

Crédit logement chez vdk

Modalités et conditions applicables à partir du premier avril 2021

Ce prospectus est mis à disposition dans les filiales vdk et sur le site Web de vdk.

I. Avant-propos

Tôt ou tard, vous voulez acquérir votre propre habitation, un foyer pour votre famille. La réalisation de ce rêve de briques est un projet complexe qui ne s'entend qu'une seule fois pour la plupart d'entre nous. Un accompagnement spécialisé et un conseil professionnel ne sont donc pas un luxe superflu.

vdk bank vous garantit un service personnalisé et convivial, y compris en matière de crédits hypothécaires. Ce service a pour but de vous conseiller en détail sur la situation financière de vos projets d'habitation. En effet, nous sommes conscients que la maison de vos rêves sera peut-être le projet financier le plus important de votre vie.

Nous nous engageons à trouver avec vous la formule de crédit la plus adaptée à votre situation spécifique, dans le cadre de la gamme de produits proposés par vdk bank. Notre tâche est de vous proposer des solutions personnalisées dans ce domaine souvent compliqué.

Ce prospectus vous guide pas à pas au travers des différents aspects inévitables liés à un crédit logement et forme un tout avec notre liste de tarifs. La liste des tarifs actualisée est jointe en annexe au présent prospectus.

Si vous avez encore des questions après avoir parcouru cette brochure, n'hésitez pas à contacter une agence vdk pour plus d'informations. Nous nous ferons un plaisir de vous aider.

II. Champ d'application du présent prospectus

Ce prospectus s'applique aux crédits hypothécaires au sens du Livre VII, Titre 4 du Code de droit économique et en particulier aux

- (1) **crédits hypothécaires à destination immobilière** : il s'agit de contrats de crédit garantis par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel ou une sûreté hypothécaire qui est destiné au financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers ainsi que les coûts et impôts y relatifs, ou le refinancement du même contrat de crédit (ci-après « le crédit hypothécaire ») et
- (2) **crédits hypothécaires à destination mobilière** : il s'agit de contrats de crédit garantis par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel ou une sûreté hypothécaire qui n'est pas destiné au financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers ainsi que les coûts et impôts y relatifs, ou le refinancement du même contrat de crédit (ci-après « le crédit hypothécaire à destination mobilière »)

Les crédits hypothécaires sont accordés principalement à des personnes physiques qui, au moment de la conclusion du contrat, ont leur résidence habituelle en Belgique et reçoivent leurs revenus principaux en euros.

III. Crédits hypothécaires : dispositions générales

1. Évaluation de la solvabilité

Dans la plupart des cas, vous avez déjà mis des fonds de côté pour vos projets de construction (rénovation) ou d'achat et avez déjà une idée du montant nécessaire pour votre projet. Si ce n'est pas le cas, vdk vous aidera à établir un plan financier.

Nous pouvons vous fournir différentes simulations afin que vous puissiez faire un choix fondé parmi les différentes possibilités en matière de crédit logement.

Ensemble, nous analysons la structure des coûts étape par étape, afin que vous ayez rapidement une idée du montant du crédit souhaité.

Deux éléments jouent un rôle important pour déterminer le montant que vous pouvez emprunter :

- votre capacité de remboursement
- la valeur du bien immobilier qui sera donné en garantie.

1.1. Votre capacité de remboursement

Le plus important est qu'il doit y avoir un ratio acceptable entre vos revenus d'une part et les charges de remboursement de votre crédit (et éventuellement d'autres crédits) d'autre part.

Ce principe général est cependant appliqué avec prudence, compte tenu, entre autres, de votre budget familial, de vos possibilités d'épargne actuelles. Notre collaborateur examinera avec vous la charge du crédit qui est réalisable dans votre situation concrète.

1.2. La valeur du bien immobilier

Le montant maximal que vous pouvez emprunter est en outre déterminé par la valeur de garantie ou la valeur de vente prévue du bien immobilier que vous donnez en garantie.

La proportion entre le montant du crédit par rapport à la valeur du bien immobilier qui sert de garantie pour le crédit est appelée, dans le jargon, la « quotité ».

Vous trouverez dans notre liste des tarifs un aperçu des quotités possibles et du montant minimum à emprunter.

2. Sûretés

Le remboursement d'un crédit hypothécaire peut être garanti par :

- une inscription hypothécaire ;
- un mandat hypothécaire ;
- une promesse hypothécaire.

Le bien immobilier donné en garantie doit être situé en Belgique et appartenir en pleine propriété aux emprunteurs et/ou aux garants.

2.1. Inscription hypothécaire

Une inscription hypothécaire donne à vdk le droit de vendre le bien immobilier si l'emprunteur ne peut plus respecter ses obligations de remboursement.

vdk demande une inscription hypothécaire de premier rang. Cela signifie qu'en cas de vente éventuelle, vdk a priorité sur d'autres créanciers hypothécaires de deuxième ou troisième rang.

Sous certaines conditions, une inscription hypothécaire de rang complémentaire peut également être acceptée comme garantie.

2.2. Mandat hypothécaire

Un mandat hypothécaire donne le droit à la banque de le convertir à tout moment et de sa propre décision en une inscription hypothécaire.

Étant donné qu'un mandat hypothécaire offre moins de sécurité pour la banque, un taux d'intérêt plus élevé peut être demandé à cet effet (voir notre liste des tarifs).

2.3. Promesse hypothécaire

Dans certains cas, une promesse hypothécaire peut être une garantie suffisante. Tout comme pour le mandat hypothécaire, un taux d'intérêt plus élevé sera demandé dans ce cas (voir notre liste des tarifs).

