | 2546,88 | 19 251,47 |
| 11 ^e année | | 1086,27 | 1460,61 | 2546,88 | 17 790,86 |
| 12 ^e année | | 998,59 | 1548,29 | 2546,88 | 16 242,57 |
| 13 ^e année | | 905,67 | 1641,21 | 2546,88 | 14 601,36 |
| 14 ^e année | | 807,14 | 1739,74 | 2546,88 | 12 861,62 |
| 15 ^e année | | 702,69 | 1844,19 | 2546,88 | 11 017,43 |
| 16 ^e année | | 591,98 | 1954,90 | 2546,88 | 9062,53 |
| 17 ^e année | | 474,64 | 2072,24 | 2546,88 | 6990,29 |
| 18 ^e année | | 350,25 | 2196,63 | 2546,88 | 4793,66 |
| 19 ^e année | | 218,38 | 2328,50 | 2546,88 | 2465,16 |
| 20 ^e année | | 81,72 | 2465,16 | 2546,88 | 0,00 |
| TOTAL | | 20 937,60 | 30 000,00 | 50 937,60 | |

Remboursement par reconstitution avec une assurance-vie

La reconstitution intervient par le biais d'un contrat d'assurance-vie adjoint au crédit. Soit un contrat de pension 2^e pilier [P.L.C.I., INAMI, E.I.P. ou une assurance de groupe], soit un contrat 3^e pilier fiscal ou branche 21 non-fiscale¹. Une assurance-vie branche 23 AG Fund+² peut aussi être utilisée pour reconstituer le crédit. Vos versements dans le cadre de ce contrat sont destinés au remboursement du capital. Ceci ne signifie pas pour autant une libération immédiate correspondante envers le prêteur. Les versements ne sont déduits du montant du crédit qu'aux dates et conditions prévues dans l'acte de crédit.

En plus des primes ou des versements reconstitutifs, vous payez des intérêts sur le montant emprunté.

Le capital reconstitué est toujours la valeur de rachat ou le capital assuré ou constitué. Dans le cas d'un remboursement anticipé total, vous pouvez utiliser le capital reconstitué en tout ou en partie.

Dans le cas d'un remboursement anticipé d'une partie du capital emprunté, vous pouvez utiliser la même proportion du capital reconstitué.

Toutes les assurances-vie commercialisées actuellement par AG Insurance sont du type « Universal Life ».

Dans ce type d'assurances-vie, l'épargne est constituée par vos primes affectées dans des fonds bénéficiant d'un taux de base augmenté d'une éventuelle participation bénéficiaire [Branche 21] et/ou dans des fonds d'investissement exprimés en unités de compte [Branche 23]. Ces primes peuvent être payées en une fois lors de la conclusion du crédit ou de manière périodique [mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement] ou via une combinaison de ces 2 types.

Vous fixez la durée de votre crédit sans toutefois pouvoir dépasser 25 ans. L'âge de 65 ans du preneur du crédit constitue également une limite.

Sur la base de la durée du crédit, du type d'assurance-vie et du taux d'intérêt de reconstitution retenu, nous déterminons les primes du contrat d'assurance nécessaires pour reconstituer le crédit au terme. Le montant du crédit est remboursé en une fois au terme au moyen du capital constitué par ces primes.

En tant qu'indépendant, titulaire d'une profession libérale ou chef d'entreprise, vous devez vous constituer une pension complémentaire.

La Pension Libre Complémentaire pour Indépendant [P.L.C.I.] propose une pension intéressante grâce à un rendement attractif. Vous pouvez bénéficier immédiatement d'un avantage fiscal jusqu'à 50% et faire diminuer vos cotisations sociales de 20%.

Si vous êtes conventionné en tant que médecin, dentiste, pharmacien, kinésithérapeute, logopède ou infirmier indépendant, vous pouvez utiliser votre intervention INAMI pour vous constituer une pension complémentaire.

Comme indépendant en société, vous pouvez également souscrire un Engagement Individuel de Pension [E.I.P.]. Votre société finance votre plan de pension personnalisé dont vous, en tant que dirigeant de l'entreprise, récolterez les fruits plus tard. En outre, par le biais d'assurances complémentaires adjointes à ces contrats, vous avez la possibilité de vous protéger vous-même d'une incapacité de travail ou de protéger vos proches de votre disparition prématurée. Interrogez votre courtier à propos de ces produits intéressants.

1 3^e pilier fiscal : les assurances-vie qui bénéficient d'une réduction d'impôts sur la constitution de l'épargne, l'épargne à long terme ou l'épargne-pension. Branche 21 non-fiscale : l'assurance-vie avec un rendement garanti sur les primes payées, dont les primes ne bénéficient pas d'une réduction d'impôts.

