

PROSPECTUS – 01.08.2020

# CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE AUX PARTICULIERS



# INTRODUCTION

**Allianz Benelux SA offre en Belgique des crédits hypothécaires avec une destination immobilière.**

**Le présent prospectus n° 28 est mis à disposition des candidats preneurs de crédit par Allianz Benelux SA, Blvd du Roi Albert II 32, 1000 Bruxelles et est d'application aux demandes de crédit hypothécaire introduites auprès Allianz à partir du 1er août 2020 et soumises au Livre VII 'Services de paiement et de crédit' du Code de droit économique et ses arrêtés royaux d'exécution.**

**Le prospectus est disponible à première demande auprès de nos intermédiaires agréés en crédits hypothécaires et sur notre site web [www.allianz.be](http://www.allianz.be)**

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Définition du crédit hypothécaire</b>                                  | <b>6</b>  |
| Le crédit hypothécaire   | 6         |
| Le crédit hypothécaire règlementé  | 6         |
| Quel est son but ?   | 6         |
| Le crédit hypothécaire permanent d'Allianz aux personnes physiques           | 7         |
| <b>2. Frais d'actes d'un investissement immobilier</b>                       | <b>7</b>  |
| Frais d'acte d'achat   | 7         |
| Frais d'acte de crédit hypothécaire  | 7         |
| <b>3. Combien pouvez-vous emprunter ?</b>                                    | <b>8</b>  |
| Votre solvabilité  | 8         |
| La nature de la garantie hypothécaire  | 8         |
| La valeur de la garantie hypothécaire  | 8         |
| Les quotités d'intervention  | 8         |
| <b>4. Mode de remboursement des contrats de crédit hypothécaire</b>          | <b>9</b>  |
| Remboursement par amortissement du capital :                                 |           |
| Allianz Residential Mortgage   | 9         |
| Remboursement du capital à terme fixe  | 9         |
| Combinaison de divers modes de remboursement                                 | 10        |
| <b>5. Taux débiteur (taux d'intérêt) des contrats de crédit hypothécaire</b> | <b>10</b> |
| Comment le taux d'intérêt est-il exprimé ?                                   | 10        |
| Sur quel montant payez-vous des intérêts ?                                   | 10        |
| Taux fixe ou taux variable ?   | 10        |
| Taux fixe  | 10        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>6.</b>  | <b>Affectation hypothécaire ou mandat hypothécaire ?</b>   | <b>11</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Crédit hypothécaire à la construction ou à la transformation</b>  | <b>12</b> |
|            | Fonctionnement   | 12        |
|            | Modalités de libération des fonds  | 12        |
|            | Indemnité pour mise à disposition  | 12        |
| <b>8.</b>  | <b>Frais propres aux contrats de crédit hypothécaire</b>   | <b>13</b> |
|            | Frais d'expertises   | 13        |
|            | Frais de dossier   | 13        |
|            | Frais légaux inhérents à l'hypothèque et autres frais qui pourraient être dus en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires | 13        |
|            | Frais d'expertise et de dossier en cours de crédit   | 13        |
| <b>9.</b>  | <b>Indemnités propres aux contrats de crédit hypothécaire</b>  | <b>14</b> |
|            | Indemnité de emploi  | 14        |
|            | Indemnité pour mise à disposition  | 14        |
| <b>10.</b> | <b>Tarif des taux d'intérêts et frais</b>  | <b>14</b> |
| <b>11.</b> | <b>Modalités de paiement des charges des contrats de crédit hypothécaire</b>   | <b>15</b> |
| <b>12.</b> | <b>Remboursement(s) anticipé(s)</b>  | <b>15</b> |
| <b>13.</b> | <b>Contrats d'assurance libres</b>   | <b>16</b> |
|            | L'assurance temporaire décès   | 16        |
|            | L'assurance contre l'incendie et les périls connexes   | 16        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>14. Election de domicile et législation applicable</b>                          | <b>16</b> |
| <b>15. Contrats de crédit en monnaie étrangère</b>                                 | <b>17</b> |
| <b>16. Avantages fiscaux</b>   | <b>17</b> |
| <b>17. Aides régionales</b>  | <b>17</b> |
| Région de Bruxelles-Capitale   | 17        |
| Région wallonne  | 17        |
| Région flamande  | 17        |
| <b>18. Centrale des crédits aux particuliers</b>                                   | <b>18</b> |
| <b>19. Point de contact central</b>  | <b>18</b> |
| <b>20. Protection des données personnelles</b>                                     | <b>19</b> |
| <b>21. Avertissement</b>   | <b>19</b> |
| <b>22. Exemples représentatifs</b>   | <b>20</b> |
| Exemples représentatifs pour les formules de<br>crédit commercialisées par Allianz | 21        |

# 1. DÉFINITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

## LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Le crédit hypothécaire est un crédit à long terme qui vous permet d'emprunter une somme d'argent pour financer l'achat, la construction ou la transformation d'une habitation.

Il s'accompagne généralement d'une inscription hypothécaire sur cette habitation qui sert de garantie au dispensateur du crédit.

## LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE RÈGLEMENTÉ

Le crédit hypothécaire règlementé est un crédit hypothécaire bénéficiant de la protection du Code de droit Economique Livre VII (WER Livre VII).