IV. Le Crédit hypothécaire

1. Définitions

Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire ?

Les crédits destinés à l'acquisition de biens immobiliers sont généralement autorisés sous forme de crédits hypothécaires à destination immobilière. Pour de tels crédits, un bien immobilier est donné en hypothèque par acte notarié. L'inscription hypothécaire garantit au prêteur le remboursement du capital et le paiement des intérêts.

Toute personne physique ayant une résidence durable en Belgique qui souhaite acquérir (ou conserver) un bien immobilier principalement à des fins privées peut demander un crédit logement à vdk.

Concrètement, vous pouvez contracter un crédit logement pour l'achat d'un terrain à bâtir ou d'une habitation, une construction neuve, le refinancement d'un crédit hypothécaire existant ou le financement de droits de succession dus sur des biens immobiliers.

Chez vdk bank, les crédits logement sont octroyés en vertu d'un contrat cadre à durée indéterminée. Un contrat-cadre reprend les sûretés qui garantissent le respect des obligations (de remboursement) de tous les contrats de crédit repris dans une offre de crédit.

Les crédits logement sont repris dans des contrats de crédit distincts. Chaque crédit est mis à disposition des emprunteurs pour une période déterminée, moyennant une indemnité d'intérêt convenue, et assorti d'accords clairs sur le mode de remboursement.

Avant d'entrer dans le détail, nous souhaitons mentionner un certain nombre de caractéristiques et/ou d'avantages qui s'appliquent aux crédits logement de vdk :

1. Les intérêts sont calculés au prorata sur l'encours effectif de la dette,
2. En tant qu'emprunteur, vous êtes toujours autorisé à effectuer des remboursements anticipés, sur lesquels aucun intérêt n'est plus imputé (voir chapitre 8 « Remboursements anticipés »).
3. Tous les versements ont comme date de valeur le lendemain du traitement. Les retraits ont comme date de valeur la veille du traitement.
4. Lorsque le montant du crédit peut être étalé (période de prélèvement), une commission de réservation est imputée pour les montants que vous n'utilisez pas immédiatement.

Qu'est-ce qu'un crédit relais ?

Imaginons, vous voulez acheter ou construire une maison et souhaitez la financer – en tout ou en partie – par le produit de la vente d'un autre bien immobilier, mais vous ne savez pas encore quand cette vente pourra avoir lieu. En attendant que le bien immobilier soit vendu par acte notarié, un crédit relais peut être demandé pour financer le nouveau projet d'achat ou de construction.

En garantie, une inscription hypothécaire et/ou un mandat hypothécaire et exceptionnellement une promesse hypothécaire sont d'application.

Le crédit relais vdk doit toujours être conclu en même temps qu'un crédit logement à plus long terme.

Le crédit relais vdk est remboursé avec des intérêts mensuels/semestriels et du capital à l'échéance.

Qu'est-ce qu'un crédit bullet ?

Imaginons que vous voulez acheter ou construire une maison et ne souhaitez rembourser le capital qu'à l'échéance finale.

Pour chaque crédit bullet, vdk bank demande au moins deux sûretés spécifiques.

1. Des sûretés réelles provenant tant des emprunteurs que des garants, sous la forme d'un bien mobilier, de l'assurance de groupe, de l'assurance vie...
2. Hypothèque à 100 %. La combinaison hypothèque/mandat hypothécaire est possible moyennant l'accord de vdk et vaut pour maximum 50 % inscription/50 % mandat.

2. Quelle est la durée de votre crédit logement ?

En vertu du contrat-cadre, qui est à durée indéterminée, vous pouvez déterminer vous-même le délai de remboursement par contrat de crédit qui fait partie de l'offre de crédit, avec toutefois un maximum de 30 ans (période de prélèvement incluse).

Si vous optez pour une formule de crédit à durée « variable », la durée de votre crédit est raccourcie ou prolongée en fonction de l'évolution du taux d'intérêt (formule accordéon), le délai maximum de remboursement étant de 25 ans (période de prélèvement incluse).

La durée d'un crédit relais est de 3 ans maximum.

3. Comment pouvez-vous disposer de votre crédit logement ?

3.1. Lors de l'achat

Dans le cas d'un crédit logement destiné à l'achat de terrain, d'une maison d'habitation ou d'un appartement, la totalité du montant du crédit est mise à la disposition du notaire immédiatement après la passation de l'acte de crédit.

3.2. En cas de construction neuve ou de rénovation

En cas de construction neuve ou de rénovation d'une maison d'habitation, une période de prélèvement de maximum 2 ans est prévue. Pendant cette période, le paiement du montant du crédit est effectué par tranches en fonction des travaux de construction.

Le montant des différentes tranches est fixé en concertation avec l'emprunteur et tient notamment compte des dispositions du contrat d'entreprise.

Sur la base des factures de l'entrepreneur remontant à il y a maximum 3 mois et/ou de photos récentes qui démontrent une plus-value économique pour le bien financé, les montants des tranches respectives sont versés sur votre compte de virement.

Une commission de réservation est due pendant la période de prélèvement. L'indemnité de réservation est calculée mensuellement/semestriellement sur le capital non prélevé et sera imputée à la date de paiement sur le crédit et débitée de votre compte de virement.

3.3. En cas de crédit relais et de crédit bullet

En cas de crédit relais et de crédit bullet, le capital est toujours entièrement payé à la date de l'acte.

