



**Vade-mecum du
crédit hypothécaire
destiné aux particuliers.**

Livre VII, Partie 4 chapitre 2 du Code de droit économique.

12 septembre 2023 - Version 4.0



P&V Assurances SC – Membre du Groupe P&V – Rue Royale 151 - 1210 Bruxelles – Entreprise d'assurance agréée sous le code 0058

SOMMAIRE

Introduction	4
Chapitre 01 : Champ d'application	5
1. Définition	5
2. Public cible	5
3. Buts admis	6
4. Garantie immobilière	7
5. Tableau synthétique	8
Chapitre 02 : Analyse budgétaires et justificatifs	9
1. Recevabilité de la demande en fonction de la catégorie socio professionnelle du/des demandeurs	9
1.1. Si un seul demandeur	9
1.2. Si deux demandeurs	9
2. Analyse budgétaire	10
2.1. Détermination des revenus	10
2.1.1. Généralités	10
2.1.2. Salarié	10
2.1.3. Indépendant, profession libérale, dirigeant d'entreprise	10
2.1.4. Exclusions de certains types de revenus	11
2.1.5. Tableau récapitulatif par catégorie socio professionnelle	12
2.1.6. Revenus locatifs	14
2.2. Détermination des charges	14
2.2.1. Engagements financiers actuels resignés auprès de la BNB	14
2.2.2. Autres obligations financières	15
2.3. Exclusions	15
2.4. Détermination du minimum nécessaire pour vivre	16
2.5. Fonds propres et exigences en matière de justificatif	16
Chapitre 03 : Crédits	17
1. Forme	17
2. Modalités de remboursement	17
2.1. Crédit du type 'amortissement'	17
2.2. Crédit du type 'reconstitution'	17
2.3. Crédit Pont	17
3. Montant minimum et maximum des avances	18
4. Durée	18
5. Quotité d'emprunt	20
5.1. Détermination de la valeur du bien immobilier proposé en garantie	20
5.1.1. L'expertise interne	20
5.1.2. L'expertise externe	21
5.1.3. L'expertise retenue pour le calcul de quotité	22
5.1.4. Rang	22
5.1.5. Calcul de la quotité	22
6. Modalités concernant le taux d'intérêt et les frais applicables	23
7. Durée de validité	23
8. Prélèvement du capital	23
8.1. Période de prélèvements	23
8.2. Prélèvements	24
8.3. Pièces justificatives et décaissement	24
8.4. Restrictions concernant les prélèvements	26
8.5. Achat à l'étranger	26

Chapitre 04 : Garanties et contrats annexes et adjoints	27
---	----

1. Garanties	27
1.1. Inscription hypothécaire	27
1.2. Mandat hypothécaire	27
1.3. Cession de salaire	27
1.4. Caution personnelle	27
1.5. L'affectant hypothécaire	28
2. Contrats annexés	28
2.1. Assurance incendie	28
2.2. Assurance solde restant du	28
3. Contrats adjoints	29

Chapitre 05 : Tarifs et Frais	30
-------------------------------	----

1. Tarification	30
1.1. Taux fixe	30
1.2. Taux variable	30
2. Frais de dossier	30
3. Frais d'expertise	31
4. Indemnité de emploi	31
5. Indemnité de non-utilisation	31

Chapitre 06 : Compliance	32
--------------------------	----

Pour toute information concernant les crédits hypothécaires : voir notre page intranet

INTRODUCTION

Ce vade-mecum est un guide pratique à utiliser par toutes les personnes actives en crédit hypothécaire (CH) au sein de P&V Assurances (P&V ou Vivium) ; plus précisément, il s'adresse aux Conseillers, Courtiers, Responsables commerciaux et aux collaborateurs du Service Crédits hypothécaires.

Cet ouvrage apporte des réponses concrètes et opérationnelles à qui s'interrogent sur les critères d'acceptation et outils utilisés.

En dehors de ce qui est repris dans ce vade-mecum, l'analyste reste le seul décideur et se réserve le droit de demander toutes informations/documents nécessaires et utiles afin d'instruire au mieux la demande de crédit et de prendre une décision en connaissance de cause.

Ce vade-mecum est toujours subordonné aux nouvelles directives ou aux modifications des directives par la Banque Nationale de Belgique ou autre instance de contrôle.

Ce n'est pas parce qu'un dossier cadre avec les critères d'acceptation repris dans ce vade-mecum qu'il est *automatiquement* accepté ; chaque dossier est analysé et évalué séparément.

P&V Assurances (P&V ou Vivium) propose des crédits hypothécaires en vue de soutenir l'activité assurances.

Depuis avril 2020, P&V Assurances (P&V ou Vivium) collabore avec Crefius. P&V Assurances (P&V ou Vivium) est responsable de l'analyse et de la décision des demandes de crédit sur base des règles d'octroi prévues dans ce vade-mecum. Dès réception de l'offre de crédit signée par l'emprunteur, et dès que celle-ci est enregistrée dans le système, le suivi du process est pris en charge par Crefius. Crefius s'occupe de la préparation de l'acte et de la mise à disposition des fonds. Crefius gère également le portefeuille crédits de P&V Assurances (P&V ou Vivium): prélèvements de fonds, révisions de taux, remboursements anticipés, attestations fiscales, etc.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture et restons à votre disposition pour vous apporter les réponses aux questions que vous vous posez.

Le Service Crédits hypothécaires

Chapitre 01

CHAMP D'APPLICATION

1. Définition

Un crédit hypothécaire (CH) est un emprunt à but immobilier (Ex. : achat, construction et/ou rénovation, achat d'un terrain à bâtir) contracté à long terme et couvert par une inscription hypothécaire sur un bien immobilier.

2. Public cible

Le crédit hypothécaire est destiné aux personnes physiques résidant en Belgique

1. Particuliers (âgés de min. 18 ans)
2. Indépendants ou titulaires d'une profession libérale ou dirigeants d'entreprise

qui veulent acquérir ou conserver un bien immobilier dans un but privé exclusivement c.-à-d. un but étranger à leurs activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

Nous n'accordons pas de crédit aux personnes morales.

Règle générale : l'âge des emprunteurs au terme du crédit est de maximum 70 ans, en ce inclus : la période de franchise en capital.

Cette règle s'applique à tous les emprunteurs, et ceci en fonction de leur capacité de remboursement.

Les demandeurs sont :

- Soit de nationalité belge, domiciliés en Belgique ou qui se domicilieront en Belgique à l'occasion de leur acquisition financée au travers du CH sollicité ;
- Soit de nationalité étrangère, domiciliés en Belgique. Ils devront être
 - o Inscrits au Registre des étrangers
 - o En possession d'un titre de séjour valable et permanent (min 5 ans et avec encore 2 ans de validité)

Sont exclus :

- Les diplomates (ambassadeurs, consulaires, attachés, etc)
- Les membres du personnel des ambassades et consulats sont éligibles pour autant qu'ils soient domiciliés en Belgique et que leur contrat de travail soit soumis au droit belge.
- Les fonctionnaires des institutions internationales (ONU, OTAN...)
- Les associations de fait
- Les associations sans but lucratif
- Les associations de copropriétaires

3. Buts admis

Voici la liste des opérations immobilières en Belgique que P&V Assurances (P&V ou Vivium) accepte de financer – dans la limite de la quotité admise (voir ci-dessous) - et dans le cadre de la gestion du patrimoine et de l'usage privé de l'emprunteur – :

- Achat d'un terrain à bâtir
- Achat et/ou transformation d'un bien immobilier à destination privée
- Achat d'un immeuble de rapport contenant maximum 5 entités
- Construction d'un bien immobilier *
- Rénovation d'un bien immobilier destiné à l'habitation privée*
- Paiement des droits de succession ou de donation sur un bien immobilier

- Paiement d'une soulte sur un bien immobilier dans le cadre d'un divorce, d'une séparation
- Achat de droits réels comme l'usufruit et la nue-propriété
- Centralisation/refinancement de crédits à but exclusivement immobilier** : CH, PAT (le but immobilier du crédit doit être clairement mentionné sur le contrat) ... accordés par des créanciers autres que P&V et Vivium et combinés à un autre but immobilier

Co-acquéreurs/co-emprunteurs

Chaque emprunteur ou groupe d'emprunteurs doit avoir un intérêt économique dans l'opération d'au moins 15% de la pleine propriété du bien.

*Construction ou rénovation réalisée par main d'œuvre personnelle

P&V Assurances (P&V ou Vivium) permet le financement de travaux ou de construction partiellement ou totalement réalisés par le demandeur lui-même.

Toutefois, un rapport d'expert agréé devra être fourni lors de l'introduction de la demande de crédit. Il devra clairement mentionner le budget du poste matériaux/marchandises nécessaire à la bonne exécution des travaux et confirmer l'habitabilité du bien immobilier sur base du budget projeté.

En complément de l'apport de fonds propres nécessaire au plan financier, le client devra démontrer, à l'introduction de la demande de crédit, une réserve de fonds propres équivalente à 10 % du budget des travaux/construction personnels à réaliser afin de pouvoir supporter une hausse, une indexation du coût des matériaux /construction en cours de chantier ou des imprévus. Cette preuve de fonds propres doit répondre aux conditions décrites ci-dessous.

Pour toute demande de crédit avec un but achat terrain + construction ou achat + travaux nécessitant un accord des services de l'urbanisme, l'autorisation des autorités compétentes devra être impérativement transmise avant l'introduction toute demande de libération de tranche travaux / construction.

Lorsque le demandeur est déjà propriétaire du terrain et qu'il souhaite construire ou du bien immobilier qu'il souhaite transformer et que les travaux à financer requièrent l'établissement d'un permis d'urbanisme, la copie dudit permis doit être fournie lors de l'introduction de la demande de crédit.

Pour toute demande de crédit avec un but transformation nécessitant un permis de changement d'affectation, le demandeur devra remettre au Service CH un accord préalable de l'urbanisme au plus tard pour l'émission de l'offre de crédit.

Lorsque le demandeur est déjà propriétaire du bien immobilier qu'il souhaite transformer et que les travaux à financer requièrent l'établissement d'un permis de changement d'affectation, la copie dudit permis doit être fournie lors de l'introduction de la demande de crédit.

**Refinancements externes

Les refinancements externes suivants sont admis :

- Refinancement externe dans le cadre d'une séparation, également pour les cohabitants légaux et de fait, et financement de la soulte
- Refinancement externe et financement de travaux de rénovation pour minimum 15.000 €
- Refinancement externe et financement d'un nouvel achat
- Refinancement externe d'un crédit ayant servi à acquérir un terrain à bâtir et financement de la construction
- Refinancement d'un crédit amortissable vers un crédit de type reconstitution pour des demandeurs indépendants (selon les règles du vade-mecum 'crédits hypothécaires de type reconstitution').

Le montant du crédit refinancé peut être adapté par l'analyste. L'analyste peut, par exemple, retirer 2 échéances ou peut limiter le montant du crédit en fonction du décompte reçu par le notaire.

Financement d'un bien à l'étranger

Le financement d'un bien construit situé l'étranger (appartement ou maison) est permis pour autant que le bien soit situé dans un pays situé dans l'Espace Economique Européen.