Il existe deux sortes de crédits hypothécaires règlementés :

- **Le crédit hypothécaire avec destination immobilière.** Comme son nom l'indique, il s'agit d'un crédit hypothécaire destiné à financer l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers. Allianz offre des crédits hypothécaires avec destination immobilière, à l'exception de crédits destinés à l'acquisition ou la conservation de bateaux de la navigation intérieure.
- **Le crédit hypothécaire avec destination mobilière.** Comme son nom l'indique, il s'agit d'un crédit hypothécaire qui n'est pas destiné à financer l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers. Allianz n'offre pas de crédits hypothécaires avec une destination mobilière. Par conséquent il n'est pas possible de souscrire chez Allianz un contrat de crédit hypothécaire pour financer l'achat d'une voiture.

## QUEL EST SON BUT ?

Le crédit hypothécaire (règlementé) avec destination immobilière doit être destiné au financement de l'acquisition ou de la conservation de biens immobiliers et servir à :

- acheter un terrain à bâtir
- construire, acquérir et/ou transformer une habitation, à occuper ou à louer par le propriétaire, une première ou seconde résidence, un immeuble de rapport, la sortie d'indivision étant assimilée à l'acquisition
- se constituer un patrimoine immobilier
- payer des droits de succession ou de donation pour acquérir ou conserver une habitation
- refinancer un crédit hypothécaire en cours contracté dans un des buts précités.

## QUI PEUT CONTRACTER UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE RÈGLEMENTÉ ?

Trois conditions doivent être remplies pour pouvoir contracter un crédit hypothécaire règlementé :

- être une personne physique (salarié, indépendant, titulaire de profession libérale, ...)
- avoir son domicile ou sa résidence habituelle en Belgique, au moment de la conclusion du crédit
- agir principalement à des fins privées, donc étrangères à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

## LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE PERMANENT D'ALLIANZ AUX PERSONNES PHYSIQUES

Chez Allianz, les crédits hypothécaires avec destination immobilière prennent toujours la forme d'un crédit hypothécaire permanent qui :

- vous permet, dans le cadre de l'affectation hypothécaire existante, de solliciter de nouveaux crédits sans pour autant devoir repasser devant le notaire
- prend la forme d'un acte notarié de contrat de crédit cadre en matière d'octroi de crédit hypothécaire contenant la convention de crédit cadre d'une durée indéterminée, les conditions générales de ce crédit ainsi que le premier ou les deux premiers contrats de crédit. L'affectation hypothécaire au profit d'Allianz est aussi constituée pour sûreté de créances futures. L'affectant hypothécaire peut à tout moment résilier l'hypothèque moyennant préavis de six mois. En cas de résiliation, seules restent garanties par l'hypothèque les créances existantes à l'expiration des six mois du préavis.

*Votre avantage :  
des frais notariaux  
largement réduits.*

Le montant de premier contrat de crédit peut être égal ou inférieur au montant de l'affectation hypothécaire et doit s'élever à 50.000 euros minimum.

Les nouveaux contrats de crédit se réalisent par conventions sous seing privé. Celles-ci doivent porter sur un montant de 10.000 euros minimum.

## 2. FRAIS D'ACTES D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

En plus du prix d'acquisition de votre futur bien immobilier, vous devez tenir compte de certains frais non négligeables.

### FRAIS D'ACTE D'ACHAT

Lors de l'achat de votre bien des frais doivent être payés dont, entre autres, les droits d'enregistrement, les honoraires et frais dus au notaire ainsi que les frais légaux (p.ex. transcription de l'acte de vente, ...etc.).

Nous vous conseillons vivement de consulter votre notaire afin d'obtenir de plus amples informations. Vous pouvez aussi consulter l'information disponible sur le site web des notaires :

<https://www.notaire.be/calcul-de-frais>

### FRAIS D'ACTE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

L'affectation hypothécaire nécessite un acte notarié en droit belge, ce qui entraîne des frais. Ils comprennent les droits d'enregistrement, les droits d'hypothèque, les frais divers et les honoraires du notaire.

Nous vous conseillons vivement de consulter votre notaire afin d'obtenir de plus amples informations. Vous pouvez aussi consulter l'information disponible sur le site web des notaires :

<https://www.notaire.be/calcul-de-frais>

## 3. COMBIEN POUVEZ-VOUS EMPRUNTER ?

Le montant qui vous sera accordé par Allianz dépend de votre solvabilité, de la nature de la garantie hypothécaire, de sa valeur ainsi que de la quotité d'intervention.

### VOTRE SOLVABILITÉ

Le remboursement de votre crédit hypothécaire (intérêts, capital et primes d'assurance) ne doit pas menacer l'équilibre de votre budget.

Allianz a d'ailleurs l'obligation de procéder à l'évaluation de votre solvabilité et consulte dans ce cadre les fichiers suivants :

- les fichiers internes à Allianz, pour lesquels le responsable du traitement est Allianz Benelux SA, Blvd du Roi Albert II 32, 1000 Bruxelles ou Allianz SE Königinstrasse 28, 80802 München, Allemagne ;
- la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP), dont le responsable du traitement est la Banque Nationale de Belgique, Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles (voir également le point 19) ;
- le cas échéant, le Fichier des enregistrements non-régis (ENR), dont le responsable du traitement est la Banque Nationale de Belgique, Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles ;

De plus, un contrat de crédit hypothécaire avec destination immobilière ne peut vous être accordé que si Allianz peut raisonnablement estimer que vous serez à même de respecter les obligations découlant de ce contrat.

### LA NATURE DE LA GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

**Les immeubles d'habitation** (maison, villa, bungalow, appartement, maison de rapport, ...) et les **terrains à bâtir** sont acceptés comme garantie hypothécaire en fonction du but de l'opération de crédit.

### LA VALEUR DE LA GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Pour tous les **crédits**, la valeur prise en considération est la valeur en **vente normale (de gré à gré)**. Cette valeur consiste en une estimation du prix qu'un propriétaire peut normalement demander et espérer obtenir pour son habitation à l'occasion d'une vente de gré à gré dans un délai de six mois, compte tenu du marché immobilier local. Elle tient compte de critères tels que la situation, la qualité, la conception et la facilité de réalisation de la garantie hypothécaire ...