4. Quel taux s'applique à votre crédit logement ?

4.1. Taux d'intérêt débiteur

Vous préférez la sécurité d'un taux fixe qui reste inchangé pendant 10, 15 voire 20 ans ? Ou opter pour un taux d'intérêt plus variable qui peut être adapté après 3 ou 5 ans ? Chez vdk, vous avez le choix entre différentes formules, à chaque fois avec un taux d'intérêt spécifique que vous retrouvez dans notre liste de tarifs datée et jointe en annexe.

Vous pouvez bénéficier d'un tarif préférentiel si vous :

- souscrivez une assurance solde restant dû auprès de l'assureur NN agréé par vdk pour au moins 100 % du montant du crédit
- effectuez tous les paiements relatifs au crédit et à l'assurance solde restant dû via un compte détenu auprès de vdk – sur lequel les revenus de chaque emprunteur sont domiciliés.

Si vous ne remplissez plus ces conditions, le taux d'intérêt accordé peut être revu par vdk. Cette révision vous sera notifiée au préalable par écrit.

En outre, en fonction de votre choix de formule de révision de taux, le taux sera revu à certaines dates charnières en fonction de l'évolution du taux du marché.

4.2. Taux annuel effectif global et montant total à payer

Le taux annuel effectif global (TAEG) est le taux qui exprime le montant des frais à payer par les emprunteurs sur toute la durée du contrat de crédit. Il n'est tenu compte que des frais connus pour le prêteur au moment du calcul du TAEG.

Outre les intérêts, les frais suivants sont pris en compte pour le calcul du TAEG : frais de notaire (hors honoraires), frais de dossier, frais d'expertise, droits d'enregistrement, frais d'inscription au Bureau Sécurité juridique, prime d'assurance solde restant dû sous certaines conditions, frais liés au compte de virement groupé, droits de timbre.

Un TAEG est calculé séparément pour chaque contrat de crédit. Si des frais sont payés pour plusieurs contrats de crédit faisant partie de l'offre de crédit, ceux-ci sont répartis au prorata en fonction de la fréquence (une fois ou plusieurs fois) entre les différents contrats de crédit auxquels ils se rapportent (en fonction du montant et de la durée).

Pour tous les TAEG repris dans le présent prospectus (y compris les annexes), le calcul tient compte des hypothèses suivantes :

- le contrat de crédit est valable pour la durée convenue et les emprunteurs et prêteurs respectent leurs obligations convenues ;
- le montant total du crédit est immédiatement et entièrement prélevé ;
- dans le cas d'un taux débiteur variable, ce taux débiteur est réputé rester au niveau initial pendant toute la durée de vie ;
- le calcul est effectué sur la base de mois identiques normalisés (365/12) ;
- lorsqu'une assurance solde restant dû est d'application, il est à chaque fois tenu compte de la situation standard,

4.3. Formules de révision des taux d'intérêt

- la révision triennale (3+3+3+...)
- la révision quinquennale (5+5+5+...)
- la première révision de taux après dix ans, puis révision triennale (10+3+3+...)
- la première révision de taux après quinze ans, puis révision triennale (15+3+3+...)
- la première révision de taux après vingt ans, puis révision triennale (20+3+3+...)

4.4. L'indexation du taux d'intérêt

Conformément à la formule que vous choisissez, le taux d'intérêt de votre crédit est adapté aux dates d'anniversaire respectives de la date de paiement figurant dans l'offre de crédit. Le nouveau calcul s'effectue sur la base de la formule suivante, prévue par la loi, basée sur l'évolution des « indices de référence » publiés chaque mois au Moniteur belge, sous la direction de l'Agence fédérale de la Dette.

Nouveau taux d'intérêt périodique =
taux d'intérêt périodique initial + (nouvel indice de référence périodique – indice de référence périodique initial)

où :

- le taux d'intérêt périodique initial est le taux d'intérêt périodique mensuel/semestriel tel que défini dans les conditions particulières ;
- l'indice de référence périodique initial est l'indice périodique tel que mentionné dans les conditions particulières ;
- le nouvel indice de référence périodique, l'indice périodique est publié dans le mois civil précédant la date d'anniversaire de la date de paiement dans l'acte de crédit.

Exemple fictif

Taux d'intérêt périodique initial : 0,3434 % par mois (= 4,20 % réel par an)

Indice de référence initial : 0,2871

Nouvel indice de référence périodique : 0,3670

Nouveau taux d'intérêt périodique : $0,3434 \% + (0,3670 - 0,2871) = 0,4233 \%$ sur base mensuelle (5,20 % réel par an)

4.5. Limitation de la révision du taux d'intérêt

Le taux d'intérêt de votre crédit ne peut pas être adapté de manière illimitée. Et cette perspective est rassurante pour vous, en tant qu'emprunteur. Même si le taux du marché venait à augmenter très fortement à un moment donné, vous avez la garantie que votre taux ne pourra pas dépasser un certain niveau.

En cas de baisse des taux, l'ajustement de votre taux d'intérêt est également limité de la même manière.

La marge dans laquelle le taux d'intérêt peut augmenter ou baisser porte le nom de fourchette de taux d'intérêt.

Exemple fictif

Taux d'intérêt : 0,3795 % par mois (= 4,65 % réel par an)

Fourchette de taux d'intérêt : + 0,1651 / - 0,1651 par mois (+ 2 % / - 2 % réel par an)

- niveau maximum du taux d'intérêt : $0,3795 + 0,1651 = 0,5446 \%$ sur base mensuelle (= 6,73 % réel par an)

- niveau minimum du taux d'intérêt : $0,3795 - 0,1651 = 0,2144 \%$ sur base mensuelle (= 2,60 % réel par an)

5. Quelles sont les différentes possibilités de remboursement ?

Le crédit logement se caractérise par une grande souplesse dans le choix des systèmes de remboursement. En tant que client, vous choisissez vous-même le système de remboursement qui vous convient.