2 Branche 23 : l'assurance-vie dont les primes sont investies dans des fonds de placement sans garantie.

Le feuillet tarifaire [partie 2 du présent prospectus] contient des informations importantes quant aux types d'assurances-vie en Branche 21 non fiscale et aux fonds d'investissement en Branche 23.

Pour les contrats de la Branche 21 non fiscale, on y trouve le taux de reconstitution utilisé pour chaque taux de base.

Pour les contrats liés à des fonds d'investissement [Branche 23], les fonds autorisés y sont mentionnés avec leurs taux de reconstitution respectifs.

Des fiches d'informations sur tous les produits ainsi que les rendements, etc., se trouvent en outre sur la home page de : www.aginsurance.be – Conditions générales et documents contractuels. Vous pouvez y rechercher le produit concerné.

Après la conclusion du crédit, vous pouvez retrouver des informations sur l'évaluation des fonds sur <https://www.aginsurance.be/retail/fr/pages/placement.aspx>

Vous pouvez également vous adresser à votre courtier pour obtenir toutes ces informations.

Le taux de reconstitution utilisé est une estimation de rendement fondée sur la situation des marchés financiers au moment de la souscription du crédit et ne donne donc aucune garantie que le crédit sera complètement reconstitué à l'échéance finale.

Avant qu'un emprunteur puisse envisager une reconstitution via une assurance-vie de la branche 21 non fiscale ou de la branche 23, il doit déterminer son profil de risque d'investisseur au moyen du questionnaire repris dans la demande de crédit. Selon ce profil, le courtier lui donnera les informations relatives à une reconstitution via un produit branche 21 ou 23.

Exemple de reconstitution avec une assurance-vie branche 21

Jean, 40 ans, gérant indépendant de la sprl Machin, souscrit un crédit de 90 000 EUR avec un taux d'intérêt mensuel de 0,320% [ce qui correspond à un taux annuel réel de 3,91%], en premier rang, remboursable à l'âge de 65 ans, donc après 25 ans. Les intérêts mensuels s'élèvent à 288 EUR.

Pour la reconstitution du capital, Jean souscrit un Engagement Individuel de Pension [E.I.P.] via sa société, dont la prime annuelle brute est fixée à 3170 EUR. Jean perçoit de sa société une rémunération brute de 40 000 EUR. Cette prime est due jusqu'au moment où la reconstitution est complètement réalisée. Pour les années déjà prestées précédemment dans la société, il est éventuellement possible qu'une prime unique soit en outre versée sur le même contrat E.I.P. Jean doit prendre lui-même en charge le paiement des intérêts, les primes de l'E.I.P. sont quant à elles payées par la société. Entre-temps, sa société bénéficie chaque année d'un avantage fiscal sur cette prime, dans le respect de la règle des 80%.

Exemple de reconstitution avec une assurance-vie branche 23

Étant donné la nature particulière de ce type d'assurances-vie, leur utilisation dans le cadre de la reconstitution d'un crédit hypothécaire doit être soigneusement évaluée. La prudence est toujours de mise, mais davantage encore lors de l'acquisition de l'unique habitation, que vous l'occupez vous-même ou non. Pour cette raison, lorsqu'une demande de crédit est introduite, un profil d'investisseur est tout d'abord établi au moyen de différents critères et détermine dans quelle mesure l'utilisation de contrats d'assurance-vie de la branche 23 est autorisée.

Pierre est médecin et amateur de golf et veut acquérir un appartement à proximité du golf de Knokke. Il obtient pour cela un crédit de 440 000 EUR et souhaite utiliser pour la reconstitution de son crédit un contrat AG Fund+ investi dans le fonds AG Life Balance. Son courtier a calculé pour lui qu'il doit investir une prime nette de 165 051,40 EUR dans son contrat AG Fund+ pour atteindre le montant de 440 000 EUR après 25 ans et ainsi pouvoir rembourser son crédit au terme. Entre-temps, il paie chaque année les intérêts de son crédit mais peut déjà acheter maintenant son appartement grâce au financement de son crédit via la reconstitution avec son contrat AG Fund+.

Possibilités s'offrant à vous au cours du crédit

- Dans le cas où les prestations des fonds d'investissement choisis bénéficient d'un rendement moyen supérieur au taux de reconstitution utilisé au moment de la souscription du crédit, le capital emprunté sera reconstitué avant la date d'échéance convenue. Dès que le capital emprunté est totalement reconstitué, le crédit peut être remboursé sans indemnité de remploi.
- Pour éviter les risques inhérents aux marchés financiers, l'assurance liée à des fonds d'investissement adjointe au crédit peut toujours être transformée en un produit avec une garantie sur les primes versées [Branche 21]. Cette transformation est gratuite à l'exception des frais et des taxes spécifiques à l'assurance-vie.
- Le choix et/ou la répartition des fonds d'investissement peuvent également être modifiés. Seuls les frais relatifs à l'assurance-vie liée à des fonds d'investissement sont dus lors de cette transformation.