L'analyste se réserve le droit de réclamer la traduction officielle des documents liés à la transaction ; les frais sont à charge du client.

L'inscription hypothécaire en garantie de ce type de financement sera prise en rang 1 sur un bien sis en Belgique et détenu par le/les demandeur(s).

Buts exclus :

- (Re)Financement dont l'usage professionnel est > 50 % : entrepôt, surface commerciale
- Achat par des locataires d'un bien immobilier en vue de le louer. Néanmoins, si leur capacité de remboursement est démontrée sans le revenu locatif futur, la demande peut être analysée
- Achat et/ou rénovation ou construction d'un bien immobilier en vue de la revente à court terme (= promotion immobilière), code NACE de la société du demandeur : 41101, 68311 ou assimilé
- Financement de plusieurs projets immobiliers avec ou sans rénovations en même temps
- Centralisation des dettes (autres qu'à buts immobiliers)
- Refinancement externe pur
- Refinancement de CH au sein de P&V Assurances (P&V ou Vivium) via P&V/Vivium
- (Re)financement de factures (prestations de services ou matériaux) déjà payées => risque de blanchiment d'argent
- (Re)financement de travaux, construction, frais d'acte à l'étranger
- Paiement des frais de dossier et des frais d'expertise

4. Garantie immobilière

Le crédit hypothécaire est garanti par une inscription hypothécaire sur une garantie immobilière en pleine propriété située en Belgique et quitte et libre de charge, c'est à dire en rang 1.

La garantie immobilière doit être un bien immobilier ayant une destination à « usage privé » principalement, de « type normal », en bon état, convenablement entretenu et sans infraction urbanistique.

La garantie immobilière doit être facilement réalisable. Principalement, il s'agira d' :

- Un terrain à bâtir
- Une maison d'habitation
- Un appartement, studio, loft, duplex...
- Un immeuble de rapport (maximum 5 unités, ce maximum vaut aussi pour le financement de garages et parkings)

5. Tableau synthétique buts et garanties spécifiques admis

Type de bien immobilier	But admis ?	Garantie admise ?
Un achat sous rente viagère, emphytéose	OUI	NON
Une habitation protégée par une déclaration d'insaisissabilité dans le cadre de l'activité économique de l'emprunteur	NON	NON
Un bâtiment classé ou figurant au patrimoine immobilier classé	OUI	NON
Un chalet, une caravane, une tiny house... situé ou non en zone de loisirs ou parc de vacances	NON	NON
Un bien immobilier non déplaçable dans lequel la résidence permanente n'est pas admise/possible (= résidence de vacances, chambre d'hôtel ...)	OUI	NON
Un bien immobilier avec un service d'assistance (service flat)	OUI	NON
Un hôtel, café, restaurant, dancing ou assimilé	NON	NON
Une maison de rapport avec rez-de-chaussée HORECA (peu importe la superficie de la partie HORECA)	OUI	NON
Un logement social	OUI	NON
Bien immobilier dont la valeur (après travaux) est inférieure à 100.000 €	OUI	NON
Un terrain de sport, terrain non bâtissable (terre de chasse, terre agricole, terrain boisés, prairie, etc), ou hall de sport	OUI	NON
Un bateau, navire, péniche, bateau habitable (ou assimilés)	NON	NON
Un Château	OUI	NON
Un immeuble à kots/studios/chambres d'étudiants (! maximum 5 entités)	OUI	OUI
Un établissement (ou en partie) avec lieu de de prostitution	NON	NON
Un établissement (ou en partie) avec lieu de de jeux de hasard/casino	NON	NON
Un immeuble « actif » (ou en partie) avec lieu de dans la traite des êtres humains (par ex. « marchand de sommeil »)	NON	NON
Un immeuble composé d'entité(s) individuelle(s) dont la superficie est inférieure à 28m². Chaque entité doit disposer d'une entrée privative, de ses propres installations sanitaires et de cuisine, et de ses propres compteurs (eau, électricité, gaz)	NON	NON
Un immeuble dont le rez-de-chaussée commercial est à usage de « night-shop », « cabines téléphoniques » ou bar (ou autre commerce jugé contraire à nos valeurs)	NON	NON
Un bien en mauvais état ou offrant un niveau d'hygiène et de confort insuffisant assimilé la mauvaise performance énergétique du bien immobilier sans financement des travaux nécessaires pour améliorer le confort, la performance énergétique du bien immobilier	NON	NON
Un immeuble en infraction avec les réglementations en matière de construction et d'urbanisme (et autre code du Logement)	NON	NON
Une maison de repos ou de soin	NON	NON
Un bien immobilier acquis dans le cadre d'un projet de développement immobilier d'une Communauté, d'une Région ou d'autres instances donnant droit à des subsides ou tout autre type d'avantage conditionnels et/ou contractuels avec une inscription en rang 1 en faveur de P&V Assurances (P&V ou Vivium) sur la pleine propriété du bien immobilier et sans autres éléments négatifs	OUI	OUI
Un immeuble dont la surface commerciale/professionnelle est supérieure à 50% (peu importe l'usage du bien)	NON	NON
Un immeuble destiné à la pratique du cohousing, immeuble kangourou (sauf si les occupants sont copropriétaires)	OUI	NON
Un bien immobilier acquis en time-sharing	NON	NON
Une usine, hall, hangar, commerce, galerie commerciale, entrepôt agricole ou industriel	NON	NON
Une promotion immobilière comprenant plus de 5 unités de logement et/ou commerces	NON	NON
Un lot comprenant plus de 5 garages, emplacements de stationnements, écuries, étables	NON	NON
Un lieu de culte (église, chapelle...)	OUI	NON
Un bien construit à l'étranger situé dans un pays autre que ceux figurant sur la liste des pays éligibles	NON	NON
Une construction, des travaux, refinancement de factures d'un bien immobilier à l'étranger ou/et financement de frais d'acte	NON	NON

L'analyste se réserve le droit d'exclure un bien non repris in extenso dans cette liste.

Chapitre 02

ANALYSES BUDGETAIRES ET JUSTIFICATIFS

1. Recevabilité de la demande de crédit en fonction de la catégorie socio professionnelle du/des demandeurs

Vous trouverez sous ce tableau les demandes de crédit recevables par le Service CH compte tenu de l'activité du ou des demandeurs. En cas de doute, interrogez le Service CH.

- CDI : contrat à durée indéterminée
- CDD : contrat à durée déterminée
- AER : avertissement extrait de rôle
- Revenus professionnels venant de l'étranger : seuls les revenus d'Allemagne, France, Luxembourg et Pays-Bas sont admis.

1.1 Si un seul demandeur

Activité du demandeur	Recevable ?
Employé – ouvrier engagé sous CDI avec plus de 12 mois d'ancienneté chez l'employeur (ou démontrer un historique professionnel sans interruption d'une durée de 24 mois)	OUI
Employé – ouvrier engagé sous CDD (avec preuve d'une stabilité > 24 mois) auprès du même employeur	OUI
Chômeur, Invalide, Intérimaire	NON
Rentier (revenus 100% locatifs)	NON
Quidam avec revenus locatifs et/ou professionnels venant de l'étranger	NON

1.2 Si deux demandeurs

Activité du demandeur 01	Activité du demandeur 02	Recevable ?
Employé – ouvrier engagé sous CDI avec plus de 12 mois d'ancienneté chez l'employeur (ou démonstration d'un historique professionnel sans interruption d'une durée de 24 mois) ou bien... Militaire, enseignant, fonctionnaire, pensionné	Aucune	OUI
Employé – ouvrier engagé sous CDI avec plus de 12 mois d'ancienneté chez l'employeur (ou démontrer un historique professionnel sans interruption) ou bien... Militaire, enseignant, fonctionnaire, pensionné, rentier...	Employé – ouvrier (quelle que soit la nature de son contrat)	OUI
Employé – ouvrier engagé sous CDD (avec preuve d'une stabilité < 24 mois)	Employé – ouvrier engagé sous CDD (avec preuve d'une stabilité < 24 mois)	NON
Employé – ouvrier engagé sous CDD (avec preuve d'une stabilité < 24 mois)	Chômeur ou invalide	NON
Employé – ouvrier engagé sous CDD (avec preuve d'une stabilité > 24 mois) auprès du même employeur	Chômeur ou invalide	OUI
Chômeur et/ou invalide	Chômeur ou invalide	NON
Rentier : personne qui vit de revenus non-professionnels, par ex. de revenus locatifs, revenus mobiliers...	Chômeur ou invalide...	NON
Employé sous CDI (> 12 mois), CDD (> 24 mois), indépendant (> 36 mois) ... en Belgique	Quidam avec des revenus professionnels provenant de l'étranger	OUI
Chômeur, invalide, employé sous CDI (< 12 mois), CDD (< 24 mois), indépendant (< 36 mois), intérimaire, rentier...	Quidam avec des revenus professionnels provenant de l'étranger	NON
Quidam avec des revenus provenant de pays frontaliers (Pays-Bas, France, Allemagne, Luxembourg)	Quidam avec des revenus provenant de pays frontaliers	OUI, revenus pris en compte à 50% (80% pour le Luxembourg)
Quidam avec des revenus provenant des autres pays	Quidam avec des revenus provenant des autres pays	NON

2. Analyse budgétaire

L'analyse budgétaire est réalisée sur base :

- Des données communiquées par l'intermédiaire en CH à l'aide de justificatifs officiels
- Des informations reçues de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique (ci-après : CCP).

Pour déterminer la capacité à rembourser, nous comparons l'ensemble des charges mensuelles (CCP et hors CCP) et les revenus globaux mensuels nets des demandeurs.

2.1 Détermination des revenus

2.1.1 Généralités

Le demandeur doit prouver des revenus mensuels, officiels et réguliers.

Pour ce qui est des revenus professionnels, la preuve à fournir varie en fonction de la situation socio-professionnelle du demandeur (Cfr. Tableau ci-dessous).

Les preuves de revenus doivent être récentes, concerner des mois normaux (sans pécule de vacances, prime de fin d'année, etc) et permettre d'identifier clairement le nom du demandeur, le nom de l'employeur ou le nom de l'organisme payeur et la date d'entrée en service (> date d'ancienneté).

La copie recto/verso des preuves de revenus doit être jointe au dossier lors de son envoi au Service CH.

L'analyste crédit se réserve le droit d'opérer des contrôles complémentaires sur les preuves de revenus transmises, comme par exemple :

- Demander une attestation de revenus complétée par l'employeur
- Interroger le secrétariat social qui établit les fiches de paie
- Demander des documents complémentaires tels que des avertissements extraits de rôle, fiches fiscales, etc.

