NOTRE PACK IMMO

VOTRE PROJET IMMOBILIER Y A AUSSI SA PLACE

Prospectus ouvertures de crédits hypothécaires n° 25
En vigueur à partir du 22 juin 2021

DVV assurances

Le crédit-logement de DVV : généralités

Conclure un crédit hypothécaire pour financer votre rêve et devenir propriétaire ne se fait pas en un tournemain. Une préparation approfondie est donc essentielle. Si vous envisagez un crédit-logement hypothécaire chez DVV, vous pouvez vous adresser à un courtier en crédits qui sert aussi d'intermédiaire lors de la conclusion de crédits-logement de DVV et qui est peut-être déjà votre agent d'assurances de DVV. Sinon, le courtier en crédits pourra vous proposer le pack Immo de DVV, en sa qualité d'agent d'assurances lié de DVV.

Le pack Immo de DVV : votre projet all-in

Lorsque vous concluez un crédit-logement, vous devez penser aux assurances appropriées. Grâce à notre expertise dans ces deux domaines, nous avons élaboré le pack Immo : crédit, assurance solde restant dû et assurance habitation : tout est compris ! Non seulement vous gagnez du temps, mais vous bénéficiez aussi des meilleures conditions.

Réaliser vos rêves via un crédit hypothécaire vous met face à de nombreuses questions et parfois un jargon spécifique. Voici déjà une réponse aux questions clés que vous vous poserez certainement.

1 Dans quel but puis-je emprunter chez DVV ?

Vous pouvez vous adresser à nous pour un crédit en vue de :

- acheter ou construire une maison ou un appartement
- acheter un terrain à bâtir
- rénover/transformer votre habitation
- refinancer un crédit-logement
- financer des droits de succession que vous devez payer pour des bâtiments dont vous devenez nu-propriétaire

Nous mettons le montant du crédit à votre disposition sous forme d'avances dans le cadre d'une ouverture de crédit avec reprise d'encours. Vous avez ainsi la possibilité de réutiliser le capital amorti ou remboursé anticipativement pour un nouveau crédit-logement (par exemple, pour couvrir les frais de travaux de rénovation) aux conditions d'octroi en vigueur à ce moment-là.

Emprunter par le biais d'une ouverture de crédit revient à anticiper et éviter ultérieurement les frais d'un nouvel acte notarié.

> Votre projet immobilier y a aussi sa place.

2 Quel montant puis-je emprunter chez DVV ?

Cela dépend avant tout de **la valeur du bien immobilier sis** en Belgique sur lequel nous prenons une inscription hypothécaire en premier rang. Le bien que vous achetez ou la maison que vous construisez ou rénovez sert de garantie au crédit. Un acte notarié est requis pour la constitution de l'hypothèque. Si la quotité dépasse 90%, nous limitons le montant de crédit à 300.000 EUR.

DVV accepte également que les crédits comportant un petit risque soient en partie garantis par un mandat hypothécaire. L'octroi ou non d'un mandat partiel fait partie de l'analyse de votre dossier de crédit.

Surfez sur dvv.be afin de trouver près de chez vous le courtier en crédits, qui sert d'intermédiaire lors de la conclusion de crédits hypothécaires de DVV, ainsi que l'agent d'assurances de DVV.

> La quotité

Le rapport entre le montant que vous souhaitez emprunter et la valeur du bien qui garantit votre crédit s'appelle la quotité. Nous octroyons des crédits jusqu'à une quotité de 100 %, calculée sur la base de la valeur estimée du bien en vente libre de gré à gré.

Si le bien est déjà hypothéqué au bénéfice d'un autre créancier, nous octroyons un crédit en deuxième rang selon des modalités spécifiques.

> Situation financière

Vos revenus et votre capacité de remboursement sont bien entendu les facteurs les plus importants.

Nous tenons compte de tous vos revenus professionnels mensuels nets (profession principale, complémentaire,...) mais aussi bien sûr de vos dépenses mensuelles (crédits en cours, pension alimentaire éventuelle à payer,...).