Dans ces deux derniers cas, il est possible que les primes existantes ne suffisent plus pour reconstituer entièrement le capital emprunté et le client a alors la possibilité d'adapter son plan de primes.

Les différentes possibilités au moment de l'échéance du crédit

- A l'échéance du crédit, celui-ci peut être remboursé sans indemnité de emploi, en faisant usage ou non des réserves constituées de l'assurance-vie adjointe au crédit.
- Si vous choisissez une assurance-vie pour reconstituer le crédit, il ne peut être donné aucune garantie quant à la reconstitution totale du capital au moment de l'échéance du crédit. En cas de capital insuffisant à l'échéance, vous avez la possibilité de rembourser le crédit sans frais, soit totalement par vos propres fonds, soit en utilisant la partie déjà reconstituée par l'assurance-vie complétée par vos propres fonds pour la différence.
- En cas de reconstitution insuffisante, une nouvelle avance peut être souscrite auprès du donneur de crédit, à concurrence de la différence, aux conditions et selon le tarif en vigueur au moment de l'introduction de la nouvelle demande.
Les autres conditions sont :
 - le crédit n'est pas rendu exigible;
 - toutes les sûretés et garanties, tant personnelles que mobilières et immobilières, sont maintenues;
 - Couverture du risque de décès

Vous voulez en savoir plus à propos du financement immobilier via un contrat du 2^e pilier ?
Demandez notre brochure « Achetez ou rénovez votre bien immobilier grâce à votre pension complémentaire ».



Quand pouvez-vous disposer du montant emprunté ?

Si vous achetez un logement existant, la somme empruntée est versée en une seule fois en présence du notaire que vous avez choisi. En cas de construction ou de transformation, le capital est mis à votre disposition par tranches successives, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et après utilisation de vos fonds propres. Ces tranches s'élèvent au minimum à 10% du montant emprunté.

En cas de construction et en fonction du montant emprunté, vous disposez ainsi de :

- 20% à la moitié du gros œuvre,
- 40% à l'achèvement du gros œuvre (sans la couverture),
- 50% après la couverture du bâtiment,
- 60% après le placement des canalisations et des menuiseries extérieures,
- 70% après le plafonnage,
- 80% après le placement des revêtements,
- 90% après la réalisation des installations sanitaires,
- 100% après le placement des menuiseries intérieures et l'achèvement final des travaux.

Délai de prélèvement

AG Insurance peut suspendre le droit de prélever les fonds après 3 ans. Le droit de prélèvement des fonds peut être suspendu après 1 an lorsqu'aucun permis de bâtir n'est produit (dans le même délai) en cas de transformation ou de construction nécessitant un permis de bâtir.

Commission de réservation

Une commission de réservation est calculée sur les montants non prélevés et ceci pour la première fois à l'issue d'un délai de 6 mois. Le taux de commission de réservation est mentionné dans le « feuillet tarifaire ».

Prélèvement en cas de travaux de rénovation

Si vous empruntez pour réaliser des travaux de rénovation, un schéma de prélèvement des fonds est établi avec vous avant l'exécution de l'acte de crédit. Si un permis de construire est exigé, il doit être présenté avant tout prélèvement.

Si aucun permis de construire n'est exigé, une déclaration de l'administration communale en ce sens doit être présentée.



Atouts supplémentaires d'Hypoflex

Hypoflex est une formule de crédit très souple et offre diverses possibilités au moment de la souscription ainsi que pendant la durée du contrat.

Possibilités à la souscription

Suspendre l'amortissement

Lorsque vous optez pour un crédit remboursable par amortissement du capital ou par reconstitution en vue du financement de la construction ou de la rénovation d'un bien, vous avez la possibilité, durant une certaine période, de payer uniquement les intérêts sur les sommes qui ont effectivement été mises à votre disposition.

Le remboursement du capital ne commence alors qu'après cette période. La durée du différé est fixée de commun accord avec AG Insurance, en tenant compte de l'ampleur des travaux et du montant emprunté. Cette période est de 24 mois pour une formule avec amortissement du capital.