2.1.2 Salarié (= ouvrier, employé), fonctionnaire, invalide, allocataire social, rentier, pensionné...

La totalité des revenus nets mensuels est égale à la somme

- Des revenus professionnels nets mensuels ou équivalents (= revenus de remplacement tels que décrits dans le tableau récapitulatif ci-dessous)
- Du montant mensuel des chèques-repas : max 140 €
- Du montant de l'avantage de toute nature (ATN) pour véhicule de société : forfait de 150 €
- Autres revenus pris en compte si ceux-ci sont prouvés durant les 6 mois précédant l'introduction de la demande de crédit :
 - Les heures supplémentaires
 - Les commissions des commerciaux
 - Les salaires (primes) variables récurrents (fonctionnaire de police, pompier, etc)
 - Les indemnités de déplacement pour les personnes travaillant dans le secteur du transport

2.1.3 Indépendant, profession libérale, dirigeant d'entreprise

Les clients concernés sont :

- Les indépendants = *les personnes non salariées qui exercent leur profession sans être soumises à un employeur*
- Les professions libérales = *les personnes qui exercent une profession à caractère intellectuel (par ex. architecte, avocat, dentiste, kinésiste, médecin, vétérinaire...)*
- Les dirigeants d'entreprise (c.-à-d. : administrateur / gérant de société ou associé actif) = *les personnes qui gèrent, administrent une société et perçoivent des émoluments pour cette gestion.*

Les revenus d'indépendants, de dirigeants ou d'administrateurs de société sont calculés sur base des **3** derniers AER, des **3** derniers bilans et comptes de résultats détaillés (déposés à la BNB si dirigeants ou administrateurs). Les fiches de salaire ne sont pas prises en compte.

La totalité des revenus nets mensuels est égale à la moyenne sur **3** exercices des revenus professionnels imposables globalement corrigés éventuellement des cotisations sociales (en + ou en -) diminués du montant de l'impôt total, divisé par 12.

Revenus complémentaires possibles :

- Dividendes : pour autant qu'une récurrence soit constatée au cours des 3 derniers exercices et que les cash-flows futurs puissent assurer la continuité de ces revenus
- Cotisations sociales : si celles-ci sont prises en charge par la société (doit être justifié par le compte de résultats)

Ne sont pas considérés comme revenus : les retraits sur compte courant, les revenus exceptionnels, les ATN, etc.

Les comptes de la société sont évalués sur base des 3 derniers comptes annuels (comptes de résultats détaillés, bilans) et du rapport Graydon.

La société doit avoir une santé financière saine, c'est-à-dire :

- Avec des fonds propres positifs
- Avec des fonds propres recalculés positifs : capitaux propres de la société diminués des comptes-courant associés mentionnés à l'actif du bilan (autres créances à court terme et/ou à long terme)
- Être liquide, solvable et rentable
- Sans mention négatives, ex : assignations ONSS, TVA ou autre élément négatif

Le dirigeant d'entreprise ou administrateur ne peut avoir aucun lien direct ou indirect dans une société faillie ou en cours de faillite, sous réorganisation judiciaire, etc, dans le même secteur ou non.

2.1.4 Exclusions de certains types de revenus

Les revenus professionnels suivants ne sont jamais pris en compte :

- Les remboursements par l'employeur des frais (ex : frais de déplacement)
- Les avantages de toute nature sauf véhicule de société avec un maximum de 150 € / mois
- Les revenus qui ne sont pas payés régulièrement (= simple et double pécule de vacances, 13^e mois, bonus, heures supplémentaires occasionnelles, primes...)
- Les revenus professionnels en provenance de l'étranger ; excepté, ceux venant d'Allemagne, France, Pays-Bas (pondérés à 50%) et Luxembourg (pondérés à 80%)
- Les jetons de présence (ou similaires)
- Les revenus payés en devise autre que l'EURO
- Les allocations familiales
- Les rentes/pensions alimentaires perçues des ex-conjoints, des parents ou pour les enfants (avec ou sans jugement)

2.1.5 Tableau récapitulatif par catégorie socio professionnelle du demandeur

Par le terme « fiches de salaire* » exprimé ci-dessous, sauf stipulation contraire, il faut comprendre les fiches de salaire :

- Des 3 mois précédant l'introduction de la demande de crédit
- Certifiées conformes par le demandeur
- De mois de travail normaux, c'est-à-dire excluant les mois au cours desquels le pécule de vacances, 13^e mois, bonus, etc sont notamment payés
- Comportant la date d'entrée en service ou d'engagement (>< date d'ancienneté), à défaut la copie du travail doit être fournie.

Demandeur	Preuve de revenus à fournir	Éléments pris en compte
Employé/ouvrier à temps plein ou partiel avec un contrat à durée indéterminée <i>Stabilité d'emploi :</i> Au minimum un des emprunteurs doit être engagé sous CDI avec plus de 12 mois d'ancienneté chez l'employeur (ou démontrer un historique professionnel sans interruption)	Les fiches de salaire * + Le dernier avertissement extrait de rôle (AER).	Revenus mensuels nets sans pécule de vacances, prime de fin d'année, bonus... Chèque- repas admis : 140 € si temps plein, 112 € si 4/5 ^e , 70 € si mi-temps ATN pour véhicule de société : 150 € Les revenus professionnels issus d'Allemagne, des Pays-Bas, de France sont pondérés à 50% et ceux du Luxembourg sont pondérés à 80%.
Employé/ouvrier à temps plein ou partiel avec un contrat à durée indéterminée, engagé via le Plan Activa ou Plan Impulsion	Les fiches de salaire * Sur cette fiche, le "net à payer" par l'employeur est égal au montant imposable diminué du montant de l'activation chômage. + annexe du contrat de travail émanant de l'ONEM (*) + l'extrait bancaire prouvant le paiement du Plan Activa ou Plan Impulsion + Le dernier AER.	Revenus mensuels nets Chèque-repas admis : cfr supra (*) sauf si la mention « Activa ou Impulsion » est bien reprise sur la fiche de salaire
Employé/ouvrier à temps plein ou partiel avec un contrat à durée déterminée avec historique professionnel ininterrompu > 24 mois	Les fiches de salaire * (des 24 derniers mois ou combinaison entre fiches de salaires, relevés individuels, fiches 281.10, etc, justifiant l'historique professionnel sans interruption de 24 mois) + Le dernier AER	Revenus mensuels nets sans pécule de vacances, prime de fin d'année, bonus... Chèque- repas admis : 140 € si temps plein, 112 € si 4/5 ^e , 70 € si mi-temps ATN pour véhicule de société : 150 € Les revenus professionnels issus d'Allemagne, des Pays-Bas, de France sont pondérés à 50% et ceux du Luxembourg sont pondérés à 80%.
Employé/ouvrier à temps plein ou partiel avec un contrat à durée déterminée depuis < 24 mois ou sans historique professionnel ininterrompu durant 24 mois	Les fiches de salaire *	Prise en compte de l'indemnité de chômage : <ul style="list-style-type: none"> • 400 € pour un cohabitant • 1.200 € pour un isolé ou un chef de famille (L'état civil est observé post acte)
Employée / ouvrière à temps plein ou partiel MAIS en période de repos d'accouchement au moment de la demande	La dernière fiche de salaire* précédant la période de repos certifiée conforme par le demandeur + Une attestation de l'employeur précisant la durée du repos d'accouchement doit être fournie. + Le dernier AER.	Fiche de salaire <u>avant</u> période de repos
Employé/ouvrier en incapacité partielle	Les fiches de salaire * + Attestation de la mutuelle + 3 derniers extraits de compte sur lesquels figurent l'identité du demandeur, de la mutuelle et le montant de l'indemnité récente. + Le dernier AER.	Indemnité mensuelle reprise sur l'attestation + revenus mensuels nets repris sur la fiche de salaire
Employé/ouvrier en incapacité totale temporaire	<u>Avec attestation de l'employeur confirmant la reprise de l'activité professionnelle avant émission d'offre :</u> La fiche de salaire* certifiée conforme par le demandeur du mois précédant l'incapacité de travail La fiche de paie du mois de la reprise de l'activité professionnelle peut être demandée. + Le dernier AER.	Revenus mensuels nets sans pécule de vacances, prime de fin d'année, bonus...

	<p><u>Sans attestation de l'employeur confirmant la reprise de l'activité professionnelle :</u></p> <p>Les 3 derniers extraits de compte sur lesquels figurent l'identité du demandeur, de la mutuelle et le montant de l'indemnité récente.</p>	<p>Le montant le plus faible entre l'indemnité réellement perçue par la mutuelle et un forfait de 400 € pour un cohabitant ou 1.200 € pour un chef de famille (l'état civil est observé 'post acte')</p>
Militaire / enseignant / policier / pompier ou, Fonctionnaire	<p>Les fiches de salaire *</p> <p>+</p> <p>Le dernier AER</p>	<p>Revenus mensuels nets + primes si récurrentes</p>
Fonctionnaire européen	<p>Les fiches de salaire*</p> <p>+</p> <p>Attestation d'emploi délivrée par les RH confirmant le statut de fonctionnaire TITULAIRE.</p> <p>+</p> <p>Le dernier AER</p>	<p>Revenus mensuels nets</p>
Intérimaire (Avec stabilité des revenus sur 2 ans min)	<p>Les 24 dernières fiches de salaire * certifiées conformes par le demandeur reconstituant les 24 derniers mois de salaire (+ extraits de comptes). Occupation chez le même employeur pour ladite période.</p> <p>+</p> <p>Le dernier AER</p>	<p>80% des revenus seront pris en considération.</p>
Invalide	<p>Les 3 derniers extraits de compte reprenant l'identité du demandeur, de l'organisme et les allocations perçues.</p> <p>+</p> <p>L'attestation de la mutuelle indiquant le % d'invalidité, sa durée et le montant de l'invalidité.</p>	<p>100% de l'indemnité de mutuelle perçue si le caractère permanent peut être établi</p> <p>En cas de doute, un forfait de 400 € pour un cohabitant ou 1.200 € pour un chef de famille (l'état civil est observé 'post acte') peut être pris en compte par l'analyste</p>
Chômeur	<p>Les 3 plus récents extraits de compte mentionnant le montant de l'indemnité et l'attestation de l'organisme-payeur.</p>	<p>Le montant le plus faible entre l'indemnité de chômage réellement perçue et un forfait de 400€ pour un cohabitant ou 1.200 € pour un chef de famille (l'état civil est observé 'post acte')</p>
Pensionné	<p>Les 3 derniers extraits de compte mentionnant le montant de la pension récente + (si branche d'assurances) attestation de la compagnie d'assurances stipulant la formule selon laquelle le bénéficiaire touche cette rente.</p>	<p>Montant de la pension</p>
Pré-pensionné / Régime Chômage avec complément de l'employeur	<p>Extrait de compte mentionnant l'indemnité de l'ex-employeur et de l'ONEM ou fiche/ attestation de l'organisme payeur</p>	<p>Allocation du chômage + complément de l'ex-employeur</p>
Indépendant/ Profession Libérale (Exerçant la <u>même</u> activité depuis minimum 3 ans)	<p>Les 3 derniers AER + les comptes d'exploitation détaillés des 3 dernières années</p>	<p>Moyenne sur 3 exercices des revenus professionnels imposables globalement corrigés éventuellement des cotisations sociales (en + ou en -) diminués du montant de l'impôt total, divisé par 12</p>
Gérant de société / associé actif	<p>Les 3 derniers AER (pas les fiches de salaire) + les 2 derniers bilans et comptes de résultats détaillés déposés.</p> <p>La fiche 281.20 de la dernière année civile</p>	<p>Moyenne sur 3 exercices des revenus professionnels imposables globalement corrigés éventuellement des cotisations sociales (en + ou en -) diminués du montant de l'impôt total, divisé par 12</p>
Personne payée à la commission (uniquement pour les salariés)	<p>Les 12 dernières fiches de salaire * + les 3 dernières fiches fiscales 281.50</p> <p>+</p> <p>Les 3 derniers AER.</p>	<p>Moyenne sur 3 exercices des revenus professionnels imposables globalement corrigés éventuellement des cotisations sociales (en + ou en -) diminués du montant de l'impôt total, divisé par 12</p>

2.1.6 Revenus locatifs

Les revenus locatifs actuels doivent être justifiés par un bail enregistré ainsi que par les extraits de compte justifiant la perception du revenu locatif durant les 6 mois précédant l'introduction de la demande de crédit.