Cette estimation est réalisée selon des critères objectifs, par un expert agréé par Allianz ou, le cas échéant, sur base d'un compromis.

Allianz n'accorde pas de crédits hypothécaires sur des habitations d'une valeur inférieure à 100.000 euros.

### LES QUOTITÉS D'INTERVENTION

La quotité d'intervention est le pourcentage de la valeur prise en considération (voir La valeur de la garantie hypothécaire ci-avant) de la garantie hypothécaire qu'Allianz vous permet d'emprunter. La quotité d'intervention varie en fonction de la solvabilité, du rang occupé par l'inscription hypothécaire, de la nature de la garantie hypothécaire, du mode de remboursement et de l'objet du crédit ou de l'avance.



## 4. MODE DE REMBOURSEMENT DU CONTRAT DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

### REMBOURSEMENT PAR AMORTISSEMENT DU CAPITAL : ALLIANZ RESIDENTIAL MORTGAGE

#### Principe

Chaque mois, vous payez une fraction en intérêts et une fraction en capital. Le montant en intérêts est dégressif, celui-ci étant calculé sur le capital solde restant dû.

#### Mensualités constantes

Chaque mois, vous payez une charge constante comprenant une partie en intérêts et une partie en capital. La partie en intérêts, importante en début de crédit est dégressive, tandis que la partie en capital est progressive.

#### Amortissements mensuels constants

Chaque mois, vous payez une charge variable comprenant une partie fixe du capital et une partie en intérêts calculée sur le solde restant dû. La charge mensuelle diminuera au fur et à mesure de l'exécution du contrat.

### REMBOURSEMENT DU CAPITAL À TERME FIXE

Dans cette formule, le capital est stipulé remboursable en une fois au terme du crédit.

Tout au long de l'avance ou du crédit vous ne payerez que des intérêts.

Cette formule est indiquée si vous attendez une rentrée d'argent importante, par exemple par la vente d'un immeuble, la liquidation d'une assurance vie.

Allianz propose 3 types de formules\* de remboursement du capital à terme fixe :

- **Allianz Secured Mortgage** : Crédit terme fixe avec ou sans garantie mobilière complémentaire.
- **Allianz Guaranteed Mortgage** : Crédit terme fixe avec mandat hypothécaire.
- Cette formule de crédit ne peut être accordée que si les réserves existantes (valeur inventaire) de la garantie complémentaire mobilière est supérieure au capital de crédit demandé.
- **Le crédit de pont : Allianz Bridging Mortgage** : Le crédit de pont est un crédit hypothécaire de courte durée qui est généralement accordé dans l'attente de la réalisation d'une transaction immobilière. L'opération se déroule en général comme suit : vous achetez ou construisez une habitation que vous souhaitez financer, partiellement ou totalement, par le produit de vente de votre habitation actuelle. Cette vente tarde quelque peu, mais vous devez faire face au paiement du prix de la nouvelle habitation. Le crédit de pont vous permet de faire la soudure.

#### \* Attention

Dans ce type de formules de crédit le respect des conditions du contrat de crédit ne comporte pas de garantie de remboursement du montant de crédit prélevé ; Vous devez prendre les dispositions nécessaires pour que le montant du crédit prélevé puisse être remboursé au terme

Le crédit de pont est octroyé par convention sous seing privé, assortie d'un mandat hypothécaire portant tant sur l'habitation actuelle que future. Il a une durée de 24 mois maximum et sera remboursé automatiquement sans application d'indemnité de remploi au moment de la vente de l'habitation actuelle. En effet, les bénéficiaires du crédit de pont devront, au moment de la signature de la convention de crédit, donner mandat irrévocable au notaire instrumentant de prélever le montant du crédit de pont sur le produit de vente.

Le crédit de pont est accordé pour autant qu'Allianz bénéficie d'une affectation hypothécaire relative à une des deux habitations dans le cadre d'un autre crédit.

#### COMBINAISON DE DIVERS MODES DE REMBOURSEMENT

Plusieurs de ces modes de remboursement, à savoir

- par mensualités constantes
- par amortissements mensuels constants
- à terme fixe

peuvent être combinés au sein d'un même acte d'ouverture de crédit sous forme de conventions d'avances scindées.

## 5. TAUX DÉBITEUR (TAUX D'INTÉRÊT) DES CONTRATS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

#### COMMENT LE TAUX D'INTÉRÊT EST-IL EXPRIMÉ ?

Le taux est exprimé en pourcentage par période (pour Allianz toujours par mois), auquel les intérêts sont calculés pour la même période. A titre d'information, nous renseignons systématiquement le taux débiteur sur base annuelle correspondant.

**Tous les calculs s'établissent sur base du taux périodique. Les intérêts sont toujours payables à terme échu.**

#### TAUX FIXE OU TAUX VARIABLE ?

Allianz n'offre que des formules de crédits hypothécaires à taux fixe.

#### TAUX FIXE

Par définition, le taux ne peut jamais varier pendant toute la durée de votre convention d'avance ou de crédit.

#### SUR QUEL MONTANT PAYEZ-VOUS DES INTÉRÊTS ?

Vous ne paierez des intérêts que sur les sommes effectivement prélevées.

## 6. AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE OU MANDAT HYPOTHÉCAIRE ?

Le **mandat hypothécaire** permet à Allianz de constituer une hypothèque en temps utile alors que **l'affectation hypothécaire** offre une véritable garantie réelle.