Si vous empruntez en vue d'acquérir une seconde habitation et que la première habitation a effectivement été mise en vente mais n'est pas encore vendue, l'amortissement du capital peut être différé de 12 mois si la preuve d'une double charge de crédit peut être apportée. La durée du différé(e) est alors également fixée de commun accord avec AG Insurance. La totalité du crédit doit être garantie par une inscription hypothécaire effective.

Une fois fixé préalablement, ce délai est définitif et ne peut plus être réduit ou prolongé. Pour la fixation du taux d'intérêt, la période du différé est prise en considération dans la durée du crédit.

Possibilités en cours de contrat

Vous souhaitez attendre le bon moment pour passer à une autre formule de remboursement ? Vous voulez fixer le taux d'intérêt pour une période plus longue ou bien définitivement ? Vous vous trouvez temporairement dans une situation financière difficile et vous voulez diminuer vos charges ? Vous voulez rembourser votre crédit anticipativement sans frais ? Chez AG Insurance, c'est possible.

Passer à une autre formule de remboursement ou de variabilité de taux

Si vous souscrivez une avance à taux variable, vous pouvez – lors d'une variation contractuelle de taux – modifier la formule en cours en toute autre formule de remboursement – amortissement et reconstitution – ou de variabilité de taux commercialisée par AG Insurance, telles que ces formules et que les conditions qui s'y rapportent sont définies dans le prospectus et dans le « feuillet tarifaire » en vigueur au moment de la modification. Une avance doit néanmoins être convertie dans son ensemble.

Vous pouvez recourir gratuitement à cette option à deux reprises pendant la durée totale de l'avance initiale. Cette avance, qui est l'objet d'une ou plusieurs modifications, ne peut pas dépasser les 30 ans, ni l'âge de 65 ans d'un des preneurs de crédit. Les règles d'acceptation normales doivent être respectées. Si la modification demandée nécessite une nouvelle acceptation du dossier [c.-à-d. en cas d'augmentation de la valeur de l'hypothèque], AG Insurance peut réclamer des frais de dossier et/ou d'expertise dont vous êtes averti à l'avance.

Un exemple

A l'âge de 30 ans, Pierre B. souscrit un crédit logement à taux variable 5/5 dans une formule de reconstitution sur 20 ans. Après 5 ans, au moment de la variation du taux d'intérêt, il décide d'adopter une formule par amortissement sur une durée de 25 ans.

Prolonger ou réduire la durée du contrat

Si vous avez opté pour un taux variable, vous pouvez, au moment d'une variation de taux contractuelle, demander à prolonger ou à réduire la durée contractuelle tout en conservant la même formule de remboursement et de variabilité. Cette option est disponible tant dans la formule par amortissement que dans celle par reconstitution. Les charges doivent être recalculées en fonction de la nouvelle durée. Les assurances-vie doivent également être adaptées.

Cette option vous permet d'adapter votre crédit à une situation financière qui évolue au fil des ans. Un jeune propriétaire souhaite généralement réduire ses charges et opte pour une durée plus longue. Par après, il peut plus aisément faire face à une charge plus élevée. A ce moment-là, il peut réduire la durée et, du même coup, limiter le coût total de son emprunt.

L'inverse est également vrai : les charges peuvent devenir trop importantes si, par exemple, l'un des deux revenus a disparu partiellement ou totalement. En prolongeant la durée du crédit, vous êtes à même d'équilibrer à nouveau le budget familial.

Vous pouvez faire appel gratuitement à cette option à deux reprises. Les conditions identiques à celles de l'option 1 sont d'application. Pour des raisons fiscales, la durée totale est de minimum 10 ans.

Rembourser anticipativement le crédit sans indemnité de emploi

A la page 19 de ce prospectus, vous pouvez lire qu'en cas de remboursement anticipé du capital, le donneur de crédit a droit à une indemnité de emploi égale à trois mois d'intérêts sur le montant remboursé. AG Insurance vous permet cependant d'effectuer des remboursements anticipés sans que cette indemnité soit due.

Remboursement à l'occasion d'une révision de taux contractuelle

Si vous souscrivez une avance à taux variable, l'indemnité n'est pas exigée si le remboursement est effectué au moment de la révision. Ce remboursement peut être partiel ou total, mais doit être communiqué par écrit un mois à l'avance.

Souscription d'un engagement de maintien du contrat reconstitutif

Si le capital de l'avance est reconstitué par un ou plusieurs contrats d'assurance-vie, l'indemnité de emploi n'est pas exigée en cas de souscription par le preneur de crédit, qui est également le preneur d'assurance, d'un engagement de maintien de ce/ces contrats.

Cette règle s'applique uniquement aux assurances-vie individuelles du type épargne-pension, épargne à long terme ou les assurances-vie sans avantage fiscal sur les primes.