> Acceptation

Le **solde après charges et le rapport charges/revenus** (selon la règle bien connue d'1/3) sont deux paramètres importants dans nos critères d'acceptation, que votre courtier en crédits se fera un plaisir d'examiner avec vous.

Formules de crédit avec taux d'intérêt fixe et variable

Le crédit à mensualités constantes (avec assurance de solde restant dû)

Le capital est amorti et les intérêts sont payés sous forme de mensualités constantes. Nous percevons les paiements par domiciliation sur un compte auprès de l'institution financière de votre choix. Vous pouvez également payer par virement (ordre permanent) avec la communication structurée prévue.

La mensualité est composée d'une partie en intérêts et d'une partie en capital. Au début, vous payez surtout des intérêts, mais la partie en capital ne cesse d'augmenter.

1 Taux fixe

L'évolution des taux du marché n'a pas d'impact sur le taux d'intérêt de votre crédit. Votre taux d'intérêt reste donc inchangé pendant toute la durée de votre crédit. Pour les crédits à mensualités constantes, nous vous proposons différents taux d'intérêt fixes en fonction de la durée de votre crédit.

2 Taux variable

La fluctuation du taux d'intérêt dépend de l'évolution de l'**indice de référence**, qui est publié chaque mois au Moniteur belge. Votre taux d'intérêt peut donc varier – tant à la hausse qu'à la baisse – pendant la durée de votre crédit :

FORMULE 20/5
(taux fixe les 20 premières années, ensuite révisable tous les 5 ans) : l'indice de référence est celui des obligations linéaires à 5 ans (indice E)

FORMULE 10/5/5
(taux fixe les 10 premières années, ensuite révisable tous les 5 ans) : l'indice de référence est celui des obligations linéaires à 5 ans (indice E)

FORMULE 5/5/5
(taux fixe les 5 premières années, ensuite révisable tous les 5 ans) : l'indice de référence est celui des obligations linéaires à 5 ans (indice E)

FORMULE 3/3/3
(taux fixe les 3 premières années, ensuite révisable tous les 3 ans) : l'indice de référence est celui des obligations linéaires à 3 ans (indice C)

Les fluctuations de taux sont **strictement liées** aux indices du Moniteur belge et reflètent l'évolution des taux d'intérêt.

Le taux variable fluctue dans des **marges bien définies** : vous savez donc dès le début jusqu'à quelle limite supérieure le taux d'intérêt peut augmenter («cap») et jusqu'à quelle limite inférieure il peut baisser (« floor »). Ces marges dépendent du type de variabilité pour lequel vous avez opté. Vous les trouverez dans la fiche de tarifs ci-jointe. Quoi qu'il en soit, la différence à la hausse ne peut jamais être plus élevée que la différence à la baisse.

En cas de taux variable, le taux d'intérêt n'est vraiment majoré ou diminué que si la différence avec le taux d'intérêt de la période précédente s'élève au moins à 0,008 % par mois (environ 0,1 % par an).

La formule suivante est appliquée :

$$In = Ii + (Rn - Ri)$$

In = **nouveau taux d'intérêt** : la révision a lieu le premier du mois suivant la date d'anniversaire de l'acte de crédit.

Ii = **taux d'intérêt initial** : le taux d'intérêt qui sert de base au calcul de l'intérêt à payer lors de la première échéance.

Rn = **nouvel indice** : l'indice de référence annuel du mois au cours duquel l'acte de crédit a été établi.