Les revenus locatifs futurs doivent toujours être confirmés dans le rapport d'un expert agréé.

!! Attention !!

Pour chaque revenu locatif (actuel ou futur) à prendre en compte, le demandeur doit fournir le certificat de performance énergétique (PEB) valable pour chaque entité louée.

Les revenus locatifs actuels et futurs sont pondérés comme suit :

Pondération des revenus locatifs	Lorsque...
0%	Pas de bail enregistré
	Revenus locatifs issus d'un bien détenu à l'étranger
	Revenus locatifs privé/commercial existants prouvés par des quittances ou récépissés
	Revenus locatifs issus de location à court terme (tels que Airbnb, location saisonnière, cohousing) ne sont pas pris en considération. Néanmoins, il peut être tenu compte d'un revenu locatif classique pour autant que celui-ci soit confirmé par un expert agréé.
	Revenu locatif payé par un membre de la famille
	Le demandeur n'est pas propriétaire de son logement ou, retrait d'un revenu locatif de l'une des entités louées s'il en possède(ra) plusieurs
	Au moment de l'introduction de la demande de crédit, la consommation spécifique d'énergie primaire dépasse 400kWh/m ² /an ou en l'absence de PEB
70%	Il s'agit de loyer commercial existant versé sur compte bancaire avec bail enregistré et PEB ayant un score $\leq 400\text{kWh/m}^2/\text{an}$
	Il s'agit de loyer commercial futur confirmé par un expert agréé et PEB ayant un score $\leq 400\text{kWh/m}^2/\text{an}$
80%	Il s'agit de loyer privé existant versé sur compte bancaire avec bail enregistré et PEB avec score $\leq 400\text{kWh/m}^2/\text{an}$
	Il s'agit de loyer privé futur confirmé par un expert agréé et PEB ayant un score $\leq 400\text{kWh/m}^2/\text{an}$

Les charges locatives (communes ou individuelles) ne sont pas prises en compte.

!! Les revenus locatifs pondérés pris en compte **s'élèvent à maximum 100% des revenus professionnels / de remplacement totaux des demandeurs**. Les revenus professionnels ou de remplacement doivent toujours être la source principale de revenus du demandeur.

Il incombe à l'analyste crédit de tenir compte d'un revenu locatif futur réaliste.

2.2 Détermination des charges

Toutes les obligations financières du demandeur de crédit doivent être prises en compte dans l'évaluation de l'analyse budgétaire du demandeur de crédit.

2.2.1 Engagements financiers actuels renseignés auprès de la Banque Nationale de Belgique

Toutes les charges relatives à des crédits et lignes de crédit accordés à des fins privées par une banque ou quelconque organisme de prêt/crédit sont renseignés auprès de la CCP de la Banque Nationale de Belgique et sont pris en considération dans la détermination des charges.

La totalité des charges nettes mensuelles est égale à la somme :

- De la mensualité des crédits hypothécaire en cours chez P&V Assurances (P&V ou Vivium) *
- De la mensualité des crédits hors P&V Assurances (P&V ou Vivium) (qui ne sont pas soldés) : financement, prêt personnel, crédit hypothécaire*...
- De 3%, sur base annuelle, de la somme des ouvertures et lignes de crédit présentes à la CCP au moment de l'introduction de la demande de CH (même si les ouvertures de crédit sont ou vont être remboursées et clôturées)

La charge des crédits existants (PAT, CH...) dont l'échéance finale arrive endéans les 6 mois à dater de l'introduction du CH n'est pas prise en compte.

Un analyste pourra toujours exiger, au cas par cas, une preuve officielle de régularité de paiement émise par l'organisme-prêteur.

*En Belgique, les crédits sont solidaires et indivisibles, cela signifie que chaque emprunteur peut personnellement être tenu de rembourser l'intégralité du crédit en cas de défaut de paiement du co-emprunteur. A cette fin, toutes les charges stipulées à la CCP sont prises en compte à 100% même si le crédit est souscrit avec des tiers n'intervenant pas dans la nouvelle demande de crédit.

L'unique cas de figure nous permettant de faire abstraction de ce type de charge financière est de recevoir une preuve de désolidarisation de l'organisme financier dudit crédit avant émission de l'offre.

2.2.2 Autres obligations financières à prendre en compte

Certaines obligations financières ne sont pas renseignées à la CCP mais doivent néanmoins être prises en compte dans la détermination des charges du demandeur.

La totalité des autres charges nettes mensuelles est égale à la somme :

- De la mensualité liée à la nouvelle demande de crédit chez P&V. ! Si le taux choisi pour le nouveau crédit est une formule révisable quinquennale, la mensualité à prendre en compte est celle du 'worst case scenario', c'est-à-dire la charge maximale du crédit en cas de hausse de taux
- De la mensualité liée à un crédit (PAT, CH, ...) à mettre en place dans le cadre du présent projet immobilier
- Du loyer mensuel qui continuera à être payé dans le futur*
- Du montant des pensions alimentaires à payer
- De la mensualité liée à un crédit non renseigné à la CCP (crédit souscrit à l'étranger, crédit professionnel octroyé à un indépendant, ...)
- Canon dans le cadre d'une emphytéose ou rente à payer par le demandeur
- Primes d'assurance à financer par le demandeur (=preneur du contrat d'assurance) dans le cadre de la reconstitution d'un crédit
- De 5 %, sur base annuelle, du compte courant associé comptabilisé à l'actif des derniers comptes publiés à la Banque Nationale de la société du dirigeant d'entreprise

*Le montant du loyer – à prendre en considération - doit toujours être le montant total mentionné dans le contrat de bail (charges exclues). Cette règle est d'application même si le contrat de prêt est à un seul nom et que le contrat de bail est à plusieurs noms. Il n'est jamais autorisé de diviser le loyer par le nombre de colocataires mentionnés sur le contrat de bail.

Exception : on peut diviser le loyer, si on peut prouver (à l'aide du contrat de bail) que les obligations du bail ne sont pas indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

2.3 Exclusions

P&V Assurances (P&V ou Vivium) n'octroie pas de crédit hypothécaire aux :

- Personnes avec mention(s) négative(s) à la CCP (Centrale de crédits aux particuliers / BNB) même si la dette est apurée entretemps

- Personnes dont les revenus sont saisis (saisies sur salaire même terminées) ou sont sous administration provisoire
- Personnes en règlement collectif de dettes (même si le règlement est clôturé/régularisé)
- Personnes qui ont des arriérés sur leur(s) crédit(s) inscrit(s) en nos livres
- Personnes présentant des preuves de revenus avec mention(s) négative(s) telles que : paiement d'huissier, (re)versement d'aide au CPAS, etc
- Dirigeants d'entreprise qui tirent leurs revenus professionnels de sociétés présentant une mauvaise situation financière (voir ci-dessus)

2.4 Détermination du Minimum Nécessaire pour vivre (= MNV)

Le minimum nécessaire pour vivre (MNV) est
« la totalité des revenus nets mensuels – la totalité des charges mensuelles ».

Nous devons également veiller à ce que les emprunteurs puissent continuer à vivre confortablement si nous leur octroyons un crédit. C'est pourquoi, nous observerons deux règles d'or :

- Ratio charges (actuelles et futures) /revenus (= Rapport DSTI – Debt Service To Income) :
 - ❖ Max 40% si revenus totaux ≤ 2.000 €
 - ❖ Max 45% si revenus totaux ≤ 3.000 €
 - ❖ Max 50% si revenus totaux ≥ 3.000 €
- Le MNV doit être de minimum :
 - ✓ Pour un emprunteur isolé : 1.200 €/mois
 - ✓ Pour un couple : 1.500 €/mois
 - ✓ Supplément par personne à charge : 100 €/ mois (une composition de ménage peut être demandée)

Si la capacité de remboursement dépend de plusieurs ménages, le MNV sera comptabilisé par ménage (min 2 personnes).

Les règles en matière de DSTI et MNV doivent toujours être respectées.

2.5 Fonds propres et exigences en matière de justificatifs

Les fonds propres nécessaires à la bonne réalisation du projet immobilier doivent toujours être justifiés dès l'introduction de la demande.

Il en est de même pour les sécurités financières à justifier en cas de construction ou travaux réalisés par le demandeur lui-même.

Les fonds propres sont justifiés par le biais d'un extrait de compte bancaire répondant aux exigences suivantes :

- L'extrait de compte est récent et est daté d'au plus 1 mois précédant l'introduction de la demande de crédit
- L'extrait de compte est nominatif. Le nom du titulaire (=demandeur du crédit) du compte doit y être clairement indiqué. En cas d'absence de nom, une copie de la carte bancaire liée à ce numéro de compte devra être jointe au dossier pour vérifier que le client en est le titulaire
- Le solde du compte bancaire figure sur l'extrait de compte
- Les données ne peuvent jamais être cachées, raturées, typexées ou découpées.

Chapitre 03

CREDITS

1. Forme

Au sein de P&V Assurances (P&V ou Vivium), les CH sont toujours accordés sous la forme d'une ouverture de crédit avec possibilité de reprise d'encours.

La reprise d'encours est considérée comme un nouveau crédit et fait donc l'objet d'une analyse et décision prise sur base d'un formulaire de demande dûment rempli/signé accompagné de tous les documents nécessaires à son instruction.

! Attention !

- La durée d'une reprise d'encours dépend de la durée restante de l'inscription hypothécaire (durée d'une inscription hypothécaire = 30 ans)
- L'analyse d'une reprise d'encours repose également sur l'historique des remboursements du/des crédit(s) en cours (régularité).

2. Modalités de remboursement

2.1. Crédit du type « amortissement »

Ce crédit se rembourse par des mensualités constantes qui contiennent une partie en remboursement du capital et une autre en paiement des intérêts. L'amortissement du capital augmente au fur et à mesure que la durée s'écoule tandis que les intérêts compris dans chaque mensualité diminuent.

2.2. Crédit du type « reconstitution »

Ce type de crédit est réservé à une clientèle avertie.

Au cours du crédit, le demandeur ne rembourse que des intérêts.

Le capital est remboursé en une seule fois à l'échéance du crédit. Il n'y a donc aucun remboursement de capital durant la période du crédit.