Le paiement de votre crédit s'effectue via votre compte de virement sur la base d'un ordre de paiement spécifique.

Vous pouvez choisir librement le jour du remboursement, dans le cadre du système de remboursement choisi.

Vous avez la possibilité de modifier le système de remboursement convenu dans les délais.

Les systèmes de remboursement suivants sont possibles :

5.1. Mensualités

Dans ce système de remboursement, le montant mensuel reste inchangé dans le cadre de la période de révision de taux de la formule choisie.

5.1.1. À durée déterminée

Dans ce système, un même montant est payé mensuellement, au cours de chaque période de révision du taux (c'est-à-dire la période pendant laquelle le taux d'intérêt reste garanti).

En cas de remboursement selon le système des mensualités à durée fixe, le montant mensuel est adapté à la révision de taux et la durée reste inchangée.

La mensualité se compose d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts. La part d'intérêts diminuera mois après mois, en raison du remboursement d'une partie de capital chaque mois. La part de capital dans la mensualité augmentera mois après mois.

Dans deux cas spécifiques, un nouveau calcul de la mensualité peut être nécessaire :

1. par l'application d'un nouveau taux, sur la base de la formule de révision de taux choisie ;
2. si vous effectuez un remboursement supplémentaire en tant qu'emprunteur (voir ci-dessous « Remboursements anticipés »).

5.1.2. À durée variable

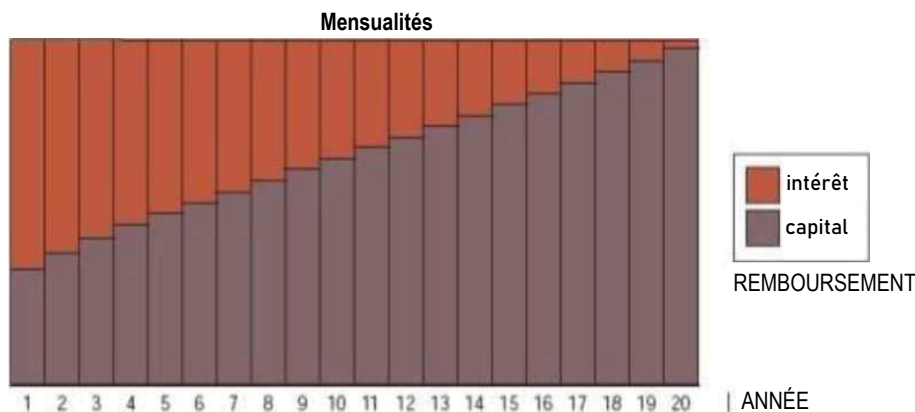
Si vous souhaitez avoir la sécurité absolue de ne jamais devoir payer plus que le montant mensuel initial, en dépit de toutes les variations de taux possibles, mieux vaut opter pour un crédit à durée variable. Dans ce cas, on parle aussi de « formule accordéon ».

Aux moments charnières de ce type de crédit logement, il n'y aura pas de recalcul du montant mensuel, même en cas de modification du taux d'intérêt. Mais en fonction de la hausse ou de la baisse de votre taux d'intérêt, la durée de votre crédit est prolongée ou raccourcie. Cela signifie donc que la durée de votre crédit devient variable, c'est-à-dire que le délai peut être plus long ou plus court que prévu initialement.

Quelle que soit la durée initiale demandée, dans la formule à durée variable, le montant du crédit dû doit en tout état de cause être remboursé au plus tard au 35^e anniversaire de l'acte de crédit. Il s'agit donc du délai maximum absolu pour un crédit logement chez vdk. Si nécessaire, la mensualité due sera adaptée de manière à ce que le remboursement soit possible à 35 ans.

Attention : si la durée du crédit logement est supérieure à 30 ans, l'inscription hypothécaire existante doit être renouvelée au Bureau de Sécurité juridique avant la 30^e date anniversaire. Ces frais sont à charge des emprunteurs.

Présentation schématique :



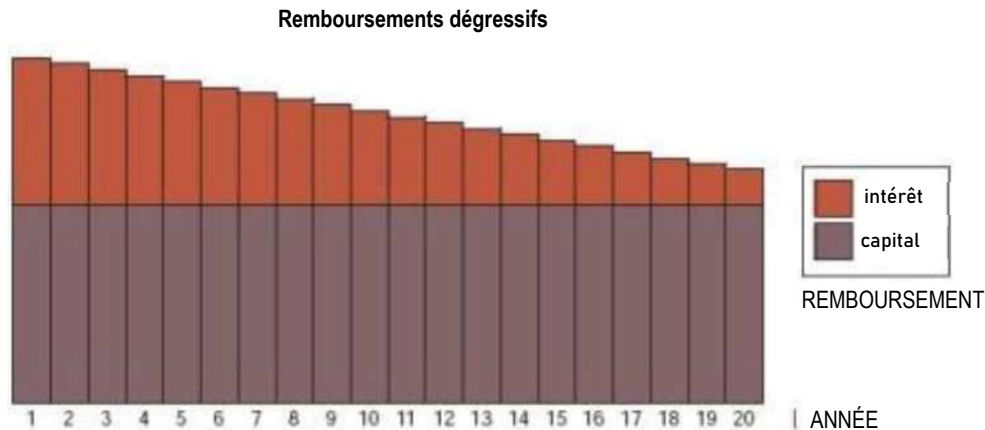
5.2. Le système dégressif

5.2.1. Purement dégressif

Dans ce système, vous remboursez chaque année une partie fixe du capital emprunté. En fonction de la durée, il s'agit par exemple de 1/10^e, 1/20^e... du montant du crédit initial.