Le mandat doit obligatoirement être réalisé par acte notarié. Dans cette hypothèse la convention de crédit se réalise sous seing privé.

Les frais d'acte du mandat hypothécaire sont nettement moins élevés que ceux de **l'affectation hypothécaire**.



# 7. CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À LA CONSTRUCTION OU À LA TRANSFORMATION

## FONCTIONNEMENT

Dès la signature de la convention d'avance ou de crédit hypothécaire, Allianz met le capital à votre disposition **au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et après utilisation de vos fonds propres.**

Hormis la libération partielle au moment de l'acte, le solde en capital est décaissé en maximum 5 tranches que vous mentionnez sur le plan de décaissement.

## MODALITÉS DE LIBÉRATION DES FONDS

- Les **modalités de libération** des fonds sont précisées dans le contrat de crédit qui stipulera que :
  - tous les travaux prévus doivent être exécutés dans un délai de vingt-quatre mois.
  - la totalité des fonds devra être prélevée dans le même délai.
  - toute libération portera sur un montant de 2.500 euros minimum
- Pour **les appartements**, le mode de libération des fonds concerne tant les parties privatives affectées en hypothèque que les parties communes indivises.
- La libération des fonds peut être **assouplie** :
  - si la construction ou la transformation bénéficie de la garantie ou du cautionnement prévu par la loi Breyne (loi du 9 juillet 1971 et arrêté royal du 21 octobre 1971)
  - si un immeuble construit complémentai- rement est affecté en hypothèque pendant la durée des travaux.

- Si vous faites **des travaux de transformation ou d'aménagement**, un plan de mode de libération des fonds fait l'objet d'un examen particulier en fonction de l'importance et de la nature de vos travaux, de leur chronologie et de l'avis émis par l'expert lors de sa visite initiale.
- Nous vous rappelons que vous ne paierez des intérêts que sur les sommes effectivement prélevées à partir de leur date de prélèvement.
- En cas de crédit remboursable par mensualités ou amortissements mensuels constants, le tableau d'amortissement prendra cours le premier jour du deuxième mois suivant le prélèvement de la dernière tranche mais au plus tard à l'issue de la période de prélèvement de vingt-quatre mois.

## INDEMNITÉ POUR MISE À DISPOSITION

Sur le montant non encore prélevé des avances en cas de construction ou de transformation, Allianz réclame une indemnité pour mise à disposition renseignée au tarif en annexe.

## 8. FRAIS

# PROPRES AUX CONTRATS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

### FRAIS D'EXPERTISE

Selon les cas, vous devez faire expertiser le ou les biens offerts en hypothèque par un expert agréé par Allianz afin d'en déterminer les valeurs de vente.

Les **frais d'expertise** (selon tarif en annexe) **sont à votre charge** et ne sont dus que si l'expertise a été effectuée. L'expert vous adresse copie de l'expertise.

En cas de construction, les frais d'expertise tiennent compte **des constats d'état d'avancement des travaux** à effectuer par l'expert.

Tout rapport d'expertise est **valable pendant deux ans maximum**. Passé ce délai, une révision de valeurs s'impose en cas de demande de nouvelle avance et les frais qui en résultent sont à votre charge.

### FRAIS DE DOSSIER

Les **frais de dossier** (selon tarif en annexe) ne sont dus que si vous avez accepté l'offre de crédit.

### FRAIS LÉGAUX INHÉRENTS À L'HYPOTHÈQUE ET AUTRES FRAIS QUI POURRAIENT ÊTRE DUS EN VERTU D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES OU RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit essentiellement des **frais d'acte de crédit hypothécaire**, d'acte de mandat hypothécaire, de renouvellement de l'inscription hypothécaire ou du titre nouveau après vingt-neuf ans et de mainlevée de l'inscription hypothécaire en fin d'opération. Ces frais sont **à votre charge**.

### FRAIS D'EXPERTISE ET DE DOSSIER EN COURS DE CRÉDIT

Si en cours de crédit, vous demandez des adaptations non contractuelles importantes, occasionnant des frais d'expertise et/ou de dossier à votre charge, ceux-ci vous seront communiqués avant de procéder aux adaptations demandées. Sont concernés : le transfert d'hypothèque, la mainlevée partielle d'une garantie hypothécaire, la libération ou l'adjonction de codébiteurs ou de cautions, la modification du mode de remboursement, de la durée, du taux d'intérêt, des modalités de libération des fonds en cours du crédit, les mises au point suite à séparation ou divorce, la libération de garanties non hypothécaires, l'apport de la garantie hypothécaire à une société, ... Ces frais seront fixés sur base du tarif en vigueur au moment de la demande d'adaptation.

### Remarque relative à l'ensemble des frais et indemnités

Aucune autre indemnité, ni rémunération de négociation, quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peut être mise à votre charge.

## 9. INDEMNITÉS PROPRES AUX CONTRATS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

### INDEMNITÉ DE REMPLOI

Tout remboursement anticipé donne lieu au **paiement d'une indemnité de emploi égale à trois mois d'intérêts sur la somme remboursée au taux d'intérêt de l'avance ou du crédit.**

Vous ne payez pas d'indemnité de emploi en cas de remboursement d'un crédit de pont.

### INDEMNITÉ POUR MISE À DISPOSITION

Sur le montant non encore prélevé en cas de construction ou de transformation, Allianz réclame une indemnité pour mise à disposition renseignée au tarif en annexe.

## 10. TARIF DES TAUX D'INTÉRÊTS ET FRAIS

Le tarif détaillé **des taux d'intérêt et des frais** fait l'objet d'un document distinct joint au présent prospectus. Il est régulièrement mis à jour en fonction de l'évolution des taux sur le marché des capitaux et porte donc un numéro et une date d'entrée en vigueur.