Le montant du capital emprunté est reconstitué par la constitution d'une épargne au sein d'un contrat d'assurance. Voir vade-mecum 'crédits hypothécaires de type reconstitution'.

2.3. Crédit-pont

Le crédit-pont est un crédit à court terme octroyé en attendant la vente d'un bien immobilier.

Le crédit-pont :

- Doit toujours être combiné à un CH long terme ;
- A une durée min de 24 mois et max de 36 mois ;
- Doit être remboursé exclusivement par des biens immobiliers clairement identifiés au moment de l'analyse de la demande ;
- Sera remboursé sans indemnité de emploi au moment de la vente du bien immobilier ;
- Est octroyé sous couvert d'une inscription hypothécaire.

Le montant maximal empruntable sous la forme d'un crédit-pont est égal à :

But du CH long terme : financement pour usage personnel

- 80% de la valeur vénale normale expertisée du bien immobilier à vendre ;
- 90% du prix de vente si un compromis de vente signé sans clause suspensive est joint à la demande de CH.

But du CH long terme : financement pour usage locatif

- 80% de la valeur vénale normale expertisée du bien immobilier à vendre ;
- 80% du prix de vente si un compromis de vente signé sans clause suspensive est joint à la demande de CH.

3. Montant minimum et maximum des avances

Le montant du crédit dépend :

- Des moyens financiers et des possibilités de remboursement du/des demandeurs
- De la quotité d'emprunt admise (voir ci-dessous)

Montant minimum :

Le montant d'une nouvelle ouverture de crédit doit s'élever à minimum 50.000 €.

Pour une reprise d'encours dans une ouverture de crédit existante, le montant minimal est fixé à 12.500 €.

Montant maximum :

Le montant est limité à maximum 1.000.000 € par nouvelle demande tout en gardant à l'esprit que l'encours global des crédits accordés à un groupe de crédit(s) ne peut dépasser 1.000.000 € (soldes restant de crédit(s) en cours au sein de P&V Assurances (P&V ou Vivium) + crédit-pont + la nouvelle demande).

Un prêt à tempérament immobilier ou un prêt personnel (but : financement des frais de notaire) accepté par un autre créancier est autorisé en complément du CH introduit auprès de nous.

Ce crédit devra être renseigné sur la demande de crédit : nom de l'organisme prêteur, capital emprunté, durée et montant de l'échéance. La preuve d'acceptation de ce prêt doit nous parvenir au plus tard au moment de l'émission de l'offre.

4. Durée

Minimale	→	5 ans
Maximale		
• Si CH de type « amortissement »	→	40 ans
• Si financement de terrain	→	15 ans
• CH de type « reconstitution »	→	âge de la pension

Période de prélèvements

En cas de construction ou transformation, les tranches de crédit relatives au financement de travaux seront prélevées par tranches durant une certaine période, appelée période de prélèvements (voir plus de précisions sous le chapitre 4, période de prélèvements).

Durant cette période de prélèvements et si le crédit demandé est de type « amortissements », le remboursement du capital de la tranche travaux ou construction peut être reporté d'une durée maximale de 24 mois, cette possibilité de report de paiement de capital s'appelle 'franchise en capital'.

Le demandeur peut choisir entre 3 formules de période prélèvements avec franchise en capital :

- Une période fixe de franchise en capital : la durée de franchise en capital choisie sera honorée quels que soient la vitesse et le montant du capital prélevé durant cette période. Seuls des intérêts seront dus sur la partie du capital prélevé.
- Une période variable de franchise en capital qui s'arrête lors du :
 - o 1^{er} prélèvement en capital : le mois suivant le 1^{er} prélèvement, les mensualités prendront effet.
 - o Dernier prélèvement en capital : les mensualités débutent le mois suivant le dernier prélèvement en capital.

!!Attention !! Ce choix s'applique uniquement aux tranches construction ou transformation du dossier CH.

Lorsque le demandeur ne choisit aucune option dans le formulaire de demande de crédit, une période de prélèvements de 24 mois avec une franchise en capital prenant fin lors du dernier prélèvement en capital pour le financement de travaux sera appliquée par défaut.

Dans le cadre d'un CH avec une période de prélèvements avec franchise en capital, la période de franchise en capital s'ajoute à la durée du crédit, ex : un CH d'une durée initiale de 20 ans avec une franchise en capital de 24 mois aura une durée totale de 22 ans.

!! Attention !! Durant la période de prélèvements, peu importe le type de franchise en capital choisie, une indemnité de non-utilisation sur la partie du capital non prélevé sera dûe, voir grille tarifaire.

Période de franchise en capital

Une franchise en capital est une suspension de la période de remboursement du capital durant une certaine période. Au cours de cette période de franchise en capital, le client paiera uniquement des intérêts.

Lorsqu'un dossier crédit contient des tranches construction ou transformation, les tranches crédit ayant un but autre que construction ou transformation peuvent également bénéficier d'une période de franchise de paiement du capital.

!!Attention !!

Lorsque le demandeur souhaite l'application d'une période de franchise en capital sur ces tranches crédit, il doit le spécifier explicitement dans le formulaire de demande de crédit. En effet, la période de franchise dans le cadre d'une période de prélèvements ne s'applique qu'aux tranches construction et travaux du crédit et pas sur la totalité des tranches du dossier crédit.

Donc, sans demande explicite, aucune franchise en capital sera appliquée sur les tranches crédit ayant un but autre que construction ou transformation.

Les franchises en capital pure et simple dans des dossiers CH sans financement de construction ou de transformation ne sont pas acceptées.

Rappel, l'âge au terme du/des demandeur(s) ne peut dépasser 70 ans, période de prélèvements ou/et période de franchise en capital incluse.

!! Attention !!

Etant donné que la période de franchise en capital est ajoutée à la durée du crédit choisie. Pour les CH dont la durée s'élève à 30 ans ou plus, la durée de validité de l'inscription (30 ans) sera dépassée, cela impliquera donc un renouvellement de l'inscription hypothécaire aux frais de l'emprunteur.

5. Quotité d'emprunt

Règle générale : La quotité d'emprunt **est le rapport entre le montant emprunté et la valeur en vente normale du bien donné en garantie.**

Ce calcul de quotité doit respecter les normes de la circulaire 2019_27 de la Banque Nationale de Belgique.

Pour l'octroi de crédit, il existe 3 classifications de but selon l'usage du bien immobilier financé :

1. Le crédit finance un bien immobilier exclusivement destiné à une occupation personnelle
2. Le crédit finance un bien immobilier destiné à la location
3. Le crédit finance un 1er bien immobilier destiné l'occupation personnelle (primo acquéreur)

! Attention !

Les crédits comptant plusieurs buts (occupation personnelle et location) sont considérés comme des crédits ayant un but entièrement locatif.

Pour chacune de ces catégories, la Banque Nationale de Belgique a établi une quotité d'emprunt maximale :

1. Occupation personnelle : max. 90%
2. Location (ou crédit à buts mixtes) : max. 80%
3. Primo acquéreur : max. 90%

Dans les cas suivants, P&V Assurances (P&V ou Vivium) impose des normes de quotité plus restrictives :

- Financement de l'achat d'un bien immobilier à l'étranger : max. 80 %
- Financement d'un bien mixte (privé/professionnel) quel que soit l'usage du bien (utilisation personnelle ou location) : max. 70%
- Financement d'un immeuble à kots (max 5 kots ou chambres d'étudiants) : max 60%

! Attention !

Le comité de crédits et les analystes crédits se réservent le droit de déterminer une quotité d'emprunt moindre que celles reprises supra si le bien à vendre (immeubles de rapport, grosses villas...) est jugé « atypique » ou présente tout autre facteur de risque accru.

5.1 Détermination de la valeur du bien immobilier proposé en garantie

Il existe 2 types d'expertise qui déterminent la valeur d'un bien immobilier : l'expertise interne et l'expertise externe.

La valeur la plus basse entre ces 2 types d'expertise est prise en compte.

5.1.1 L'expertise interne

Dans chaque demande de crédit, le service CH calcule une valorisation interne (= expertise interne) du bien immobilier sur base :

- Des projets/ la somme des projets liés à ce bien immobilier
- Des données complétées dans le plan financier (demande de crédit et justificatifs fournis dans le dossier)

Le tableau ci-dessous reprend les composantes de l'expertise interne :

But	Mode d'acquisition	Valorisation prise en compte
Achat	Gré à gré	Prix
	Héritage, sortie d'indivision, cession, échange	Valeur profisco
	Sous régime TVA	Prix Montant de la construction TVAC Coût des matériaux TVAC (travaux personnels)
	Sur plan	Prix Montant de la construction TVAC Coût des matériaux TVAC (travaux personnels)
	Vente publique	Prix
Achat terrain à bâtir + construction		Prix du terrain Montant de la construction TVAC Coût des matériaux TVAC (travaux personnels) Honoraires architecte TVAC Coordinateur de sécurité TVAC
Travaux		Valeur de référence officielle actuelle du bien immobilier : ex : prix d'achat, soulte, profisco + Montant des travaux ou rénovations TVAC Coût des matériaux TVAC (travaux personnels) Honoraires architecte TVAC Coordinateur de sécurité TVAC
Construction		Valeur de référence officielle actuelle du bien immobilier : ex : prix d'achat, profisco + Montant de la construction TVAC Coût des matériaux TVAC (travaux personnels) Honoraires architecte TVAC Coordinateur de sécurité TVAC
Refinancement		Valeur de référence officielle : ex : prix d'achat, valeur profisco
Buts divers	Gré à gré	Prix

En ce qui concerne les biens immobiliers présents dans notre portefeuille (dans le cas d'une reprise d'encours ou d'un refinancement interne par exemple), la valeur du bien immobilier prise en compte peut provenir de l'outil de gestion de l'encours (Servicing), il s'agit d'une valeur indexée, sauf si l'expertise externe démontre une valeur inférieure.

5.1.2 L'expertise externe

La valeur du bien immobilier à prendre en compte peut également être fixée dans le rapport d'un expert externe agréé. Chez P&V Assurances (P&V ou Vivium), une expertise par expert agréé est exigée pour toute demande de crédit.

Cette expertise doit être envoyée par l'expert agréé directement au service CH par mail à Hypo@pv.be

Les frais relatifs à l'établissement de cette expertise sont pris en charge par le demandeur de crédit et sont réglés avec l'expert agréé directement.

5.1.3 Expertise retenue pour le calcul de la quotité d'emprunt

Le choix de la valeur à prendre en compte suit la logique suivante :

Lorsque les 2 types d'expertises (interne et externe) sont présentes au dossier, la quotité sera calculée sur base de la valeur la plus récente et **la plus basse**.

Une comparaison est donc effectuée entre l'expertise interne la plus récente et l'expertise externe la plus récente, et ce, en vue de répondre aux attentes de la Banque Nationale de Belgique

Lorsqu'un facteur intervenant dans le calcul de quotité est ajouté, modifié ou supprimé, il y a lieu de rétablir les valeurs des expertises internes et externes.