À mesure que votre capital dû diminue, vous payez moins d'intérêts, ce qui réduit votre charge totale de remboursement chaque année (sauf en cas d'augmentation éventuelle du taux d'intérêt variable).

Présentation schématique :

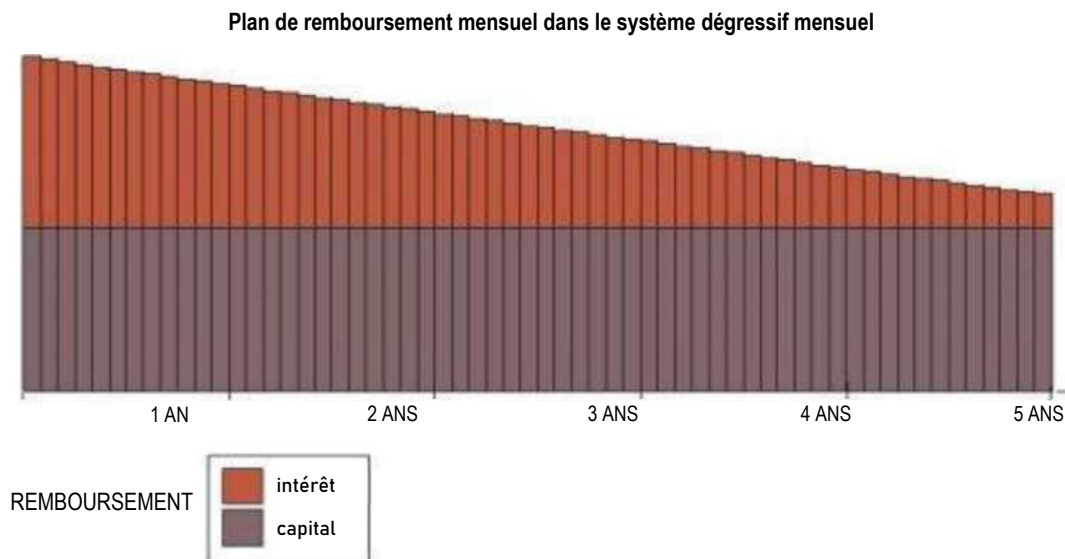


Le remboursement des tranches de capital doit chaque fois se faire à la date anniversaire de la date de paiement reprise dans l'offre de crédit. Les intérêts sont facturés deux fois par an. Concrètement, il y est procédé la première fois six mois après la première date de paiement reprise dans l'offre de crédit, la deuxième fois un an après cette date, et ensuite tous les six mois.

5.2.2. Dégressif mensuel

Dans le système de remboursement dégressif mensuel, une partie fixe du capital emprunté est remboursée chaque mois, majorée des intérêts sur le solde restant dû. Le montant mensuel dû diminue chaque mois (sauf en cas de hausse éventuelle du taux variable).

Présentation schématique :



5.3. Remboursement unique du capital à l'échéance (Crédit bullet)

Tous les mois ou six mois, vous ne payez que les intérêts et ne remboursez la totalité du montant du crédit qu'à l'échéance finale.

Cette forme de remboursement peut se faire pour le crédit hypothécaire d'une durée maximale de 10 ans.

Ce remboursement s'applique également au crédit relais pour lequel la durée maximale est limitée à 3 ans.

Le taux débiteur est toujours fixe pour toute la durée, c'est-à-dire qu'un taux débiteur variable n'est pas possible ici.

5.4. Période de prélèvement en cas de crédits pour construction neuve ou rénovation

Dans le cas de projets de construction, où les travaux peuvent durer plusieurs mois voire années, on peut opter pour une période de prélèvement. Cette période de prélèvement peut s'élever de un à deux ans de crédit maximum. Pendant cette période de prélèvement, le capital du crédit est prélevé en tranches comme décrit dans le contrat de crédit.

Pendant la période de prélèvement, vous payez mensuellement les intérêts sur les sommes de capital prélevées et une indemnité de réservation sur le capital non encore prélevé. L'imputation des intérêts et l'indemnité de réservation se font via votre compte de virement sur la base d'un ordre de paiement spécifique.

Après la fin de la période de prélèvement ou dès que le crédit est entièrement prélevé (que la période de prélèvement convenue soit terminée ou non), le remboursement du crédit débutera conformément au plan d'amortissement que vous avez choisi.

Si, à la fin de la période de prélèvement convenue, le montant du crédit n'a pas été entièrement prélevé, le montant du crédit sera ramené au montant effectivement prélevé. Un nouveau plan d'amortissement sera établi sur cette base.

5.5. Passer à un autre système de remboursement

S'il s'avère que vous préférez rembourser votre crédit logement dans un autre système de remboursement pendant la durée du crédit, il est possible d'en faire la demande. Le changement est gratuit.

Si vous souhaitez passer du système « pur dégressif » vers un autre système de remboursement, vous ne pourrez le faire qu'après un décompte d'intérêts semestriel.

6. Des remboursements anticipés sont-ils possibles ?

Le crédit hypothécaire vdk peut être remboursé anticipativement en tout ou en partie à tout moment (versement supplémentaire). Ces versements supplémentaires ont pour conséquence de réduire les intérêts imputés.