Il comprend (e.a.) :

- les taux périodiques mensuels (et les taux débiteurs annuels correspondants).
- le montant des frais d'expertise et de dossier.

## 11. MODALITÉS DE PAIEMENT DES CHARGES DES CONTRATS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Toutes les échéances en capital et/ou intérêts sont payables mensuellement à terme échu au jour anniversaire de l'avance ou du crédit. Celles relatives aux avances ou crédits remboursables par mensualités ou amortissements mensuels constants et dont l'amortissement est reporté dans le cadre de prélèvements par tranches (en cas de construction ou transformation, voir point 8), sont payables mensuellement à terme échu le premier jour du mois suivant, soit la date du dernier prélèvement, soit la date anniversaire de l'avance ou du crédit.

Payez vos charges de préférence par domiciliation SEPA sur un compte à vue auprès de votre institution financière habituelle. Vous faciliterez ainsi la gestion de votre budget familial mensuel et vous éviterez tout oubli ainsi que l'application de **l'intérêt de retard légal et conventionnel** (voir tarif en annexe) découlant de cet oubli.

## 12. REMBOURSEMENT(S) ANTICIPÉ(S)

Vous avez le droit d'effectuer à tout moment le remboursement total du capital restant dû ou des remboursements partiels de **5.000 euros minimum** ou de **dix pour cent** du solde restant dû, outre un remboursement d'une somme de votre choix une fois par an.

Comme décrit ci-dessus le remboursement anticipé donne lieu au paiement d'une indemnité de emploi égale à trois mois d'intérêts sur la somme remboursée au taux d'intérêt de l'avance.

## 13. CONTRATS D'ASSURANCE LIBRES

Les contrats d'assurance mentionnés ci-dessous ont pour but de vous protéger vous et votre ménage. Toutefois, Allianz ne vous oblige pas à conclure ces contrats.

### L'ASSURANCE TEMPORAIRE DÉCÈS

- Cette assurance **garantit le remboursement du capital**, du crédit ou de son solde restant dû si vous veniez à décéder.
- Cette assurance couvre **soit un capital constant** pour les avances et crédits à terme fixe, **soit le solde restant dû** pour les avances et crédits à capital décroissant.
- Si le ménage compte **deux revenus** professionnels, il est préférable de **répartir la couverture décès sur deux têtes proportionnellement à ces deux revenus**.
- Afin de protéger vos proches (survivants), il est conseillé de souscrire une assurance solde restant dû. Cette assurance peut être souscrite auprès d'Allianz Benelux SA ou auprès d'une autre compagnie d'assurance. Si le crédit est souscrit par plusieurs consommateurs, il est conseillé de vérifier quelle est la meilleure répartition de la couverture d'un point de vue fiscal.

### L'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES PÉRILS CONNEXES

- Si le crédit est garanti par un ou plusieurs immeubles bâtis ainsi qu'en cas de crédit à la construction, vous pouvez souscrire une assurance **couvrant le risque de dégradation** du ou des immeubles offerts en garantie contre **l'incendie et les périls connexes** pour sa ou leurs valeurs de reconstruction. **Par périls connexes** il faut, par exemple, comprendre les catastrophes naturelles, les périls tempête, grêle, pression de la neige et de la glace, dégâts des eaux et de mazout, dégâts aux vitrages.
- Pour les **appartements**, c'est la copropriété, représentée par son syndic, qui souscrit une police globale pour l'ensemble du bâtiment comprenant tous les privatifs ainsi que les communs.
- Il est conseillé de faire assurer le bien immobilier donné en hypothèque contre l'incendie et les risques divers. Cette assurance peut être souscrite auprès d'Allianz Benelux SA – qui propose une formule globale Home Plan et des tarifs compétitifs – ou auprès d'une autre compagnie d'assurance.

## 14. ELECTION DE DOMICILE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Dans tous les contrats de crédit, l'élection de votre domicile sera toujours obligatoirement faite à une adresse située sur le territoire belge. La législation belge est applicable au contrat de crédit.



## 15. CONTRATS DE CRÉDIT EN MONNAIE ÉTRANGÈRE

Allianz ne propose pas de formules de contrats de crédit en monnaie étrangère.

## 16. AVANTAGES FISCAUX

La charge financière de votre avance ou crédit hypothécaire peut être sensiblement allégée grâce aux avantages fiscaux.

Une analyse minutieuse des avantages fiscaux propres aux différents modes de remboursement et à votre situation particulière n'est donc pas à négliger.

Vous trouverez des informations générales sur les règles applicables dans les différentes régions sur le site web du Service Public Fédéral des Finances :

<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/emprunt-hypothecaire>

## 17. AIDES RÉGIONALES

### RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Vous trouverez des informations sur les primes et aides de la Région de Bruxelles-Capitale sur le site <https://logement.brussels/fr/primes-et-aides>

### RÉGION FLAMANDE

N'hésitez pas à consulter le site [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) pour trouver de l'information sur les diverses aides en Région Flamande.

### RÉGION WALLONNE

Une information relative à la matière du logement de même que les formulaires destinés à l'introduction des diverses demandes peuvent être obtenus sur le site [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/aides/particuliers](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/particuliers)

## 18. CENTRALE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

La Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) a été instaurée par voie légale au sein de la Banque Nationale de Belgique (BNB).

Depuis 2003, cette Centrale contient outre le volet négatif relatif aux échéances impayées, un volet positif reprenant l'ensemble des crédits règlementés aux particuliers tant hypothécaires qu'à la consommation.