5.1.4 Rang

Le crédit doit être garanti par une inscription hypothécaire pour l'ensemble du montant du crédit prise en rang 1 en faveur de P&V et sur la pleine propriété d'un bien immobilier sis en Belgique.

P&V peut accepter une garantie complémentaire en 2^{ème} rang ou rang ultérieur pour autant que la valeur du bien en rapport avec le montant initial de l'ouverture de crédit (majorée de 10% d'accessoires) le permette.

5.1.5 Calcul de la quotité

Rangs internes uniquement en faveur du groupe P&V

Quotité = $\frac{\text{Nouveau crédit P\&V} + \text{SRD des CH P\&V en cours sur les garanties immobilières}}{\text{Somme des valeurs des biens immobiliers en garantie}}$

Exemple 1 : demande de CH = 150.000 € à couvrir par un bien dont la valeur = 200.000 € en rang 1

Quotité : $150.000 \text{ €} / 200.000 \text{ €} = 75\%$

Exemple 2 : demande de CH de 50.000 € à couvrir en rang 2 par un bien dont la valeur = 200.000 €. Le 1^{er} rang est inscrit en faveur de P&V pour un montant de 100.000 €, le solde restant dû s'élève à 75.000 €

Quotité : $(50.000 \text{ €} + 75.000 \text{ €}) / 200.000 \text{ €} = 62,5 \%$

La quotité d'emprunt tient compte du montant du SRD des crédits internes souscrits chez P&V courant sur les biens immobiliers à prendre en garantie.

!! Attention !! Dans chaque dossier Crédit, P&V doit disposer d'une inscription en rang 1.

Rangs internes et externes en faveur de P&V

Quotité = $\frac{\text{Nouveau crédit P\&V} + \text{SRD des CH P\&V en cours sur les garanties immobilières}}{\text{Somme des valeurs des biens immobiliers en garantie} - (\text{ouverture de crédit hors P\&V} \times 110\%)}$

Exemple : demande de CH de 150.000 € à couvrir en

- Rang 1 sur un bien dont la valeur = 125.000 €
- Rang 2 sur un bien dont la valeur = 170.000 € - Rang 1 en faveur d'un autre organisme de 115.000 €, solde restant dû de 75.000 €

Quotité : $150.000 \text{ €} / [125.000 \text{ €} + [170.000 - (115.000 * 1.1)]] = 89 \%$

La quotité d'emprunt tient compte du montant de l'ouverture de crédit externe à P&V majorée de 10% courant sur les biens immobiliers à prendre en garantie.

6. Modalités concernant le taux d'intérêt et les frais applicables

Voir Chapitre 5 ainsi que la grille tarifaire

7. Durée de validité

Accord de principe sous réserve de réception et contrôle de certains documents	14 jours calendrier – à partir du jour où la décision est communiquée. Lorsque les documents fournis confirment l'acceptation définitive de la demande de crédit, l'offre de crédit peut être établie Au-delà de ce délai, l'accord de principe est <u>périmé et les taux d'intérêt ne sont plus garantis</u>
Acceptation d'une offre de crédit (c-à-d. que l'offre a été dûment signée par les crédités et renvoyée au Service CH)	20 jours calendrier – à partir de la date reprise sur l'offre Au-delà de ce délai, l'offre est <u>périmée et les taux d'intérêt ne sont plus garantis</u>
Passation de l'acte de crédit	3 mois à partir de la date de l'émission de l'offre de crédit
Classement Sans Suite	Si le crédit n'est pas acté dans un délai de 4 mois à compter de l'émission de l'offre de crédit, <u>la demande de crédit sera automatiquement classée sans suite.</u> Si l'emprunteur souhaite toutefois maintenir sa demande de crédit, il devra introduire un nouveau dossier complet au département CH (avec les pièces et annexes à jour : demande signée, fiches de paie récentes, ...). Celle demande sera soumise au taux en vigueur au moment de la révision du dossier.

! Attention !

Une date d'acte peut uniquement être fixée avec le notaire lorsque le dossier est complet :

La date de passation de l'acte chez le notaire ne peut être encodée dans Originator (l'outil de traitement informatique de Crefius) qu'après encodage des numéros des polices définitives (solde restant dû, incendie, autres contrats d'assurance annexes et/adjoints) dans ce même outil. En d'autres termes, tant que les polices d'assurances ne sont pas en gestion, la date de signature de l'acte ne sera pas confirmée.

Par ailleurs, entre le moment où le dossier est complet = la possibilité de fixation de l'acte et la date de signature de l'acte, le service préacte de Crefius doit disposer d'un délai de minimum 5 jours ouvrables pour préparer le dossier, transférer les fonds chez le notaire etc.

8. Prélèvement du capital

Les fonds destinés au financement de travaux ne sont jamais libérés lors de la signature de l'acte. Ils sont libérés durant une période de prélèvements sur base de transmission de demandes de prélèvements dûment complétées et signées et accompagnées de justificatifs valables.
En aucun cas, les prélèvements peuvent servir à financer les frais d'acte.

Dans les dossiers CH de construction ou de transformation dans lesquels un apport en fonds propres est prévu, le demandeur devra d'abord investir ses fonds propres pour le paiement des factures.

Ensuite, le capital emprunté pourra être prélevé par tranches et ce, en fonction de l'état d'avancement des travaux. Ces travaux doivent apporter une plus-value au bien immobilier et correspondre aux travaux prévus dans le plan financier.

8.1 La période de prélèvements

La période de prélèvements dure maximum 24 mois.

Durant cette période de prélèvement, une indemnité de non-utilisation (ou de mise à disposition) sur la partie du capital non prélevé est due, les modalités sont décrites ci-après.

A la fin de cette période, le montant non prélevé du crédit sera annulé et le crédit sera automatiquement limité au montant effectivement prélevé.

Si les travaux sont terminés avant la fin de la période de prélèvement et que tous les fonds n'ont pas été prélevés, le montant du crédit peut être limité et la période de prélèvement peut être réduite.

Cette demande peut être transmise par e-mail à gestioncredits@hyposervice.be en indiquant l'instruction suivante :

- *Le montant du crédit de la tranche n° XXXX peut être réduite à hauteur du montant prélevé après libération de cette dernière facture (facture et demande de prélèvement à joindre au mail)*
- *Demander à débiter le remboursement du capital. Le paiement des intérêts intercalaires aura lieu le mois suivant la demande et la première mensualité sera comptabilisée le mois d'après.*

Un tableau de remboursement adapté sera transmis au client.

8.2 Prélèvements

Les demandes de prélèvement se font via le formulaire « Demande de prélèvement » rempli et signé par l'emprunteur accompagné des pièces justificatives relatives aux travaux (une facture par exemple).

Les prélèvements d'un montant inférieur à 1.250€ seront additionnés et versés sur le compte bancaire de l'emprunteur.

Les prélèvements ne sont pas destinés à financer des frais de notaire ni à rembourser des arriérés existants ou futurs du crédit hypothécaire.

8.3 Pièces justificatives et décaissement

Les pièces justificatives* **acceptées** sont les suivantes :

- Factures d'acompte
- Factures dont la date est postérieure à la signature de l'offre de crédit
- Tickets de caisse
- Bons de commande signés (Ikea, installation de cuisine) ! **Pas pour tous les travaux**

Les pièces justificatives qui ne sont **pas acceptées** sont les suivantes :

- Factures dont la date est **antérieure à la signature** de l'offre de crédit
- Factures émises par la société de construction du demandeur = dirigeant de cette entreprise
- Un devis (un devis signé avec une demande de libération du capital doit toujours être accompagné de la **facture d'acompte**)
- Un rapport de l'architecte
- Un reportage photo (cfr commentaires dans le tableau de synthèse)

Les critères de libération de tranches pour les travaux/construction sont :

Quantité	Aucune distinction basée sur le montant
Avances à justifier a posteriori * (par exemple, l'achat de matériel/marchandises pour les travaux personnels)	Maximum 10% de la tranche travaux ou construction et/ou 7 500 euros
Bon de commande signé (Ikea, installateurs de cuisine)	OK
Factures d'acompte	Si la facture est conforme, il n'y a pas de limite de montant (! ne pas confondre facture d'acompte et avance pour l'achat de marchandises). Dans son analyse/décision, le gestionnaire de Crefius prend naturellement en compte le pourcentage par rapport à la tranche totale des travaux.
Montant libéré sans pièces justificatives à la fin des travaux*	5% avec un maximum de 2 500 euros

Reportage photo	Comme justification supplémentaire de la facture non détaillée
Expertise en cas de doute*** (Pas nécessairement une expertise complète, mais une expertise intermédiaire déterminant l'état d'avancement des travaux)	Crefius a la possibilité de demander une expertise dans tous les cas douteux, par exemple lors : <ul style="list-style-type: none"> - D'une demande de prélèvement importante quelques temps après la signature de l'acte** - De factures imprécises/pas claires - D'accumulation de tickets de caisse - De demandes de prélèvement successives rapides - ...
En cas d'expertise négative un maximum de 7 500 euros pour l'achat de matériel	Est évalué au cas par cas en consultation avec le Service CH

* L'avance doit toujours être justifiée dans un délai de 6 semaines par des pièces justificatives recevables.

Sans justification de l'avance dans un délai de 6 semaines, Crefius se réserve le droit de retirer partiellement ou totalement le montant de la demande de prélèvement suivante.

** Très récent : ≤ 5 jours ouvrables après la signature de l'acte

*** Expertise

- L'expertise doit être effectuée par l'expert qui a réalisé l'expertise originale.
- L'expert est désigné par Crefius, l'intermédiaire commercial et le/les clients sont en copie.
- L'expert envoie le rapport d'expertise directement à Crefius, l'intermédiaire commercial et le/les clients sont en copie.
- Les frais d'expertise sont à charge du client, comme stipulé dans l'acte (voir conditions générales).

Factures

Les factures doivent répondre à un certain nombre d'exigences de base :

- L'indication du mot « facture » avec un numéro de facture et une date
- La facture doit être adressée à l'emprunteur (nom et adresse)
- L'adresse du chantier doit être l'adresse effective du projet financé et connu par P&V Assurances (P&V ou Vivium)
- Le fournisseur doit être mentionné (nom, adresse, forme juridique et numéro de TVA belge)
- La facture doit contenir une description des travaux
- Le montant de la facture doit être divisé en au moins 3 parties : montant hors TVA, TVA et le montant total.

Le montant de la facture est versé sur le compte bancaire du client ou sur le compte bancaire du fournisseur suivant les instructions de l'emprunteur complétées sur le formulaire de demande de prélèvement.

Tickets de caisse

- Les tickets de caisse sont acceptés comme pièce justificative (p. ex. Brico)
- Nous pouvons toujours demander une preuve de paiement

Les tickets de caisse sont toujours remboursés sur le compte bancaire du client.

Bon de commande

Un bon de commande est accepté comme pièce justificative. (P. ex. Ikea)

Le montant repris sur le bon de commande sera versé sur le compte bancaire du fournisseur, jamais sur le compte bancaire du client.

Tous les documents ci-dessus sont à envoyer par e-mail à prelevements@hyposervice.be. Les scans doivent être clairs et lisibles. Les documents doivent également être complets.