Ri = **l'indice de référence** est la valeur de l'indice telle qu'elle était publiée au Moniteur belge paru dans le mois précédant la date de révision du taux d'intérêt. Que se passe-t'il si l'indice de référence disparaît (p. ex.: l'indice OLO géré par l'Agence fédérale de la Dette)? Si le législateur belge ne détermine pas de nouvel indice de référence, le taux de référence de l'Autorité bancaire européenne (le «taux de référence EBA») est utilisé comme base pour définir le nouveau taux d'intérêt. Si ni le législateur belge ni l'Autorité bancaire européenne ne déterminent un indice de référence, un nouvel indice de référence sera déterminé, en tenant compte des pratiques du marché et des intérêts des parties. DVV peut également combiner diverses méthodes afin de déterminer le nouvel indice de référence tout en préservant les intérêts des parties. Le nouvel indice de référence qui est d'application au crédit est préalablement communiqué dans un délai raisonnable après (l'annonce de) la disparition de l'ancien indice de référence. Tout comme l'ancien indice de référence, le nouvel indice de référence reste soumis aux fluctuations futures des taux sur le marché.

LE PACK IMMO DE DVV

Taux d'intérêt fixe

EXEMPLE :

Un crédit de 250.000 EUR, remboursable en 240 mois (20 ans) en 240 mensualités au taux d'intérêt de 1,60 % par an (0,13237% par mois). Ce taux d'intérêt tient compte de :

- Une quotité de 90%
- la réduction pour domiciliation des mensualités
- la réduction pour les assurances liées

La **mensualité** s'élève à 1.216,56 euros.

Le T.A.E.G. ou taux annuel effectif global, traduit en pourcentage tous les coûts inhérents au crédit (taux débiteur, frais de dossier, frais de garantie, primes d'assurance, etc.)
Pour ce crédit, le T.A.E.G s'élèvera à 2,41 % (*)

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 312.549,54 euros.

* Le T.A.E.G. se compose comme suit:
- taux débiteur: 1,60 %
- frais de dossier: 500 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- assurance incendie: 380 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit (prime indicative)
- assurance solde restant dû: 346,07 euros, à payer annuellement pendant les deux tiers de la durée du crédit. Prime indicative pour une assurance solde restant dû 100% souscrite par un non-fumeur de 35 ans
- frais d'inscription hypothécaire: 5.165,50 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour une inscription hypothécaire de la valeur du montant total emprunté.
- Intérêts intercalaires : 11,03 euros
- Assurance auto Responsabilité Civile : 445 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit (prime indicative)
- Assurance Responsabilité Civile vie privée « Familiale » : 75 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour un ménage (min. 2 personnes).

> Vous pouvez aussi combiner les différentes formules dans un même crédit-logement.
> Votre courtier en crédits vous conseillera dans votre choix.

Taux d'intérêt variable

EXEMPLE :

Un crédit de 250.000 euros, remboursable en 240 mois (20 ans) en 240 mensualités au taux d'intérêt de 2,32 % par an (0,19128 % par mois) selon la formule du 3+3+3 (taux fixe les 3 premières années, ensuite révisable tous les 3 ans à la hausse ou à la baisse, avec un cap (plafond) de 1,937 % par an (0,1600 % par mois).
Ce taux d'intérêt tient compte de :

- Une quotité de 90%
- la réduction pour domiciliation des mensualités
- la réduction pour les assurances liées

La **mensualité** pendant la première période (36 mois) s'élève à 1.299,98 euros.

Après 3 ans, le taux d'intérêt peut rester stable, augmenter ou baisser. Imaginons qu'après 3 ans: l'indice de référence s'accroît pour passer de 0,049 à 0,304. Le nouveau taux s'élève alors à 0,19128% + (0,304 - 0,049) = 0,44628% par mois (5,49% sur une base annuelle), ce qui correspond à une mensualité de 1.944,44 euros. Mais grâce à la protection sous forme de cap (plafond), la hausse du taux d'intérêt ne peut excéder 0,35128% par mois (4.30 % sur une base annuelle). La mensualité reste limitée à 1.508,32 euros.
Imaginons qu'après 3 ans: l'indice de référence baisse pour passer de 0,049 à -0,007. Le nouveau taux s'élève alors à 0,19128 % + (-0,007 - 0,049) = 0,13528% par mois (1,46% sur une base annuelle). La mensualité équivaut à 1.231,45 euros.