Comme toute autre entreprise de crédit, Allianz doit obligatoirement communiquer :

- tous les crédits hypothécaires règlementés qu'elle réalise
- tous les défauts de paiement relatifs à ces crédits, c'est-à-dire toute somme due non payée trois mois après la date de son échéance ou un mois après l'avertissement recommandé reprenant les conséquences du non-paiement.

La consultation obligatoire de la CCP doit permettre aux entreprises de crédit de vérifier les déclarations des demandeurs de crédit au formulaire de demande.

Les autorités ont décidé de la nécessité de cette CCP afin de permettre aux institutions de crédit, dont les entreprises hypothécaires, une meilleure appréciation du risque de crédit et de combattre ainsi le risque de surendettement.

Les crédités ont accès, sans frais, aux données enregistrées à la CCP de la BNB à leur nom. Ils doivent joindre à leur demande d'information, une photocopie recto-verso bien lisible de leur carte d'identité.

Les crédités peuvent librement et sans frais faire rectifier les données erronées. Leur demande visant à rectifier ou supprimer des données doit être accompagnée d'une photocopie bien lisible du contrat ou de toutes les informations permettant de caractériser de façon non équivoque celui-ci, ainsi que de tout document justifiant le bien-fondé de la demande.

Le droit des crédités à l'accès, à la rectification ou à la suppression des données doit être exercé personnellement.

## 19. POINT DE CONTACT CENTRAL

Le prêteur est obligé de communiquer une fois par an certaines données relatives aux crédités et à leurs contrats de crédit au Point central de contact (PCC) au sein de la Banque Nationale de Belgique (BNB).

Les crédités ont le droit de prendre connaissance auprès de la Banque Nationale de Belgique des données enregistrées à leur nom par le prêteur. Si ces données sont inexactes ou ont été enregistrées à tort, les crédités ont le droit d'en demander la rectification ou la suppression auprès du prêteur.

## 20. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les données personnelles demandées sont collectées dans le cadre de la gestion de votre contrat de crédit hypothécaire en conformité avec la réglementation sur le crédit hypothécaire et sur la protection des données personnelles. Elles ne seront transmises qu'aux personnes habilitées à en prendre connaissance. Elles ne feront en aucun cas l'objet d'une autre utilisation.

Pour tout renseignement complémentaire à propos du traitement, de la protection de vos données personnelles, vous êtes invité à consulter l'adresse internet <https://allianz.be/fr/particuliers/protection-donnees-personnelles.html> où vous pouvez poser vos questions sur le traitement des données par la compagnie.

## 21. AVERTISSEMENT

Attention : en cas de non-respect des obligations qui découlent du contrat de crédit vous vous exposez à devoir rembourser anticipativement les sommes prélevées et à des mesures de recouvrement dont, entre autres, la cession des salaires ainsi que la réalisation des garanties mobilières et immobilières.

## 22. EXEMPLES REPRÉSENTATIFS

Les exemples représentatifs repris ci-dessous ont été élaborés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 14 septembre 2016 (moniteur belge du 21.10.2016) relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à la nouvelle législation, entré en vigueur le 1er avril 2017 (ci-après « arrêté royal TAEG »).

### **EN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE, QU'EST-CE QUE LE TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG), DEVANT ÊTRE RENSEIGNÉ AU CONSOMMATEUR À PARTIR DU 1ER AVRIL 2017**

L'article I.9, 42° du Code de droit économique définit le TAEG comme étant "le taux qui exprime l'équivalence, sur une base annuelle, des valeurs actualisées de l'ensemble des engagements du prêteur (prélèvements) et du consommateur (remboursements et coût total du crédit pour le consommateur), existants ou futurs, et qui est calculé sur base des éléments indiqués par le Roi et selon le mode qu'il détermine". Le TAEG est un taux d'actualisation qui met sur un pied d'égalité les flux de trésorerie entrants et sortants relatifs au crédit hypothécaire. Du point de vue du consommateur, les flux de trésorerie entrants sont les libérations des fonds par le prêteur à son profit, tandis que les flux de trésorerie sortants sont les amortissements en capital, les paiements des intérêts et le paiement des frais dus lors de la prise de cours du contrat de crédit ou des éventuels frais récurrents.

En d'autres termes, le TAEG est un pourcentage en base annuelle qui reflète le prix total du crédit (il tient compte non seulement du taux d'intérêt du crédit mais également de tous les autres coûts directement liés au crédit et connus du prêteur). Le TAEG doit être calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal TAEG et a pour but de permettre au consommateur de comparer, en toute transparence, les offres de crédits de différents prêteurs.

## EXEMPLES REPRÉSENTATIFS POUR LES FORMULES DE CRÉDIT COMMERCIALISÉES PAR ALLIANZ

## ALLIANZ RESIDENTIAL MORTGAGE

L'exemple suivant concerne un crédit hypothécaire par mensualités constantes : chaque mois, vous payez une charge constante comprenant une partie en intérêts et une partie en capital.