8.4 Restrictions concernant les prélèvements

La tranche prévue pour les travaux ne peut être utilisée que pour rembourser des factures de rénovation ou pour acheter des matériaux de construction.

L'achat d'outillage pour réaliser la rénovation soi-même ne peut pas être financée via le crédit. Par exemple, l'achat de planches, de clous et de peinture sont admis, en revanche les marteaux et les pinces sont exclus.

Exemples de ce qui est possible

- Matériaux de construction
- Armoires encastrables
- Appareils encastrables lors de l'installation d'une nouvelle cuisine
- Installation de fenêtres et de portes
- Nouvelle chaudière
- Travaux d'électricité

Exemples de ce qui est exclu

- Mobilier, meubles de jardin
- Outillage
- Réfrigérateur autonome (appareils non encastrables)
- Appareils de cuisine encastrables lorsque la cuisine complète n'est pas financée

! ATTENTION!

Un état d'avancement de la construction est toujours souhaité après prélèvement de 70% du montant du crédit hypothécaire.

8.5 Achat de biens immobiliers à l'étranger (Espace Economique Européen)

Après réception de l'offre de crédit signée par les clients, Crefius établit une déclaration à signer par le(s) emprunteur(s).

Dès réception de cette déclaration dûment complétée et signée et pour autant que les assurances (contrats annexes et adjoints) soient en gestion et nantis, une date d'acte pourra être fixée.

Le paiement du prix d'achat en euros pour l'acquisition du bien immobilier à l'étranger sera effectué par Crefius directement sur le compte du Notaire, de l'avocat ou de l'agence immobilière étranger dans un délai de 8 à 15 jours maximum suivant la signature de l'acte de crédit en Belgique.

! ATTENTION!

L'argent n'est donc pas transféré sur le compte du notaire en Belgique en charge de la signature de l'acte de crédit.

Le paiement d'un achat à l'étranger peut exceptionnellement être effectué sur le compte bancaire belge de l'emprunteur, pour autant que le Notaire étranger confirme les 3 éléments suivants :

1. Qui est l'acheteur ;
2. À quel projet immobilier sert le paiement ;
3. La date de l'acte de vente

Chapitre 04

GARANTIES et CONTRATS ANNEXES/ADJOINTS

1. Garanties

1.1 Inscription hypothécaire

Une hypothèque est un droit réel grevant des biens immobiliers, en garantie de l'exécution d'une obligation. Les biens immobiliers sont, de par une hypothèque, affectés à la sûreté privilégiée d'une dette, sans que le débiteur soit dessaisi des biens. L'hypothèque est stipulée dans un acte authentique, passé devant notaire. Afin d'être opposable aux tiers, l'hypothèque doit être rendue publique par son inscription dans le registre du Bureau Sécurité juridique appelé auparavant le Conservatoire des hypothèques.

En cas de non-respect par le crédit de ses engagements, cette garantie confère à P&V Assurances (P&V ou Vivium) la possibilité de récupérer, par la vente publique du bien (des biens), les montants empruntés.

Nous couvrons toujours le CH octroyé par une inscription hypothécaire prise en 1^{er} rang à 100% de la pleine propriété sur un ou plusieurs biens immobiliers sis en Belgique, à concurrence du montant total du crédit ainsi qu'un montant correspondant aux accessoires (= 10% du montant du crédit). Ce dernier montant n'est pas une dette mais une garantie complémentaire pour le prêteur.

Le crédit hypothécaire peut être garanti par plusieurs biens immobiliers. Les propriétaires 'non-emprunteurs' devront comparaître à l'acte pour affecter leur(s) bien(s) immobiliers en garantie.

Sous certaines conditions, une donation d'un bien immobilier peut être révoquée ou détruite si les conditions de la donation ne sont pas valablement remplies. Pour éviter que P&V Assurances (P&V ou Vivium) ne perde son droit hypothécaire, il est nécessaire que le donateur intervienne à l'acte d'hypothèque afin d'abandonner la possibilité de révocation ou destruction.

Uniquement dans le cadre d'une garantie complémentaire, s'il existe déjà une inscription hypothécaire sur le bien en faveur d'un autre organisme-prêteur, P&V Assurances (P&V ou Vivium) peut, *exceptionnellement* et pour autant que la valeur résiduelle du bien le permette, accorder des CH avec cette garantie complémentaire en 2^e rang ou rang ultérieur

La constitution d'une réserve d'hypothèque (montant de l'inscription est supérieur au montant du crédit) n'est ni admise ni possible.

1.2 Mandat hypothécaire et promesse d'hypothèque

Nous n'acceptons pas les mandats et promesses hypothécaires comme garantie.

1.3 Cession de salaire

Les crédits autorisent P&V Assurances (P&V ou Vivium) à faire saisir leurs salaires aux fins d'apurer ses crédits. Seule une partie du salaire est saisissable.

1.4 Caution personnelle

Le cautionnement est un contrat par lequel un tiers, appelé caution, garantit à un créancier l'exécution d'une obligation souscrite par le débiteur principal, en s'engageant à y satisfaire si le débiteur principal n'y satisfait pas lui-même. Plus simplement, la caution, s'engage à rembourser la dette de l'emprunteur si ce dernier ne paye pas la/les mensualités échues.

On parlera de « caution solidaire et indivisible » :

- Dès que le crédité cesse de payer, la solidarité implique que le prêteur est en droit de demander à la caution de rembourser la totalité de la dette subsistante ;
- L'indivisibilité implique qu'en cas de décès de la caution, chacun des héritiers de la caution est responsable de la totalité de la dette.

Suite à la loi du 3 juin 2007 relative au cautionnement à titre gratuit, P&V Assurances (P&V ou Vivium) refuse tous les codemandeurs / emprunteurs ou les cautions solidaires qui n'ont pas un intérêt économique d'au moins 15 % de la pleine propriété dans l'opération immobilière projetée, au risque de se voir requalifier aux yeux de la loi comme « cautionnement à titre gratuit » et d'impliquer la nullité du rôle du codemandeur / emprunteur ou de la caution.

1.5 L'affectant hypothécaire

Cette notion recouvre celle de la personne (autre que le crédité) qui apporte un immeuble dont il est propriétaire en couverture complémentaire du crédit accordé au demandeur. Cette personne est appelée également « affectante hypothécaire ».

! Attention !

Exclusion comme garantie complémentaire : le domicile propre de l'affectant hypothécaire sauf si l'emprunteur est un primo acquérant (First Time Buyer).

P&V accepte uniquement, à titre de garantie immobilière complémentaire, le bien immobilier :

- D'un affectant hypothécaire membre de la famille de l'emprunteur (parents, grands-parents, frères et sœurs) et dont le bien immobilier en question n'est pas le domicile de l'affectant sauf si l'emprunteur est un primo acquérant (First Time Buyer) et qu'il va occuper personnellement et intégralement le bien financé ;
- D'un affectant hypothécaire non-membre de la famille de l'emprunteur mais qui détient un intérêt économique d'au moins 15% dans l'opération projetée et dont le bien immobilier proposé en garantie n'est pas son domicile.

2 Contrats annexés

2.1 Assurance Incendie

Les crédités doivent annexer au CH pour la durée intégrale du prêt, une assurance incendie pour le(s) bâtiment(s) qui est (sont) donné(s) en garantie. L'avenant de cession de bénéfice est transmis au département CH par mail à hypo@pv.be.

Ce contrat doit assurer la valeur de reconstruction du gage, doit être indexé et couvrir au minimum les risques d'incendie, des forces de la nature et des dégâts des eaux.

Le crédit peut devenir exigible si le contrat n'est plus annexé.

2.2 Assurance solde restant dû

Pour les crédits du type amortissement, une assurance solde restant dû couvrant les risques de décès, doit être annexée et doit couvrir au minimum 100% du montant du crédit. Sauf décision particulière des pouvoirs décisionnels, la répartition est laissée au libre arbitrage des demandeurs de crédit.

Le crédit peut devenir exigible si le contrat n'est plus annexé ou voir son taux d'intérêt majoré si le client omet d'annexer un contrat P&V couvrant les risques décrits dans la convention de crédit.

Les numéros de police et les primes des contrats d'assurance (Incendie et solde restant dû) doivent être transmis au service CH pour l'établissement de l'offre de crédit.

Tous les contrats d'assurance (incendie et solde restant dû) et leurs avenants de cession de bénéfice en faveur de P&V, doivent être transmis au service CH au moins 5 jours ouvrables avant l'acte de crédit. Ce délai doit être respecté afin de permettre la préparation de l'acte par Crefius et le transfert de fonds chez le notaire.

Si les polices ne sont pas en vigueur et/ou si l'avenant de cession de bénéfice n'est pas conforme ni réceptionné, la date de l'acte ne sera pas confirmée par P&V Assurances (P&V ou Vivium).

3 Contrat adjoint (= qui fait partie intégrante du contrat-voir aussi le Vade-Mecum crédit hypothécaire de type 'reconstitution')

Il s'agit des contrats d'assurance du 2ème pilier (EIP, PLCI, INAMI, CPTI...).

Pour les crédits du type « reconstitution », voir vade-mecum 'crédits hypothécaires de type reconstitution', un ou des contrat(s) d'assurance renseigné(s) ci-dessus sont toujours adjoints ; ces contrats doivent garantir le remboursement du capital du crédit à l'échéance de celui-ci.

Le crédit devient exigible si le crédit cesse de payer les primes permettant de garantir le remboursement du capital du crédit à son échéance ou si le capital à terme s'avère être insuffisant pour garantir le remboursement du crédit.

Tous les contrats d'assurance 2^e pilier à nantir dans le cadre de la demande de crédit ainsi que leurs avenants de cession de bénéfice en faveur de P&V, doivent être transmis au service CH au moins 10 jours avant l'acte de crédit.

Si les polices ne sont pas en vigueur et/ou si l'avenant de cession de bénéfice n'est pas conforme ni réceptionné, la date de l'acte ne sera pas confirmée par P&V Assurances (P&V ou Vivium).

! Conseil !

Lancez les procédures des souscriptions de nouveaux contrats vie à temps, **surtout si des formalités médicales doivent avoir lieu.**

Chapitre 05

TARIFS & FRAIS

Tous les tarifs et frais liés à un dossier CH chez P&V Assurances (P&V ou Vivium) sont formulés et détaillés dans le prospectus et dans une grille de taux distincte.

1. Tarification (taux)

1.1. Taux fixe

Le taux est fixé pour toute la durée du crédit. Différentes durées en taux fixe sont possibles, voir grille tarifaire.

1.2. Taux variable

Les principes de variabilité du taux d'intérêt sont régis par la loi sur le CH. Les règles principales sont les suivantes :

- En fonction de la formule choisie, le taux d'intérêt reste inchangé au cours d'une première période. Cette première période peut durer pendant 5 ou 10 ans.
- A l'issue de cette période et par la suite tous les 5 ans, le taux d'intérêt est revu à la date anniversaire (= la date de passation de l'acte notarié) de l'octroi du crédit.
- Le taux d'intérêt varie, à la hausse ou à la baisse, en fonction de la différence entre l'indice de référence au moment de la révision et d'indice de référence initial qui est mentionné dans la convention de crédit. Ces indices de référence sont publiés dans le Moniteur belge et sont liés à la formule de révision choisie.