Le T.A.E.G. ou taux annuel effectif global, traduit en pourcentage tous les coûts inhérents au crédit (taux débiteur, frais de dossier, frais de garantie, primes d'assurance, etc.)
Pour ce crédit, le T.A.E.G s'élèvera à 3,40 % (*).
Comme il s'agit d'un crédit à taux d'intérêt variable, le TAEG peut changer pendant la durée. Le maximum est de 4,73 %.

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 340.285,11 euros. Et en cas d'augmentation maximale à 382.786,50 EUR.

* Le T.A.E.G. se compose comme suit:
- taux débiteur: 2,32 %
- frais de dossier: 500 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- assurance incendie: 380 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit (prime indicative)
- assurance solde restant dû: 354,61 euros, à payer annuellement pendant les deux tiers de la durée du crédit. Prime indicative pour une assurance solde restant dû 100% souscrite par un non-fumeur de 35 ans
- frais d'inscription hypothécaire: 5.165,50 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour une inscription hypothécaire de la valeur du montant total emprunté.
- Intérêts intercalaires : 15,94 euros
- Assurance auto Responsabilité Civile : 445 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit (prime indicative)
- Assurance Responsabilité Civile vie privée « Familiale » : 75 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour un ménage (min. 2 personnes).

Pour quelle durée puis-je emprunter avec cette formule ?

En principe, vous pouvez emprunter chez nous **pour maximum 25 ans**. Il n'y a pas de durée minimale, mais pour des raisons fiscales, vous avez intérêt à échelonner votre crédit sur au moins 10 ans. Nous nous efforçons de faire expirer votre crédit au plus tard à l'âge probable de votre pension légale.

Quelle indemnité de remploi dois-je payer si je rembourse mon crédit, ou une partie, anticipativement ?

L'indemnité de remploi est un coût que vous devez payer lorsque vous remboursez votre crédit avant l'échéance convenue. Elle s'élève **à trois mois d'intérêts**. En cas de **remboursement anticipé complet**, l'indemnité de remploi est calculée sur le solde en capital encore exigible au moment du remboursement, au même taux d'intérêt que celui du crédit. En cas de **remboursement anticipé partiel**, l'indemnité de remploi est calculée par rapport au montant remboursé anticipativement. Aucune indemnité de remploi n'est due lorsque le capital est remboursé à la suite d'un décès sur la base de l'assurance de solde restant dû.

L'assurance de solde restant dû et l'assurance incendie

Ce sont des services annexes contractuellement obligatoires, également appelés contrats joints, que vous pouvez contracter chez DVV dans le cadre du pack Immo. Vous pouvez également choisir un autre assureur à cette fin.

Bon à savoir : le paiement des primes de ces assurances est obligatoire. Le non-paiement ou le paiement tardif peut entraîner l'exigibilité anticipée du crédit, tout comme en cas de non-paiement ou de paiement tardif de la mensualité. Une telle exigibilité anticipée peut donner lieu à des mesures de saisie et à la vente forcée du bien immobilier hypothéqué.

Vous voulez emprunter sans risque ?

Les assurances décès nécessaires à la sécurité financière de votre crédit.

1 Assurance solde restant du

Cette assurance est étroitement liée à votre crédit à mensualités constantes. **Elle garantit à tout moment le remboursement du solde en capital qui serait encore dû, si vous veniez à décéder au cours du crédit**. Les membres de votre ménage ne doivent alors pas se faire de soucis à propos du remboursement de votre crédit hypothécaire. Nous demandons qu'au moins 100 % du montant du crédit soit couvert par une assurance solde restant dû.

Pour une sécurité maximale, vous pouvez prendre une **couverture de 100 %** par emprunteur. En cas de décès de l'un d'eux, l'assurance prendra le remboursement intégralement à sa charge.
La fiche info financière assurance vie est disponible sur simple demande auprès de votre conseiller DVV ou sur notre site www.dvv.be.

Chez DVV, vous avez le choix entre une prime unique, une **prime** fixe ou une prime de risque variable pour payer cette assurance.