Quelles assurances souscrire ?

Financement du crédit via une assurance-vie adjointe:

L'assurance-vie Universal Life chez AG Insurance

Si vous choisissez la formule du crédit hypothécaire avec reconstitution du capital par une assurance-vie « Universal Life » [avec garantie de capital de la Branche 21 ou liée à des fonds d'investissement de la Branche 23], ce contrat doit être joint au crédit. Les versements, uniques, périodiques ou une combinaison des deux, doivent être fixés de manière à ce que la reconstitution totale puisse être attendue à l'échéance finale prévue. Le contrat doit obligatoirement être souscrit auprès d'AG Insurance.

Si le risque de décès n'est pas entièrement garanti par l'assurance-vie « Universal Life », une assurance temporaire de solde restant dû en tranches annuelles égales est annexée au crédit. Ce contrat peut être souscrit auprès d'AG Insurance.

Assurance-vie existante auprès d'AG Insurance

Si vous avez déjà, auprès d'AG Insurance, une assurance-vie en cours qui peut être prise en considération pour la reconstitution d'un crédit hypothécaire, ce contrat peut être joint au crédit.

Contrats du 2^e pilier auprès d'AG Insurance

Il s'agit de contrats comme une P.L.C.I. [Pension Libre Complémentaire pour Indépendants] souscrite par l'indépendant lui-même, ou des assurances souscrites par l'employeur ou la société, comme l'assurance de groupe ou l'Engagement Individuel de Pension dont vous êtes l'affilié.

Ces contrats peuvent également être affectés à la reconstitution d'un crédit en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, situé dans l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège ou Liechtenstein.

Protéger le risque du décès : l'assurance temporaire du solde restant dû

Si vous choisissez un crédit hypothécaire avec amortissement du capital, il faut garantir le paiement du capital en cas de décès. Ce contrat est annexé au crédit et peut être souscrit auprès d'AG Insurance.

Protéger le bien immobilier : l'assurance Incendie

Elle doit également être souscrite afin de garantir l'immeuble offert en gage contre les risques d'incendie et les risques apparentés. Le contrat doit être annexé au crédit et peut être souscrit auprès d'AG Insurance.

Protéger les revenus : le Revenu garanti

Si vous êtes indépendant, la souscription d'une assurance Revenu garanti est fortement conseillée. Un contrat Revenu garanti prévoit le paiement mensuel d'un revenu de remplacement en cas d'incapacité de travail de l'assuré suite à une maladie ou à un accident. Grâce à cette assurance, vous serez certain de pouvoir faire face aux charges de votre crédit. Vous pouvez aussi souscrire cette garantie comme assurance complémentaire dans un contrat PLCI, INAMI ou EIP.

De quels frais devez-vous tenir compte ?

Frais de dossier et d'expertise

Les frais de dossier et d'expertise sont détaillés dans la partie 2 du présent document [feuillet tarifaire].

Frais d'acte et honoraires de notaire

Les frais d'achat d'un immeuble (vente de gré à gré) se composent des frais de notaire, des droits d'enregistrement calculés sur le prix d'achat du bien indiqué dans l'acte et des frais d'acte. Il n'y a pas de droits d'enregistrement pour un nouvel immeuble, mais la TVA est naturellement due.

Les droits d'enregistrement sont calculés sur la valeur vénale réelle de l'immeuble si celle-ci est supérieure au prix que vous avez effectivement payé.

Une explication détaillée se trouve sur le site suivant : [fiscus.fgov.be/Particuliers/Habitation/Acheter – vendre](https://fiscus.fgov.be/Particuliers/Habitation/Acheter-vendre).

Vous trouvez ci-après un bref aperçu des droits d'enregistrement par région.

En région Wallonne

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5% du prix d'achat mentionné dans l'acte.

En région Bruxelles-Capitale

Les droits d'enregistrement s'élèvent ici à 12,5 % du prix de vente convenu. Les « droits réduits » sont supprimés mais si vous faites l'acquisition d'une habitation dans la Région de Bruxelles-Capitale afin d'y établir votre résidence principale et si vous n'êtes propriétaire d'aucune autre habitation, vous payez 7 500 EUR de droits d'enregistrement en moins (soit une diminution de la base imposable de 60 000 EUR). Pour plus de détails, consultez le site « www.acheterbruxelles.irisnet.be » – acheter à moindre frais.

En région Flamande

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 10% du prix d'achat mentionné dans l'acte. Il doit pour cela s'agir d'une habitation dont le revenu cadastral n'excède pas 745 EUR (à majorer par enfants à charge). L'acheteur ou son conjoint ne doit pas posséder d'autre habitation en pleine ou en nue-propriété et le revenu cadastral de tous les biens immeubles que l'acheteur possède (y compris le nouvel achat) doit être inférieur à 745 EUR.