Les modalités suivantes s'appliquent aux remboursements anticipés partiels :

- une fois par année civile, vous pouvez verser un montant aléatoire à un moment de votre choix ;
- tout versement complémentaire intervenant au cours de la même année civile que celle du versement volontaire mentionné ci-dessus doit représenter au moins 10 % du capital dû à ce moment-là.

Dès qu'il est procédé à un versement supplémentaire de minimum 10 % de l'encours du capital dû, un nouveau tableau d'amortissement sera établi et vous aurez le choix soit de conserver la durée restante du crédit, moyennant diminution du montant du solde restant dû en capital, soit de conserver le montant à payer périodiquement, moyennant diminution de la durée du crédit.

• Pas d'indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé partiel, vous n'êtes pas redevable d'une indemnité de emploi pour autant que le remboursement anticipé soit limité à maximum 15 % du montant du crédit initial et que le délai entre les remboursements anticipés successifs soit de minimum 6 mois.

Un versement supplémentaire par année civile au maximum peut avoir lieu sans indemnité de emploi.

Aucune indemnité de emploi n'est due si le remboursement anticipé est effectué en exécution d'un contrat d'assurance vie ou de solde restant dû annexé.

• Cas dans lesquels un indemnité de emploi est due

Si le crédit logement est remboursé anticipativement en capital et en intérêts pendant la durée (de manière volontaire ou forcée, autrement que de la façon mentionnée ci-avant), les emprunteurs seront toutefois redevables d'une indemnité de emploi sur le capital remboursé anticipativement.

C'est entre autres le cas lors de la vente du bien immobilier ou d'un refinancement du crédit logement en cours auprès de vdk ou en dehors.

Cette indemnité de emploi est égale à trois mois d'intérêts sur le capital remboursé anticipativement, calculé au taux d'intérêt en vigueur du contrat de crédit concerné.

7. Assurances

7.1. Assurance solde restant dû

vdk vous recommande de souscrire une assurance solde restant dû lors de la conclusion d'un crédit logement.

Une assurance solde restant dû protège votre famille ou vos proches si vous ou votre partenaire veniez à décéder pendant la durée du crédit. L'assurance solde restant dû couvre en effet le paiement du solde de crédit restant dû. Cette assurance est souscrite pour une durée déterminée (équivalent à la durée du crédit) et pour un capital déterminé (au moins égal au capital initial du crédit).

Vous pouvez souscrire une assurance solde restant dû auprès de l'assureur accepté par vdk ou auprès d'un assureur de votre choix.

7.2. Assurance incendie

En tant qu'emprunteur chez vdk, il est fortement recommandé de souscrire une assurance contre l'incendie et d'autres risques sur tous les immeubles hypothéqués. En tant que propriétaire, vous avez évidemment tout intérêt à assurer votre habitation de manière optimale contre de tels risques. Votre assurance incendie vous garantit en effet la réparation ou la reconstruction de votre habitation à la suite d'un incendie, d'une tempête ou d'un accident.

Vous pouvez souscrire une assurance incendie par le biais de vdk ou vous adresser à un assureur de votre choix.

8. Quels sont les frais à prendre en compte ?

8.1. Frais de dossier

Des frais de dossier sont liés au traitement et au suivi de votre dossier de crédit. Ces frais sont imputés lors de l'introduction ou de la refonte d'une demande de nouveau crédit ou d'une « reprise » (voir chapitre 10). Les frais de dossier sont dus au moment de l'acceptation de l'offre de crédit.

Des frais de dossier sont également dus en cas de modifications aux modalités du contrat de crédit ou des garanties dans un dossier existant (par exemple, libération d'une garantie en cours de crédit, changement de propriété).

Pour les tarifs concrets, nous vous renvoyons à la liste des tarifs ci-jointe.

8.2. Frais d'expertise

Si vous empruntez moins de 80 % de la valeur du bien immobilier à donner en hypothèque, aucune expertise n'est généralement requise. Si une expertise est tout de même nécessaire, elle sera effectuée par un expert agréé par vdk.

Les frais y afférents sont en tout cas dus par le demandeur du crédit.

Il peut également arriver qu'au cours des travaux de construction, vdk décide de désigner un expert pour évaluer l'état des travaux sur place.

Un rapport d'expertise peut également être demandé lors de votre demande de reprise du crédit.

Dans tous les cas, l'expert vous avertit au préalable de l'estimation et/ou du contrôle de l'état des travaux sur place. Bien entendu, vous recevrez une copie du rapport d'expertise.

8.3. Frais à payer chez le notaire

Un contrat de crédit pour un crédit logement est toujours passé par acte notarié. En tant qu'emprunteur, vous choisissez librement le notaire pour la passation de l'acte de crédit.

Le notaire facture plusieurs frais pour l'établissement et la passation d'un acte de crédit :

- les frais d'enregistrement,
- ses honoraires,
- ses frais administratifs.

Des frais spécifiques sont imputés pour l'inscription hypothécaire et le mandat hypothécaire :

- les droits d'enregistrement sur l'acte hypothécaire
- le droit d'inscription dans les registres du conservateur des hypothèques et la redevance pour le conservateur des hypothèques (*)
- les honoraires du notaire
- taxes et droits sur les annexes
- frais divers

(*) pas d'application pour le mandat hypothécaire (sauf en cas de conversion)

En tant qu'emprunteur, vous payerez l'ensemble de ces frais au notaire le jour de la signature de l'acte de crédit.

