



**CFCAL BANK**  
Crédit Mutuel **ARKEA**

# **CFCAL BANK**

# **LES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES**

**PROSPECTUS**

**N° 21**

**Valable à compter du 24/07/2024**

Le présent prospectus est mis à disposition des candidats preneurs de crédits hypothécaires proposés par CFCAL Bank succursale belge du CFCAL – Banque, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance de droit français. Siège de la succursale en Belgique : rue des Colonies 11 à 1000 Bruxelles. Il est soumis aux dispositions du Code de droit économique et ses Arrêtés royaux d'exécution.

# 1. Le CFCAL Bank

Le CFCAL Bank est la succursale belge du CFCAL Banque, une banque française active depuis plus de 150 ans et dont le métier d'origine est la mobilisation du patrimoine immobilier via l'hypothèque pour le refinancement de crédits. Le CFCAL Banque est une filiale détenue à 100 % par le groupe coopératif **Crédit Mutuel Arkéa**, un groupe bancaire français composé des fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne, du Sud-Ouest et de leurs caisses locales adhérentes, ainsi que d'une quarantaine de filiales spécialisées. Le **Crédit Mutuel Arkéa** est implanté en Belgique avec **ProCapital Securities Services** et **Keytrade Bank**.

## 2. Les crédits hypothécaires

Un crédit hypothécaire est un crédit à long terme qui permet d'emprunter une somme d'argent pour financer une habitation ou d'autres besoins, accompagné d'une sûreté, habituellement une inscription hypothécaire sur une habitation qui sert de garantie à la banque.

### 2.1. Le crédit hypothécaire

Le crédit hypothécaire de CFCAL Bank est un crédit hypothécaire réglementé par les dispositions du chapitre 2 du titre 4 du Livre VII du code de droit économique protégeant le consommateur.

Il existe deux sortes de crédits hypothécaires réglementés :

- **Le crédit hypothécaire avec destination immobilière** est destiné majoritairement à financer l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers :
  - construire, acquérir et/ou transformer une habitation ou un immeuble de rapport
  - 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
- **Le crédit hypothécaire avec destination mobilière** n'est pas destiné à financer majoritairement l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers.

CFCAL Bank propose les deux types de crédits hypothécaires réglementés. Si le financement porte majoritairement soit sur le rachat de crédits hypothécaires en cours ayant servi à financer l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers, soit sur l'acquisition d'un bien immobilier (ancien uniquement) soit sur des travaux (hors construction) CFCAL Bank proposera un crédit hypothécaire avec destination immobilière. Si le refinancement porte majoritairement sur des dettes ou des crédits d'autre nature, CFCAL Bank proposera un crédit hypothécaire avec destination mobilière.

CFCAL Bank dispose d'un réseau d'intermédiaire en crédit agréé par la FSMA autorisés à distribuer les crédits hypothécaires CFCAL Bank.

### 2.2. Pour qui ?

Le crédit hypothécaire proposé est destiné à toute personne physique de plus de 18 ans dont la résidence habituelle est située en Belgique au moment de la signature du contrat, avec des revenus en euros (salarié, indépendant, pensionné) et qui agit principalement dans un but privé.

## 2.3. Pour quel montant ?

Le montant que vous pouvez emprunter (en euro) dépend essentiellement de deux éléments :

- Votre solvabilité : CFCAL Bank vérifiera votre capacité de remboursement et notamment que le remboursement de votre crédit ne doit pas déséquilibrer le budget de votre ménage.
- Les garanties que vous pouvez donner à la banque

### Combien pouvez-vous rembourser ?

Avec l'aide de votre intermédiaire de crédit, le CFCAL Bank analysera vos revenus et les besoins du ménage pour déterminer le montant mensuel que vous pouvez rembourser.

## 2.4. Quelles garanties pouvez-vous donner à la banque ?

### 2.4.1. La nature de la garantie hypothécaire

La garantie de remboursement est une inscription hypothécaire en premier rang pour le montant total du crédit sur un ou plusieurs biens situés en Belgique. A titre exceptionnel et suivant la situation financière de la personne, un crédit avec inscription hypothécaire en second rang peut être octroyé.

Le CFCAL Bank accepte en garantie hypothécaire les immeubles d'habitation situés en Belgique (maison, villa, appartement, maison de rapport, ...)

### 2.4.2. La valeur de la garantie hypothécaire

La valeur prise en considération est la valeur en vente 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 raisonnable, compte tenu du marché immobilier local. Elle tient compte de critères tels que la localisation géographique du bien, de sa superficie habitable, de l'époque de construction du bien, de son accessibilité, de ses équipements techniques, de son degré de finition et de son état général d'entretien.