En outre, les mesures suivantes sont d'application en Région flamande :

1. Abattement ou tranche immunisée : immunisation d'une partie de la base imposable de sorte que vous êtes redevable de droits d'enregistrement moins élevés lorsque vous achetez une habitation pour la première fois.
2. Portabilité : lorsque vous achetez une nouvelle habitation, vous pouvez déduire les droits d'enregistrement que vous avez déjà payés sur une précédente habitation.
3. Abattement supplémentaire : lorsque vous achetez votre première et unique habitation (ou un terrain à bâtir destiné à une habitation) au moyen d'un crédit hypothécaire, vous pouvez obtenir une diminution supplémentaire de 1.000 EUR des droits d'enregistrement à payer.

Un exemple

Une habitation familiale est achetée pour 160 000 EUR.
Ce montant est réduit de 60 000 EUR de sorte que le droit d'enregistrement de 12,5% est calculé sur 100 000 EUR.

Coûts concernant l'acte du crédit hypothécaire

| Montant (du crédit) | Coûts du crédit* |
|---------------------|------------------|
| 25 000 EUR | 1517,55 EUR |
| 50 000 EUR | 2094,99 EUR |
| 75 000 EUR | 2549,92 EUR |
| 100 000 EUR | 2965,98 EUR |
| 125 000 EUR | 3382,03 EUR |

*10% des accessoires compris



Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé total, une indemnité de emploi correspondant à trois mois d'intérêts est due sur le montant remboursé. Si vous avez choisi une formule avec reconstitution, aucune indemnité de emploi n'est due sur la valeur de rachat du contrat adjoint constituée par le paiement des versements convenus pour la reconstitution.

En cas de remboursement anticipé partiel, cette règle est appliquée de manière proportionnelle.

Aucune indemnité n'est due si le remboursement survient à la suite du décès de l'emprunteur en exécution d'un contrat d'assurance-vie adjoint ou annexé.

Cette indemnité de emploi peut être évitée (voir p. 16).

Un exemple

Supposons qu'un crédit de 30 000 EUR d'une durée de 20 ans est reconstitué au moyen d'un versement mensuel de 75 EUR.

Cinq ans plus tard, l'emprunteur effectue un versement complémentaire de 3 000 EUR. Après dix ans, il rembourse son crédit. Pour le calcul de l'indemnité de emploi, il est tenu compte de la valeur acquise au moment du remboursement de ses versements mensuels de 75 EUR, mais pas de la valeur acquise au même moment de son versement complémentaire de 3.000 EUR.

Fiscalité d'un crédit logement et des contrats du 2^e pilier

Les amortissements de capital, les intérêts et les primes d'assurances peuvent, dans une certaine mesure, procurer des avantages fiscaux.

Depuis la mise en œuvre de la sixième réforme de l'état, les régions sont compétentes pour la fiscalité relative à l'habitation propre, à savoir le logement qu'en principe vous occupez personnellement. C'est en outre là que le domicile est établi la plupart du temps.

Fiscalité de l'habitation propre

Les trois régions du pays ont chacune mis en place une politique propre dans ce domaine. Étant donné la spécificité et les particularités de ces régimes, nous vous invitons à consulter les sites web respectifs afin d'obtenir des informations précises.

Wallonie : voir le chèque habitat sur le site : <http://www.wallonie.be/fr/actualites/cheque-habitat-le-nouvel-avantage-fiscal-lie-au-logement>

Région de Bruxelles Capitale : À Bruxelles, la réglementation relative au bonus logement reste encore d'application jusqu'au 31 décembre 2016. À partir du 1^{er} janvier 2017, le bonus logement est supprimé. En revanche, la réduction sur les droits d'enregistrement devient plus importante. Davantage d'informations à ce propos sur le site : <http://www.woneninbrussel.be/premies-en-voordelen/andere-voordelen/fiscale-voordelen>

Flandre : voir le "geïntegreerde woonbonus" ou bonus logement intégré sur le site : <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/lenen/geintegreerde-woonbonus>

Fiscalité de l'habitation non-propre

En ce qui concerne l'habitation non-propre, on applique les règles fédérales en matière de réduction d'impôt pour l'épargne à long terme et de déduction ordinaire des intérêts.

Réduction d'impôt pour les amortissements de capital dans le panier de l'épargne à long terme

Lorsqu'il s'agit d'une habitation non-propre – n'entrant donc pas en ligne de compte pour une réduction d'impôt régionale – l'amortissement en capital d'un crédit hypothécaire peut éventuellement être pris en compte pour la réduction d'impôt dans le cadre de l'épargne à long terme.