Exemple :

Indice E = la moyenne des pourcentages de rendement appliqués au marché secondaire des obligations linéaires (OLO) d'une durée résiduelle de cinq ans. Cet indice s'applique aux crédits dont le taux d'intérêt peut être revu tous les cinq ans ainsi qu'à la formule 10/5/5.

Le nouveau taux d'intérêt adapté est obtenu en majorant ou en diminuant le taux d'intérêt initial de la différence entre la valeur de l'indice de référence appliqué au cours du mois qui précède la révision de l'indice de référence initial.

$$\text{Nouveau taux d'intérêt} = \text{Taux initial} + (\text{nouvel indice de référence lors de la révision} - \text{indice de référence initial})$$

Seuil de variation (écart minimum)

La variation du taux ne sera appliquée qu'en cas de différence de 0.04158% par mois (taux annuel de 0.50%) minimum par rapport au taux précédent.

Variation maximale (écart maximum) (tunnel)

La variation du taux est limitée à un écart déterminé par rapport aux taux d'intérêt initial. L'écart est identique à la hausse (+3%) et à la baisse (-3%) (= taux annuel).

Si le taux net est < à 3% alors le taux du tunnel sera modifié en tenant compte du taux net.

2. Frais de dossier

La demande est traduite en une offre définitive de crédit. Si l'offre est acceptée, les frais de dossier seront facturés. Le montant des frais de dossiers est détaillé dans la grille tarifaire.

Les frais de dossiers ne peuvent pas être empruntés ni faire l'objet d'une demande d'avance.

Les frais de dossier seront facturés dès acceptation de l'offre par les clients (réception de l'offre signée par P&V Assurances (P&V ou Vivium)). Une invitation à payer par virement sera jointe.

Toute demande de modification des *crédits en cours* portant sur

- Les garanties (mainlevée, transfert d'hypothèque, désolidarisation...),
- Des changements non-contractuels (révision du taux, d'adaptation du plan de remboursement ...)
- Des prestations particulières qui n'entrent pas dans la gestion normale du crédit entraînera un nouvel examen du dossier et occasionnera des frais forfaitaires renseignés dans la grille tarifaire.

Dans le cadre d'une demande de modification, conformément aux principes EMCD (European Mortgage Credit Directive), l'emprunteur exprime clairement sa demande, transmet la copie de ses documents d'identité et des preuves de revenus récentes à gestioncredits@hyposervice.be

Toute demande de duplicata de quelconque document lié au CH (offre, tableau d'amortissement, attestation fiscale...) sera facturée à l'emprunteur, voir grille tarifaire. Une demande de virement sera transmise aux emprunteurs.

3. Frais d'expertise

L'expertise permet de déterminer la valeur et la qualité du bien qui constitue la garantie principale du crédit.

Une expertise devra être effectuée par un expert agréé de P&V Assurances (P&V ou Vivium). Les frais (TVAC) devront être directement payés par le client à l'expert agréé, voir grille tarifaire. L'expert transmettra l'expertise originale à P&V Assurances (P&V ou Vivium) et une copie au client.

Dans le cadre de demandes de crédits construction ou transformation, P&V Assurances (P&V ou Vivium) se réserve le droit de demander une expertise de contrôle afin de s'assurer du bon état d'avancement des travaux.

4. Indemnité de emploi (IR)

Le client peut à tout moment rembourser anticipativement son crédit, partiellement ou totalement. Dans ce cas, une indemnité de emploi est due. Elle correspond à 3 mois d'intérêts, calculés aux taux du crédit sur le capital remboursé anticipativement.

L'IR est également due dans le cadre d'un refinancement interne d'un crédit existant P&V/Vivium.

Si, au cours d'une année civile, un remboursement partiel a déjà été effectué, tout remboursement anticipé ultérieur dans cette même année devra s'élever à 10% au moins du capital emprunté.

L'indemnité de emploi n'est pas due en cas de

- Remboursement anticipé par une assurance-vie liée au CH
- S'il s'agit d'un crédit-pont
- Remboursement anticipé total d'un CH de type « reconstitution » pour autant que les contrats restent inchangés durant les 5 années qui suivent le remboursement.

5. Indemnité de non-utilisation

Dans le cadre de demandes de crédit avec une tranche construction ou travaux, une période de prélèvements est mise en place durant laquelle le demandeur peut introduire des demandes de prélèvements du capital emprunté.

Au cours des 6 premiers mois, prenant effet le 1^{er} jour du mois de la signature de l'acte de crédit ou de l'acte sous seing privé, aucune indemnité de non-utilisation du crédit n'est due sur la partie non prélevée du crédit.

A l'issue de cette période, une indemnité de non-utilisation est comptabilisée au taux en vigueur, voir grille tarifaire, jusqu'au prélèvement total du montant du crédit.

L'indemnité de non-utilisation peut être exigible durant une période de maximum 24 mois.

Chapitre 6

COMPLIANCE

Anti-blanchiment – Anti-fraude – Anti-terrorisme

Pour l'explication complète voir : TANGO /Hypothèque/ AML - Lutte contre le blanchiment d'argent et la fraude

V-connect/Information/Produits/Crédits/AML - Lutte contre le blanchiment d'argent et la fraude

Le but du crédit doit être parfaitement clair. Toutes les pratiques illégales (blanchiment d'argent, carrousels financiers, financement du terrorisme, évasion des droits de succession, etc.) sont bien entendu exclues.

De telles pratiques sont mieux connues sous le nom de « compliance » et font partie de la réalité quotidienne. Selon la loi, nous avons **tous** la responsabilité de lutter contre de telles pratiques. Nous pouvons ne pas accepter des demandes de crédit qui contredisent nos règles de compliance.

Toute conduite, attitude ou information contraire aux règles ou normes de compliance (tant à la conclusion qu'à des faits atypiques pendant la durée du crédit) doit être signalée à ce service.

Comment contribuez-vous au respect de ces règles de compliance ?

Vous devez vous conformer aux directives suivantes dès la réception de la demande de crédit :

- 1) Rencontrer l'emprunteur/client potentiel en personne (face-to-face) en tant qu'intermédiaire et connaître son historique conformément au principe « Know Your Customer » (KYC) (c'est-à-dire connaître son identité, ses revenus officiels, son lieu de résidence, sa nationalité, son activité, l'origine de son patrimoine, l'origine de ses ressources propres...)
- 2) Recevoir la copie de la carte d'identité de toutes les personnes intervenant dans la demande de crédit (emprunteurs, garants et/ou affectants hypothécaires), procéder à la lecture de la carte à puce via un lecteur de carte et joindre ces données et documents à la demande de crédit.
- 3) Dans le cas où une entreprise est une partie intervenante dans un crédit hypothécaire, les documents suivants sont nécessaires, un questionnaire UBO (Ultimate Beneficiary Owner) doit être rempli par le(s) gérant(s) avec une indication de qui est le bénéficiaire économique ultime de cette société + signature et il faut joindre des copies des cartes d'identité des principaux actionnaires (= plus de 25%).
Les statuts les plus récents constituent une partie importante de l'identification (voir la liste à l'annexe 1)
- 4) S'informer pour savoir si les parties prenantes au crédit sont ou ont été une personne politiquement exposée (PPP).

Toutes les données d'identité et les copies de ces documents sont stockées dans le dossier client.

Nous devons, en tout temps, avoir une compréhension complète des éléments suivants (liste non exhaustive) :

- L'identité du candidat emprunteur, ses revenus officiels, son lieu de résidence, sa nationalité, son activité, l'origine de son patrimoine, l'origine de ses ressources propres...

- L'opération planifiée (origine des fonds, plan financier complet, objectif clair et transparent, intérêt de cette structure pour le client...)
- Les garanties proposées et conformes au marché
- **Une demande de crédit soumise à un agent P&V/courtier Vivium par des personnes avec lesquelles il n'y a aucun lien commercial ou qui achète un bien en dehors du domaine d'activité/secteur géographique de l'employé commercial doit faire l'objet d'une investigation plus approfondie (conflit d'intérêts).**

Durant le crédit, des actions peuvent être entreprises par l'emprunteur ou des tiers et peuvent paraître comme une opération atypique.

En outre, il y a également des changements à signaler si vous en avez connaissance (par exemple, changement d'activité professionnelle (par exemple pour des activités avec une vigilance accrue), changement des statuts d'une personne morale suite à un déménagement à l'étranger, déménagement à l'étranger).

Voici quelques exemples de transactions atypiques :

1. Un remboursement anticipé total d'un CREDIT HYPOTHÉCAIRE, sans l'intervention d'un notaire, doit être déclaré lorsqu'il a lieu dans un délai de trois ans à compter de la date de mise en force du crédit.
2. Tout remboursement anticipé partiel d'un CREDIT HYPOTHÉCAIRE, sans l'intervention d'un notaire, pour un montant supérieur à 10% du capital (remboursement unique ou remboursements cumulés sur 1 année de crédit) doit être déclaré.
3. Un tiers (qui n'est pas l'emprunteur, et à l'exclusion d'un notaire, d'un avocat ou du service interne de P&V Assurances (P&V ou Vivium)) qui effectue un transfert sur le crédit hypothécaire doit être expliqué.
4. Toute demande de modification importante des conditions du crédit (désolidarisation, mainlevée, etc.) doit être faite par demande écrite du client avec une copie des cartes d'identité et autres documents nécessaires, ces informations doivent être fournies au service CH.

Si de telles transactions ont lieu, sans explication préalable, les employés du service CH demanderont à l'intermédiaire de crédit une explication via un questionnaire spécifique.

Dans le cas où une personne intervenante dans le crédit (emprunteur, garant, affectant hypothécaire) est/devient un **PPP (Political Prominant Person)**; ou si cette personne a une relation familiale étroite (conjoint, parents, enfant) avec un PPP, cette personne devra faire une déclaration à ce sujet au travers d'un questionnaire spécial. Toutes les transactions de cette personne font l'objet d'une vigilance accrue.

Qui, en tant qu'intermédiaire de crédit, peut apporter une demande de crédit hypothécaire ?

Seuls les intermédiaires en crédit hypothécaire, qui sont reconnus par la FSMA en qualité d'agent de crédit ou de courtier en crédit, peuvent soumettre et traiter une demande de crédit.

Si un agent n'est pas agréé auprès de la FSMA, nous, en tant que prêteur, ne sommes pas autorisés à coopérer et à fournir des informations sur un crédit hypothécaire.

Compte tenu de cela, une convention doit être conclue avec P&V dans laquelle l'intermédiaire en crédit, reconnu par la FSMA, recevra un numéro de producteur « main producteur ».

Ce n'est qu'avec ce numéro de producteur qu'un dossier pourra être introduit dans notre application 'Originator'.

Tant qu'aucun numéro de producteur n'est connu, nous ne pouvons pas gérer les dossiers de crédit.

L'obtention d'un numéro de producteur spécifique peut être demandé via le DM.