Vous pouvez aussi compléter l'assurance solde restant dû avec :

- **une assurance « incapacité de travail »** : cette assurance supplémentaire vous dispense de payer la prime de votre assurance solde restant dû pendant maximum un an. DVV prend en charge le remboursement mensuel de votre crédit (avec un maximum de 1.000 EUR par mois), si vous êtes en incapacité de travail totale pendant au moins 3 mois.
- **une assurance « perte de revenu consécutive à un chômage »** : si vous travaillez à temps plein dans le cadre d'un contrat de travail à durée indéterminée et que vous perdez involontairement votre emploi, cette assurance complémentaire prend en charge le paiement de votre prime de solde restant dû et de la mensualité de votre crédit (maximum 1.000 euros par mois) pendant maximum 12 mois.

Les personnes ayant un risque accru pour leur santé peuvent bénéficier, à certaines conditions, d'une intervention dans la prime de leur assurance solde restant dû. Consultez votre assureur pour plus d'informations.

Assurez également votre nouvelle maison !

2 l'Assurance habitation

L'assurance habitation – également appelée assurance incendie – rembourse les dégâts à votre habitation dus à un **incendie, l'eau, la tempête, des catastrophes naturelles**, etc. Vous devez contracter cette assurance pour les immeubles hypothéqués et pour les autres biens immobiliers exposés au risque d'incendie et que vous avez donnés en gage dans le cadre d'un crédit. Vous déterminez vous-même votre niveau de garantie grâce à un **large choix d'options** (vol, franchise, jardin, pertes indirectes, etc.).
Découvrez les réductions et les avantages uniques dont vous pouvez bénéficier auprès de votre agent d'assurance DVV.

Dans quels cas est-il préférable de contracter une assurance supplémentaire?

1 Assurance revenu garanti

En cas d'incapacité de travail à la suite d'un accident ou d'une maladie, la sécurité sociale vous octroie un revenu de remplacement. Il est toutefois bien inférieur à votre salaire. Avec l'assurance Revenu garanti de DVV, vous avez la certitude que vos revenus resteront à niveau. Vous gardez votre train de vie et vous pouvez respecter vos obligations financières (remboursement de votre crédit hypothécaire, paiement de votre loyer, remboursement d'un prêt personnel, ...).

2 Assurance chômage

Si vous perdez involontairement votre emploi, cette assurance prend temporairement en charge le remboursement de votre crédit. Elle complète l'assurance vie, qui couvre le crédit hypothécaire.

3 Assurance accidents corporels - travaux temporaires

Grâce à cette assurance, vous protégez les personnes qui viennent vous aider lors de travaux dans votre maison. Elle comprend les garanties décès, invalidité permanente, incapacité de travail temporaire et frais de traitement.

4 Tous risques chantier (police TRC)

Si vous construisez ou transformez, cette assurance est intéressante pour couvrir les risques suivants :

- détérioration et perte de biens
- votre responsabilité à l'égard de tiers ou entre assurés

Contractez cependant cette police avant le début des travaux !

LE PACK IMMO DE DVV

Votre crédit-logement DVV en pratique

Vous venez de trouver la maison idéale pour votre famille. Vous allez investir dans l'achat d'une belle maison. Vous venez d'avoir un bébé et vous voudriez transformer votre grenier en chambre supplémentaire et en salle de jeux. Vous voudriez installer des panneaux solaires et revoir l'isolation de votre maison...

Un projet écologique? Qu'il soit ambitieux ou plus modeste, vous pouvez compter sur les trucs et astuces de votre courtier en crédits. Voici les démarches que vous devez entreprendre pour disposer du capital nécessaire pour votre projet

Votre courtier en crédits DVV vous accompagne en 9 étapes

1. Sur base de votre discussion, votre courtier en crédit vous propose une **simulation**, sans engagement. La simulation utilisera des données telles que votre âge, le revenu de votre ménage, le coût de votre projet, votre situation fiscale, etc. Grâce à cette simulation, vous pourrez affiner votre plan financier.