Les conditions et les caractéristiques sont :

- Il doit s'agir d'un prêt hypothécaire, donc garanti par le biais d'une inscription hypothécaire effective
- avec une durée minimale de 10 ans
- ayant comme but l'acquisition, la construction ou la transformation d'une habitation située dans l'Espace Économique Européen*
- dont le contribuable est propriétaire
- Tranche maximale de 75.270 EUR [Ex. 2017 – Rev. 2016] du prêt qui entre en considération
- À prendre en compte dans le panier de l'épargne à long terme qui s'élève à maximum 2.260 EUR [Ex. 2017 – Rev. 2016]

Déduction ordinaire des intérêts

Les intérêts d'un crédit conclu spécifiquement pour conserver ou acquérir un bien immobilier peuvent être pris en considération dans le cadre du régime fédéral de déduction ordinaire des intérêts.

* Espace Economique Européen : l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège ou Liechtenstein

La durée du crédit ou l'existence d'une garantie hypothécaire n'ont aucune importance, mais ces intérêts ne peuvent pas être payés dans le cadre d'un crédit relatif à l'habitation propre.

Ces intérêts peuvent être déduits du total des revenus immobiliers imposables de l'emprunteur. Grâce à la déduction des intérêts, ces revenus sont annulés dans la tranche d'imposition la plus élevée de l'emprunteur (donc au taux marginal).

Financement immobilier au moyen de contrats du 2^e pilier

Des contrats du 2^e pilier – P.L.C.I., INAMI, E.I.P. et assurances de groupe – peuvent être utilisés pour reconstituer ou pour garantir un crédit hypothécaire. Les primes restent déductibles si les conditions suivantes sont remplies :

- Le crédit doit être destiné à acquérir, construire, améliorer, réparer ou transformer un bien immobilier
- appartenant en pleine propriété à l'emprunteur qui est également l'affilié/assuré,
- situé dans l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein
- et procurant à l'affilié/assuré des revenus imposables dans l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein.
- La possibilité d'utiliser le contrat pour garantir ou reconstituer un crédit doit être mentionnée dans le règlement ou dans les conditions générales.
- Lorsque le bien immobilier sort du patrimoine de l'affilié/assuré, le crédit doit alors être remboursé.

Règles supplémentaires pour une garantie ou une reconstitution avec un contrat du 2^e pilier

Les informations qui suivent valent pour les contrats PLCI, INAMI, EIP et assurance de groupe. Les primes de

ces assurances sont fiscalement déductibles moyennant le respect des conditions suivantes :

- Le crédit ne se limite pas aux habitations et peut concerner toutes les formes de biens immobiliers, comme par exemple un terrain, des travaux à des biens immobiliers ... ;
- Le crédit concerne l'acquisition, la construction ou la transformation d'un bien immobilier ;
- Situation du bien immobilier : l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège ou Liechtenstein
- Le bien immobilier doit être la pleine propriété de l'assuré/affilié ;
- Le crédit logement doit être établi au nom de l'assuré/affilié ;
- La possibilité de mise en gage doit être prévue dans le règlement/les conditions générales du contrat 2^e pilier.



Quelles sont les aides régionales ?

Chaque région octroie des aides pour faciliter l'accès à la propriété.

Ces mesures permettent d'alléger considérablement les investissements liés à vos projets.

Pour tout renseignement : consultez les sites web des autorités régionales :

- **Région wallonne :**
http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement
- **Région de Bruxelles Capitale :**
www.be.brussels/wonen-in-brussel/huisvesting
- **Région flamande :** wonenvlaanderen.be avec entre autres des informations sur l'assurance gratuite «Gewaarborgd wonen», offerte par l'autorité flamande

Le Code de conduite européen en matière de crédit hypothécaire

AG Insurance s'est engagée à appliquer le Code européen en matière de crédits hypothécaires à partir du 1^{er} septembre 2002. Ce code vise à harmoniser l'information précontractuelle relative aux produits de crédit hypothécaire proposés, afin d'en améliorer la transparence et la comparabilité [transfrontalière] au sein des États membres.

Le champs d'application du Code concerne le crédit au logement, c.-à-d. le crédit consenti à un consommateur pour l'acquisition ou la transformation d'un bien immobilier dont il est propriétaire ou qu'il cherche à acquérir et qui est garanti soit par une hypothèque sur un immeuble, soit par une sûreté communément utilisée à cette fin dans un État membre.