**Les caractéristiques du crédit sont les suivantes :**

- Montant : 150.000 euros
- Finalité : achat d'une habitation
- Une inscription hypothécaire est demandée
- Durée : 20 ans en mensualités constantes (montants de terme identiques)
- Taux débiteur fixe sur base mensuelle : 0,1774% (2,1497% sur base annuelle)
- Montant de la mensualité constante : 768,01 euros
- La première échéance est à payer un mois après la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit le même jour du mois.
- Il n'y a pas d'assurance incendie ou d'assurance solde restant dû obligatoire

**Quels frais complémentaires sont dus pour obtenir le crédit ?**

- Frais de dossier : 500 euros
- Frais d'expertise : néant, car aucune expertise n'a été demandée par Allianz
- Assurance incendie : néant car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz. Le client désire entreprendre lui-même les démarches nécessaires pour couvrir sa nouvelle habitation
- Assurance solde restant dû : néant car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz. Le client désire entreprendre lui-même les démarches pour couvrir ses successeurs en cas de décès
- Coûts payables auprès du notaire :
  - 1.650 euros pour les droits d'enregistrement
  - 705,00 euros pour le bureau des hypothèques
  - 1.370,50 euros pour des frais d'acte divers (TVA incluse)
  - le client devra aussi payer 799,92 euros + 21% TVA pour les honoraires du notaire mais ceci n'est pas pris en compte pour le calcul du taux annuel effectif global

|  |                     |
|--|---------------------|
| Taux d'intérêt débiteur (base mensuelle)                     | 0,1774%             |
| Taux d'intérêt débiteur (base annuelle)                      | 2,1497%             |
| Frais de dossier   | € 500,00            |
| Frais d'expertise (pas obligatoire)                          | € 0,00              |
| Coûts payables auprès du notaire                             | € 3.725,50          |
| Assurance incendie, prime annuelle (pas obligatoire)         | € 0,00              |
| Assurance solde restant dû, prime annuelle (pas obligatoire) | € 0,00              |
| Coût compte à vue, par mois (pas d'application)              | € 0,00              |
| <b>Montant du crédit</b>                                     | <b>€ 150.000,00</b> |
| <b>Coût total du crédit</b>                                  | <b>€ 38.547,90</b>  |
| <b>Montant total dû</b>                                      | <b>€ 188.547,90</b> |
| <b>Taux annuel effectif global (TAEG)</b>                    | <b>2,46%</b>        |

## ALLIANZ SECURED MORTGAGE

Terme fixe avec garantie complémentaire

### Les caractéristiques du crédit sont les suivantes :

- Montant : 350.000 euros
- Finalité : achat d'un appartement de rapport
- Une inscription hypothécaire est demandée
- Durée : à rembourser en un seul paiement après 20 ans + des intérêts à payer mensuellement
- Taux débiteur fixe sur base mensuelle : 0,2304% (2,8000% sur base annuelle)
- Montant de terme mensuel : uniquement remboursement intérêts débiteurs : 806,37 euros
- Il n'y a pas d'assurance incendie ou d'assurance solde restant dû obligatoire

### Quels frais complémentaires sont dus pour obtenir le crédit ?

- Frais de dossier : 500 euros
- Frais d'expertise : néant, car aucune expertise n'a été réclamée par Allianz
- Assurance incendie : néant car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz
- Assurance décès : néant, car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz
- Coûts payables auprès du notaire :
  - 3.850 euros pour les droits d'enregistrement
  - 2.055 euros pour le bureau des hypothèques
  - 1.370,50 euros pour des frais d'acte divers (TVA incluse)
  - le client devra aussi payer 1.055,45 euros + 21% TVA pour les honoraires du notaire mais ceci n'est pas pris en compte pour le calcul du taux annuel effectif global

|  |                     |
|--|---------------------|
| Taux d'intérêt débiteur (base mensuelle)                     | 0,2304%             |
| Taux d'intérêt débiteur (base annuelle)                      | 2.8000%             |
| Frais de dossier   | € 500,00            |
| Frais d'expertise (pas obligatoire)                          | € 0,00              |
| Coûts payables auprès du notaire                             | € 7.275,50          |
| Assurance incendie, prime annuelle (pas obligatoire)         | € 0,00              |
| Assurance solde restant dû, prime annuelle (pas obligatoire) | € 0,00              |
| Coût compte à vue, par mois (pas d'application)              | € 0,00              |
| <b>Montant du crédit</b>                                     | <b>€ 350.000,00</b> |
| <b>Coût total du crédit</b>                                  | <b>€ 201.311,50</b> |
| <b>Montant total dû</b>                                      | <b>€ 551.311,50</b> |
| <b>Taux annuel effectif global (TAEG)</b>                    | <b>2,95%</b>        |

## ALLIANZ GUARANTEED MORTGAGE

Crédit terme fixe avec mandat hypothécaire. Vous avez des assurances vie dont la valeur d'inventaire (= réserve déjà constituée) est supérieure au capital du crédit demandé que vous proposez comme garantie complémentaire pour le crédit hypothécaire.

### Les caractéristiques du crédit sont les suivantes :

- Montant : 100.000 euros
- Finalité : achat d'un appartement de rapport
- Un mandat hypothécaire est demandé
- Durée : à rembourser en un seul paiement après 25 ans + des intérêts à payer mensuellement
- Taux débiteur fixe sur base mensuelle : 0,1717% (2,0800% sur base annuelle)
- Montant de terme mensuel : uniquement remboursement intérêts débiteurs : 171,70 euros
- Il n'y a pas d'assurance incendie ou d'assurance solde restant dû obligatoire