2. Par l'intermédiaire de votre courtiers en crédits, DVV vous fournit les **informations** sur mesure dont vous avez besoin pour comparer les produits de crédit disponibles sur le marché, pour en estimer les conséquences respectives et prendre ainsi une décision pertinente sur la conclusion ou non d'un contrat de crédit. Cela se fait sous forme d'un formulaire standardisé dénommé « FISE » (fiche d'information standardisée européenne).

3. Quand votre choix est fait, vous introduisez une **demande de crédit** et vous joignez les documents requis. Votre courtier en crédits se fera évidemment un plaisir de vous aider à constituer et à introduire votre dossier de demande de crédit.

4. Dès que nous sommes en possession des éléments requis, **nous évaluons le dossier** dans son ensemble. Nous le faisons sur la base de 5 paramètres :
   - la quotité (le rapport entre la valeur de l'habitation et le montant du crédit)
   - l'âge final à l'échéance de votre crédit
   - le solde après charges (revenu mensuel net - dépenses)
   - le rapport entre les dépenses et les revenus (comptez ici maximum 35 %)
   - votre couverture du risque (garanti par la couverture décès)

5 Nous nous réservons le droit de faire exécuter une **expertise supplémentaire** à nos frais, afin de déterminer la valeur du bien.

6 Suite à l'acceptation de votre demande, nous vous remettons immédiatement une **offre**. Celle-ci reprend toutes les conditions du contrat de crédit et reste valable deux mois.

7 L'offre est discutée et vous convient. Il ne reste plus qu'à la **signer** et nous faisons le nécessaire.

8 Nous transmettons votre dossier au **notaire** de votre choix. Ce dernier établit un projet d'acte et effectue les recherches nécessaires.

9 Lorsque le notaire est prêt, il fixe une date avec vous et nos représentants pour **la signature de l'acte notarié** relatif à l'ouverture de crédit hypothécaire. Cet acte est le contrat de base du crédit et contient la constitution d'hypothèque, les conditions générales du crédit et le contrat de la première avance. Les avances ultérieures sont en principe des contrats sous seing privé, ce qui vous épargne les frais d'un nouvel acte notarié.

Comment cela fonctionne en pratique?

Nous vous **facturons** des frais de dossier pour la demande de reprise d'encours. Vous trouverez le tarif dans la fiche de tarifs qui est en vigueur au moment de la reprise d'encours de crédit.

Quand recevez-vous l'argent ?

L'argent est mis à disposition **à la signature de l'acte**. Soit intégralement, s'il s'agit d'un achat, soit par tranches, si le crédit est destiné à couvrir des travaux de construction ou de rénovation. Nous payons par tranches selon l'avancement des travaux et après l'investissement de vos moyens propres. Nous pouvons soit vous payer ces tranches, soit les verser directement à des tiers (l'entrepreneur, par exemple) à votre demande écrite, sur la base d'une copie des factures à payer. Vous payez uniquement des intérêts sur le montant réellement prélevé. Nous n'exigeons aucune indemnité ou commission pour la mise à disposition des fonds.

Quand commencez-vous à payer ?

- Si l'avance est destinée à un achat, vous payez la première mensualité le mois qui suit la date du contrat de crédit.
- Si l'avance est destinée à une construction ou à une rénovation, vous payez chaque mois les intérêts sur les montants prélevés. La dernière mensualité est payée au plus tard 6 mois après la signature du contrat de crédit/ acte de crédit.
- Si vous construisez ou rénovez, vous avez la possibilité de choisir vous-même quand vous commencez à rembourser le capital : après x mois, avec un délai maximum de 6 mois, après avoir prélevé la première tranche ou après avoir prélevé le crédit total.

Comment fonctionne une reprise d'encours ?

Si, ultérieurement, vous souhaitez un capital supplémentaire (par exemple, pour rénover ou ajouter une construction), il vous suffit de demander une reprise d'encours du crédit pour le montant que vous avez amorti ou remboursé anticipativement au cours du crédit. Cette reprise d'encours doit également servir comme crédit-logement, comme décrit dan le point 1 (Dans quel but puis-je emprunter chez DVV ?).