Les informations générales à communiquer conformément aux prescriptions du Code sont présentées dans ce prospectus. Par ailleurs, le Code prévoit une information sous la forme d'une fiche d'information standardisée européenne, à savoir un document gratuit au moyen duquel une information personnalisée est fournie au candidat emprunteur.

Le texte complet du Code européen peut être consulté sur le site de l'Union Professionnelle du Crédit [www.upc-bvk.be] ou est à votre disposition sur simple demande dans le site de gestion dont l'adresse figure en fin de cette brochure.

Votre garantie

Le crédit hypothécaire est soumis au Livre VII, titre 4, chapitre 2 du Code de droit économique. Cette loi a été conçue pour vous aider à mieux comprendre le mécanisme du crédit grâce à une plus grande transparence du produit.

De plus, AG Insurance vous offre toutes les garanties de sécurité et de fiabilité.

En outre, votre courtier en assurances est toujours à votre disposition pour vous donner tous les renseignements que vous souhaitez afin de vous permettre de franchir le plus harmonieusement possible cette étape importante de votre vie : devenir propriétaire.

Quelles sont les démarches concrètes ?

Après avoir lu cette brochure et avoir trouvé le logement qui vous convenait, vous commencez les démarches pratiques.

Etablir le compromis de vente

- Tout d'abord le compromis de vente est établi : celui-ci fixe le prix de la transaction .
- **Important !** Pensez à lier la vente à l'obtention du crédit hypothécaire en faisant ajouter au compromis une clause suspensive qui soumet la vente à l'octroi du crédit dans un délai déterminé.

Faire une demande de crédit

Remplissez pour cela un formulaire détaillé en indiquant précisément les informations suivantes :

- votre profession, votre situation financière et celles de votre conjoint,
- les informations relatives au crédit : le montant, le but, le nom du notaire choisi, le mode de remboursement, le plan de financement, etc.

Une liste de tous les documents à joindre figure dans le formulaire. Le dossier complet doit être transmis à AG Insurance.

Recevoir la fiche européenne standardisée

- Dès la réception de la demande de crédit, AG Insurance vous transmet la fiche européenne standardisée mentionnée dans le chapitre « Le code de conduite européen en matière de crédit hypothécaire ».
- Les documents ou éléments éventuellement manquants sont réclamés.
- Si un estimateur est désigné par AG Insurance, il va déterminer la valeur du bien en vente de gré à gré. Pour cela, il examinera l'immeuble existant. Dans le cas d'une nouvelle construction ou de transformations, il se base sur les plans et devis. Vous recevez une copie du rapport de l'expert.

AG Insurance établit une offre

Après analyse de votre dossier, nous établissons une offre. Cette offre comprend :

- les caractéristiques de l'ouverture de crédit et des avances,
- les conditions éventuelles restant à remplir (preuve de revenus à produire, les contrats à annexer ou à adjoindre, etc.),
- le projet d'acte d'ouverture de crédit, ainsi que le modèle du cahier type des clauses et conditions générales.

Important ! Cette offre est valable trois mois, à compter de la décision d'octroi du crédit. Si l'acte notarié n'est pas signé endéans ce délai ou si une modification intervient dans la demande de crédit, une nouvelle offre, également valable pour quatre mois, peut vous être remise.

Remettre l'acte d'ouverture de crédit et le cahier type au notaire

- Si vous marquez votre accord sur les conditions particulières et générales de l'offre, renvoyez cette offre signée pour accord à AG Insurance. Un projet d'acte de crédit est transmis au notaire (afin qu'il puisse tout préparer en vue de la signature de l'acte).
- La date de la signature de l'acte est fixée de commun accord entre le notaire et AG Insurance.
- Lors de l'achat, l'acte d'ouverture de crédit et l'acte d'acquisition se déroulent, pour des raisons pratiques, au même moment chez le notaire de votre choix.

Votre plus, c'est votre courtier

Votre courtier est un spécialiste qui maîtrise parfaitement tous les aspects de l'assurance et des placements. Fort d'une solide formation et d'une large expérience, il connaît son métier comme personne.

Votre courtier est un indépendant qui collabore avec plusieurs compagnies. Il peut comparer (prix, qualité, service) et vous proposer la solution qui vous convient le mieux. Votre courtier habite dans votre région. Vous le connaissez, il vous connaît, souvent depuis des années. Cela facilite incontestablement le contact et le dialogue.

AG Insurance collabore étroitement avec les courtiers et dispose du réseau de courtiers le plus dense du pays. Il y en a toujours un près de chez vous.



AG Insurance
Site de gestion

Front Office Crédits
Rue du Pont Neuf 7
B-1000 Bruxelles
Tél.: +32[0]2 664 06 74
Fax +32[0]2 664 81 50