### Quels frais complémentaires sont dus pour obtenir le crédit ?

- Frais de dossier : 500 euros
- Frais d'expertise : néant, car aucune expertise n'a été réclamée par Allianz
- Assurance incendie : néant car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz
- Assurance décès : néant, car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz
- Coûts payables auprès du notaire :
  - 50 euros pour les droits d'enregistrement
  - 1.189 euros pour des frais d'acte divers (TVA incluse)
  - le client devra aussi payer 156,09 euros + 21% TVA pour les honoraires du notaire mais ceci n'est pas pris en compte pour le calcul du taux annuel effectif global.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Taux d'intérêt débiteur (base mensuelle)                     | 0,1717%             |
| Taux d'intérêt débiteur (base annuelle)                      | 2.0800%             |
| Frais de dossier   | € 500,00            |
| Frais d'expertise (pas obligatoire)                          | € 0,00              |
| Coûts payables auprès du notaire                             | € 1.239,00          |
| Assurance incendie, prime annuelle (pas obligatoire)         | € 0,00              |
| Assurance solde restant dû, prime annuelle (pas obligatoire) | € 0,00              |
| Coût compte à vue, par mois (pas d'application)              | € 0,00              |
| <b>Montant du crédit</b>                                     | <b>€ 100.000,00</b> |
| <b>Coût total du crédit</b>                                  | <b>€ 53.249,00</b>  |
| <b>Montant total dû</b>                                      | <b>€ 153.249,00</b> |
| <b>Taux annuel effectif global (TAEG)</b>                    | <b>2,17%</b>        |

## ALLIANZ BRIDGING MORTGAGE

Crédit de pont.

### Les caractéristiques du crédit sont les suivantes :

- Montant : 80.000 euros
- Finalité : crédit de pont comme une solution de financement provisoire pour l'achat d'une nouvelle habitation en attendant la réception du prix de vente de l'habitation existante.
- Un mandat hypothécaire est demandé
- Durée : le remboursement du capital aura lieu au moment où l'habitation existante est vendue et au plus tard après un an + des intérêts à payer mensuellement
- Taux débiteur fixe sur base mensuelle : 0,2871% (3,5001% sur base annuelle)
- Montant de terme mensuel : uniquement remboursement intérêts débiteurs : 229,68 euros
- Il n'y a pas d'assurance incendie ou d'assurance solde restant dû obligatoire

### Quels frais complémentaires sont dus pour obtenir le crédit ?

- Frais de dossier : 300 euros
- Frais d'expertise : néant, car aucune expertise n'a été réclamée par Allianz
- Assurance incendie : néant car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz
- Assurance décès : néant, car elle n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit chez Allianz
- Coûts payables auprès du notaire :
  - 50 euros pour les droits d'enregistrement
  - 1.189 euros pour des frais d'acte divers (TVA incluse)
  - le client devra aussi payer 156,09 euros + 21% TVA pour les honoraires du notaire mais ceci n'est pas pris en compte pour le calcul du taux annuel effectif global

|  |                    |
|--|--------------------|
| Taux d'intérêt débiteur (base mensuelle)                     | 0,2871%            |
| Taux d'intérêt débiteur (base annuelle)                      | 3,5001%            |
| Frais de dossier   | € 300,00           |
| Frais d'expertise (pas obligatoire)                          | € 0,00             |
| Coûts payables auprès du notaire                             | € 1.239,00         |
| Assurance incendie, prime annuelle (pas obligatoire)         | € 0,00             |
| Assurance solde restant dû, prime annuelle (pas obligatoire) | € 0,00             |
| Coût compte à vue, par mois (pas d'application)              | € 0,00             |
| <b>Montant du crédit</b>                                     | <b>€ 80.000,00</b> |
| <b>Coût total du crédit</b>                                  | <b>€ 4.295,16</b>  |
| <b>Montant total dû</b>                                      | <b>€ 84.295,16</b> |
| <b>Taux annuel effectif global (TAEG)</b>                    | <b>5,10%</b>       |



Le présent prospectus n° 28 est d'application aux demandes de crédit hypothécaire introduites auprès Allianz à partir du 1<sup>er</sup> août 2020 et soumises au Livre VII 'Services de paiement et de crédit' du Code de droit économique et ses arrêtés royaux d'exécution.

Allianz fait partie des leaders mondiaux de l'assurance et des services financiers. Présent dans plus de 70 pays, Allianz emploie plus de 143.000 collaborateurs au service de plus de 92 millions de clients. Au Benelux, Allianz offre, par l'intermédiaire des courtiers en assurances, un large éventail de produits et services à une clientèle de particuliers, d'indépendants, de PME et de grandes entreprises. En Belgique et au Luxembourg, Allianz est au service de plus de 900.000 clients, occupe plus de 950 employés et son chiffre d'affaires s'élève à 2,8 milliards d'euros. Allianz aux Pays-Bas sert plus de 1,3 million de clients par le canal du courtage ainsi que par sa filiale d'assurance directe Allianz Direct. Aux Pays-Bas, Allianz occupe près de 1.000 employés et son chiffre d'affaires s'élève à 1,3 milliard d'euros.

Pour plus d'information, contactez votre courtier en assurances et crédits hypothécaires.

Sans préjudice de la possibilité d'intenter une action en justice, vous pouvez adresser toute plainte au sujet du contrat à :

- l'Ombudsfm, North Gate II, Blvd du Roi Albert II 8, bte 2, 1000 Bruxelles (tél. 02/545.77.70 – fax 02/545.77.79 – email : ombudsman@ombudsfm.be).  
Le recours à l'Ombudsfm est gratuit et la procédure se déroule entièrement par écrit. Les avis émis par l'Ombudsfm ne sont pas contraignants.
- Allianz Benelux SA par mail à [plaintes@allianz.be](mailto:plaintes@allianz.be) ou par fax au 02/214.61.71 ou par lettre à Allianz Benelux SA, 10RSGJ, Blvd du Roi Albert II 32 à 1000 Bruxelles.

#### **Allianz Benelux SA**

Blvd du Roi Albert II 32 – 1000 Bruxelles  
Tél. : +32 2 214.61.11  
[www.allianz.be](http://www.allianz.be)

IBAN : BE74 3100 1407 6507 – BIC : BBRUBEBB  
TVA : BE 0403.258.197 – RPM Bruxelles