Une reprise d'encours de crédit doit s'élever **au minimum à 6.200 euros** et ne peut intervenir qu'avant l'échéance finale de l'ouverture de crédit.
Une reprise d'encours fait de nouveau l'objet d'une acceptation et **peut être refusée, entre autres, si** :

- la valeur du bien immobilier hypothéqué et des autres garanties a diminué par rapport au capital de l'ouverture de crédit
- la couverture décès est insuffisante
- les emprunteurs ne veulent plus s'engager de manière solidaire et indivisible
- le rapport charges/revenus du ménage a évolué négativement comparé à la la demande de crédit initiale
- les obligations contractuelles de l'ouverture de crédit n'ont pas été respectées rigoureusement
- depuis l'octroi de l'ouverture de crédit, vous êtes enregistré comme débiteur dans le volet négatif de la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique

> Le Pack-Immo de DVV est personnalisé pour votre projet immobilier.

Les **formalités** sont identiques à celles de l'ouverture de crédit initiale :

- vous nous remettez tous les documents et renseignements nécessaires en même temps que la demande
- Nous examinons si votre demande est fondée
- après examen de votre dossier, nous vous remettons une offre. Elle reprend toutes les conditions du nouveau contrat et reste valable un mois
- les montants, le taux d'intérêt, les modalités de paiement, la durée, les contrats d'assurances subordonnés et toutes les autres conditions spécifiques des nouvelles avances sont précisés dans un contrat sous seing privé distinct. Sauf dérogations, les dispositions de l'acte notarié initial d'ouverture de crédit s'appliquent également à la reprise d'encours
- l'argent est mis à disposition à la signature de l'acte. Soit intégralement, s'il s'agit d'un achat, soit par tranches, si le crédit est destiné à couvrir des travaux de construction ou de rénovation (voir « Quelles sont les formalités d'octroi de mon crédit ? »)

Nos tarifs

Nous octroyons des réductions importantes sur le tarif de base

La charge mensuelle de votre crédit est calculée au taux de base réduit. En cas de taux variable, le nouveau taux d'intérêt est calculé sur la base du taux d'intérêt initial réduit.

Certaines réductions sont définitives et restent valables pendant toute la durée de l'avance. D'autres réductions sont en principe valables pendant toute la durée de l'avance, si certaines conditions sont remplies.

Plus d'informations

Toutes nos formules tarifaires, les durées par formule, les réductions éventuelles, les indices de référence pour les taux d'intérêt variables, etc. sont repris dans notre fiche de tarifs et sont disponibles auprès de votre courtier en crédits DVV.

Votre avantage fiscal

Pour obtenir des informations sur la fiscalité des crédits hypothécaires, vous pouvez consulter **www.dvv.be** ou le site web du Service Public Fédéral Finances : **finances.belgium.be/fr.**

Quels frais sont à votre charge ?

Si vous achetez

Frais d'enregistrement

le tarif et les conditions de réduction des droits d'enregistrement varient d'une région à l'autre (Région flamande, wallonne ou bruxelloise)

Frais :

- frais liés à un crédit
- frais annexes assurances, garanties, frais de dossiers
- honoraires du notaire (acte d'achat)

Si vous construisez

TVA

Vous ne devez pas payer de droits d'enregistrement si vous construisez ou transformez, mais bien la TVA. À cet effet, les **trois conditions** suivantes doivent être remplies simultanément :

- il existe une autorisation pour construire sur le terrain et un bâtiment y est construit qui est vendu avec TVA
- le terrain et le bâtiment sont vendus par une même personne
- le terrain est cédé en même temps que le bâtiment

❗ Si ces trois conditions ne sont pas remplies simultanément, vous payez des droits d'enregistrement sur l'achat du terrain.