En tout état de cause, tous les frais de notaire sont dus par les emprunteurs.

Pour plus d'informations, vous pouvez toujours vous adresser au notaire de votre choix ou consulter www.notaris.be.

9. Comment votre demande de crédit se déroule-t-elle chez vdk ?

Votre demande de crédit se déroule en plusieurs étapes :

1. Lors d'un entretien sans engagement avec un collaborateur vdk, il vous donnera des informations ainsi que ce prospectus et notre liste de tarifs.

2. Si vous souhaitez ensuite contracter un crédit chez vdk, remplissez le formulaire de demande avec notre collaborateur. Vous nous remettez tous les documents nécessaires (photocopie du carnet de mariage, éventuel contrat de mariage ou attestation de cohabitation légale, preuves récentes de tous les revenus et en fonction de l'objet du crédit : contrat de vente ou titre de propriété, plans de construction, cahier des charges, calcul du prix, permis d'urbanisme, photos du bien immobilier...). En cas de reprise de crédits hypothécaires d'autres banques, l'acte de crédit sera entre autres demandé.
3. Si une estimation est nécessaire, votre agence vdk organisera avec vous le contact avec l'expert. Les accords concrets et le paiement des frais d'expertise sont à régler directement entre vous et l'expert.
4. Après examen et approbation de la demande en tenant compte du plan financier et de la capacité financière, vdk vous remettra une « Fiche européenne d'information standardisée (FEIS) » et vous proposera une offre écrite (composée des conditions générales et particulières du contrat-cadre et du ou des contrats de crédit concernés) accompagnée d'un tableau d'amortissement selon le système d'amortissement choisi.
5. Cette offre doit être remise à vdk dans les quatorze jours suivant la date de sa rédaction, signée avec la mention « lu et approuvé » pour être valable. Dès que vous signez l'offre, vous serez lié par le crédit. Dès ce moment, les frais de dossier seront également dus et le crédit sera enregistré par vdk auprès de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP).
6. vdk mandate le notaire par écrit de préparer l'acte de crédit. Vous devez communiquer vos instructions au notaire dans les plus brefs délais. L'acte de crédit doit être signé dans le délai fixé dans les conditions générales de notre offre écrite.
7. Lorsque vdk a été informé de l'approbation de l'assurance solde restant dû ou de l'assurance-vie par la compagnie d'assurances, les renseignements complémentaires, documents et autres données demandés pour l'octroi du crédit transmis et complets, un rendez-vous sera fixé avec le notaire pour la signature de l'acte de crédit. Ce rendez-vous doit intervenir dans les délais prévus dans les conditions générales de notre offre écrite.
8. L'acte de crédit est signé chez le notaire.
9. Le crédit ne peut être prélevé qu'après la signature de cet acte de crédit selon les modalités convenues.

10. Qu'est-ce qu'une reprise ?

Si vous souhaitez encore effectuer des travaux d'achèvement ou de transformation de votre habitation pendant la durée de votre crédit logement, vous pouvez facilement prélever du capital supplémentaire.

Le montant de la reprise est cependant limité au capital déjà remboursé dans le cadre du crédit logement accordé.

La demande de reprise doit répondre à un certain nombre de conditions :

- la reprise doit être destinée à un investissement immobilier ;
- le montant de la garantie hypothécaire, ou la valeur des biens immobiliers sur lesquels porte la garantie hypothécaire, ou la valeur d'une autre garantie ne peut être réduite ;
- la charge de crédit totale doit être supportable ;
- les obligations de crédit antérieures ont été strictement respectées.

11. Conséquences éventuelles en cas de non-respect des obligations liées au crédit

Si vous rencontrez des difficultés lors de l'exécution du remboursement pendant la durée du crédit, il est préférable de contacter directement vdk pour trouver des solutions.

En effet, diverses conséquences découlent du non-respect des obligations liées au crédit. Outre le paiement d'intérêts de retard et de frais supplémentaires, il peut avoir pour conséquence, notamment en tant que mesure ultime, la vente du bien immobilier sur lequel vdk a obtenu une inscription hypothécaire.

En cas de retard de paiement, le prêteur en informe la Centrale des Crédits aux Particuliers.

12. Le code de conduite européen

vdk bank a souscrit au Code de conduite européen sur les informations relatives aux crédits hypothécaires. Ce Code de conduite a été proposé par la Commission européenne aux banques européennes afin de vous permettre, en tant que client, de comparer les propositions de différentes banques. Par la signature de ce Code de conduite, vdk s'engage à vous transmettre les informations relatives au crédit logement de manière uniforme et personnalisée au moyen de la Fiche européenne d'information standardisée.

Si vous le souhaitez, vous pouvez consulter l'intégralité du texte du Code de conduite sur le site www.upc-bvk.be de l'Union Professionnelle du Crédit.

V. Le crédit hypothécaire à destination mobilière

1. Définitions

Un crédit hypothécaire à destination mobilière est un crédit destiné à financer des (menus) investissements/dépenses à court ou moyen terme, qui n'est pas destiné à l'acquisition ou à la conservation d'un bien immobilier (par ex. achat d'une voiture). Un crédit hypothécaire à destination mobilière est toujours garanti par voie hypothécaire, soit par réutilisation ou reprise en faveur d'une sûreté hypothécaire établie antérieurement, soit par la constitution d'une nouvelle sûreté hypothécaire.