Frais légaux et honoraires liés à l'acte notarié d'ouverture de crédit

Ces frais dépendent du montant emprunté. Vous devez les payer si un acte notarié de crédit est établi.

❗ Important : ces frais varient selon que votre crédit hypothécaire est garanti par une inscription hypothécaire ou par un mandait hypothécaire.

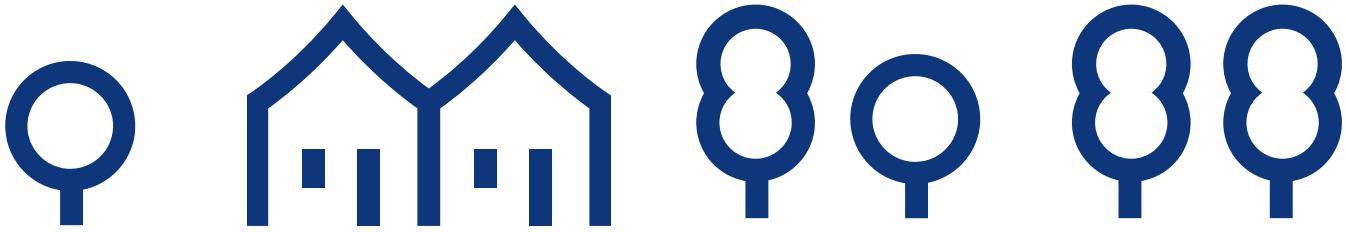
Frais de dossier

Les frais sont dus dès que vous avez accepté l'offre. Si, au cours du crédit, vous demandez des changements importants (par exemple, un transfert d'hypothèque, une radiation partielle de la garantie hypothécaire, une reprise d'encours, ...) qui entraînent des frais de dossier, nous vous informerons de leur montant avant de procéder aux changements demandés. Ces frais sont calculés sur la base des tarifs en vigueur au moment de l'introduction de votre demande de changement.

Indemnité de remploi

Cette indemnité peut être demandée en cas de remboursement anticipé de (une partie de) votre crédit. Vous trouverez plus de détails dans la rubrique concernant la reprise.

DVV assurances



Des questions ou besoin d'aide ?

Votre conseiller DVV est là pour vous.

Vous trouverez toujours un conseiller DVV près de chez vous qui aura du temps pour vous. Nos conseillers DVV mettent leur longue expérience et leur expertise à votre service pour vous accompagner dans tous vos projets, en fonction de votre situation personnelle. Un sinistre ? Vous bénéficiez d'un service complet : nos conseillers mettront tout en œuvre pour régler votre sinistre rapidement, efficacement et correctement.

Demandez une offre et examinez les conditions de ces polices d'assurance (risque propre, biens couverts, couvertures, limites éventuelles, etc.) dans votre agence ou sur www.dvv.be. Les produits relèvent du droit belge et ont une durée qui peut être prolongée tacitement. En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à DVV : Service plaintes DVV, Place Charles Rogier 11 à 1210 Bruxelles ou envoyez un mail à plaintes@dvv.be. Si la réponse reprenant la décision finale du service Gestion des plaintes n'est pas satisfaisante et que le différend subsiste, vous pouvez contacter l'Ombudsfin (Ombudsman en conflits financiers) à l'adresse suivante : Ombudsfin (Ombudsman en conflits financiers), North Gate II, boulevard du Roi Albert II 8 boîte 2, 1000 Bruxelles). L'Ombudsfin est une entité qualifiée pour le règlement extrajudiciaire des litiges de consommation et a pour tâche d'examiner les différends de manière indépendante et de trouver un accord commun. Les informations détaillées sur les caractéristiques et les conditions d'application de ce règlement extrajudiciaire peuvent être consultées sur le site Internet www.ombudsfin.be. DVV s'est engagée à participer à ce règlement extrajudiciaire des litiges de consommation. DVV est une marque et un nom commercial de Belins SA, une entreprise d'assurances belge agréée sous le n° 0037 - RPM Bruxelles TVA BE 0405.764.064 – Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles - 06/2021