2. La durée du crédit hypothécaire à destination mobilière

Les délais de remboursement maximums légaux suivants sont d'application :

- de 5.000 EUR à 5.600 EUR inclus : max. 36 mois
- de 5.601 EUR à 7 500 EUR inclus : max. 42 mois
- de 7.501 EUR à 10.000 EUR inclus : max. 48 mois
- de 10 001 EUR à 15.000 EUR inclus : max. 60 mois
- de 15 001 EUR à 20 000 EUR inclus : max. 84 mois
- de 20 001 EUR à 37.000 EUR inclus : max. 120 mois
- à partir de 37 001 EUR : max. 240 mois

vdk évaluera cependant la durée en fonction de la durée de vie économique de l'investissement et en fonction du montant emprunté. Le cas échéant, la durée sera limitée en fonction de celle-ci.

3. Mise à disposition du crédit hypothécaire à destination mobilière

Le paiement ne peut avoir lieu qu'après la signature du contrat de crédit et après la preuve des emprunteurs que la réception a été effectuée correctement ou si le service a été effectué.

Le montant du crédit est mis à disposition par chèque ou par virement sur le compte des emprunteurs ou d'un tiers désigné par les emprunteurs et, le cas échéant, sur la base de preuves d'investissement.

vdk ne prélève pas de commission de réservation.

4. Taux d'intérêt et possibilités de remboursement

Ce crédit a toujours un taux fixe. Le taux restera donc inchangé pendant la durée de votre crédit.

Outre le taux d'intérêt débiteur, un « taux annuel effectif global » est toujours communiqué. Le taux annuel effectif global (TAEG) est le taux qui exprime le montant des frais à payer par les emprunteurs sur toute la durée du contrat de crédit. Il n'est tenu compte que des frais connus pour le prêteur au moment du calcul du TAEG.

Le crédit est toujours remboursé au moyen de mensualités égales, chaque mensualité étant constituée d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts.

5. Des remboursements anticipés sont-ils possibles ?

Le crédit hypothécaire à destination mobilière peut être remboursé anticipativement en tout ou en partie à tout moment (versement supplémentaire). Ces versements supplémentaires ont pour conséquence de réduire les intérêts imputés.

Une indemnité de emploi égale à trois mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt en cours, sur l'encours de la dette en capital, est toujours due sur le remboursement anticipé.

6. Quels sont les frais à prendre en compte ?

En principe, il n'y a pas de frais liés à votre crédit hypothécaire à destination mobilière. Aucuns frais de dossier ne sont dus.

Si ce crédit est lié à la constitution d'une sûreté hypothécaire nouvelle ou supplémentaire, des frais d'expertise et de notaire peuvent, le cas échéant, être dus.

7. Comment votre demande de crédit se déroule-t-elle chez vdk ?

Votre demande de crédit se déroule en plusieurs étapes :

1. Lors d'un entretien sans engagement avec un collaborateur vdk, il vous donnera des informations ainsi que ce prospectus et notre liste de tarifs.

2. Si vous souhaitez ensuite contracter un crédit chez vdk, remplissez le formulaire de demande avec notre collaborateur. Vous nous remettez tous les documents nécessaires (photocopie du carnet de mariage, éventuel contrat de mariage ou attestation de cohabitation légale, preuves récentes de tous les revenus et documents attestant l'objet du crédit). En cas de reprise de crédits d'autres banques, l'acte de crédit sera entre autres demandé.
3. Si une estimation est nécessaire, votre agence vdk organisera avec vous le contact avec l'expert.
4. Après examen et approbation de la demande en tenant compte du plan financier et de la capacité financière, vdk vous remettra une « Fiche européenne d'information standardisée (FEIS) » personnalisée et vous proposera un contrat de crédit écrit (composé des conditions générales et particulières du crédit hypothécaire à destination mobilière) accompagné d'un tableau d'amortissement.
5. Vous devez remettre cette offre signée avec la mention « lu et approuvé » à vdk pour qu'elle soit valable. Vous disposez toujours d'un droit de rétractation de 14 jours.

8. Conséquences éventuelles en cas de non-respect des obligations liées au crédit

Si vous rencontrez des difficultés lors de l'exécution du remboursement pendant la durée du crédit, il est préférable de contacter directement vdk pour trouver des solutions.

En effet, diverses conséquences découlent du non-respect des obligations liées au crédit. Outre le paiement d'intérêts de retard et de frais supplémentaires, il peut avoir pour conséquence, notamment en tant que mesure ultime, la vente du bien immobilier sur lequel vdk a obtenu une inscription hypothécaire.

En cas de retard de paiement, le prêteur en informe la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Ce prospectus ne constitue pas une offre juridiquement contraignante. Les informations et exemples chiffrés sont mis à disposition de bonne foi.

Toutefois, ces chiffres peuvent fluctuer en fonction de l'évolution du marché. L'octroi de ces données n'oblige pas vdk bank à octroyer un crédit aux conditions mentionnées dans la présente.

La relation contractuelle définitive entre vdk bank et les emprunteurs sera établie dans l'offre de crédit signée par toutes les parties (composée de conditions générales et particulières du contrat-cadre et des contrats de crédit) et dans l'acte notarié ou le contrat de crédit sous seing privé, une fois que les emprunteurs auront complété une demande de crédit et mis les documents requis à disposition.

Prêteur :

vdk bank sa
Sint-Michielsplein 16 – 9000 Gand
TVA BE 0400.067.788 – RPM Gand – FSMA 020230 A
Tél. : 09 267 32 60
E-mail : woonkredieten@vdk.be
Internet: <https://www.vdk.be>

La Centrale des Crédits aux Particuliers
Boulevard de Berlaimont 14 – 1000 Bruxelles