### 2.4.3. La quotité d'intervention

La quotité d'intervention est un terme technique qui correspond au montant prêté divisé par la valeur de la garantie hypothécaire. Le CFCAL Bank prête jusqu'à 100% de quotité d'intervention, ce pourcentage variant en fonction d'un certain nombre de critères.

### 2.4.4. Expertise du bien

L'estimation de la garantie hypothécaire est réalisée selon des critères objectifs par un expert agréé par le CFCAL Bank. Les frais de l'expertise sont à votre charge et ne sont dus que si l'expertise est réalisée. La tarification est consultable en annexe du prospectus.

## 2.5. Quelle durée ?

Le CFCAL Bank propose des crédits hypothécaires pour des durées allant de **10 à 35 ans** (maximum **20 ans** pour un crédit avec destination mobilière).

## 2.6. Modes de remboursement

Les formules les plus courantes en Belgique sont les crédits hypothécaires à mensualités constantes, à amortissements constants en capital et à terme fixe (crédit pont).

Le CFCAL Bank propose des crédits hypothécaires à mensualités constantes, comprenant chaque mois une part de remboursement en capital et une part d'intérêt. La partie en intérêts est plus importante en début

d'amortissement et diminue progressivement. A l'inverse la partie en capital augmente progressivement au fur et à mesure de l'exécution du contrat.

## 2.7. Le taux du crédit

Les taux d'intérêts peuvent être **fixes** ou **variables**.

### 2.7.1. Taux d'intérêt fixe

Un taux fixe est un taux établi lors de la souscription du crédit et qui restera d'application pendant toute la durée du crédit. Cette formule vous apporte aussi la stabilité dans un environnement de taux bas, car le montant du remboursement restera identique pour toute la durée de votre crédit.

### 2.7.2. Taux d'intérêt variable

Dans le cas d'un taux variable, le taux sera adapté de manière régulière (annuelle, tous les trois ans, ...) sur base d'un indice de référence lié à l'évolution des taux d'intérêt du marché. Dans un environnement de taux d'intérêt bas, la probabilité est importante que les ajustements se fassent à la hausse et donc que la mensualité future soit d'un montant plus élevé.

Le CFCAL Bank propose uniquement des **taux d'intérêt fixes**.

### 2.7.3. Le TAEG

Le TAEG ou taux annuel effectif global reflète le montant total des frais liés à votre crédit hypothécaire. Il est exclusivement tenu compte des frais qui sont connus par CFCAL Bank au moment du calcul du TAEG.

Outre les intérêts à payer, les frais suivants sont pris en considération dans le calcul du TAEG : frais de dossier, frais d'expertise, frais de constitution des garanties hypothécaires (hors honoraires du notaire).

Les frais suivants ne sont jamais repris dans le TAEG : honoraires du notaire pour l'acte d'inscription hypothécaire et de mise à disposition ainsi que l'assurance emprunteur facultative.

#### **Exemple représentatif d'un emprunt HYPO IMMO/HYPO ACQUIZ (à but immobilier)**

- Montant du crédit : 255.000 €
- Durée : 300 mois soit 25 années
- Taux d'intérêt débiteur fixe : 0,4114% par mois (5,05% annualisé)
- Mensualité constante : 1.481,33 €
- Charge de crédit totale (capital et intérêts) : 444 399,00 €
- Montant total à rembourser : 453 403,69 €
- Taux annuel effectif global (TAEG) : 5,29% sur base annuelle

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes :

- Prélèvement immédiat et intégral du crédit
- Première échéance fixée un mois après la date de prélèvement du crédit
- Frais pour la constitution d'une hypothèque : 5.259,47 €
- Frais de dossier : 350,00 €
- Frais d'expertise du bien immobilier : 250,00 €

#### **Exemple représentatif d'un emprunt HYPO TRAVAUX (à but immobilier)**

- Montant du crédit : 255.000 €
- Durée : 300 mois soit 25 années
- Taux d'intérêt débiteur fixe : 0,4114% par mois (5,05% annualisé)
- Mensualité constante : 1.481,33 €
- Charge de crédit totale (capital et intérêts) : 444 399,00 €
- Montant total à rembourser : 444 699,00 €
- Taux annuel effectif global (TAEG) : 5,31% sur base annuelle

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes :

- Prélèvement immédiat et intégral du crédit
- Première échéance fixée un mois après la date de prélèvement du crédit
- Frais pour la constitution d'une hypothèque : 5.259,47 €
- Frais de dossier : 650,00 €
- Frais d'expertise du bien immobilier : 250,00 €

#### **Exemple représentatif d'un emprunt HYPO CONSO (à but mobilier)**

- Montant du crédit : 120.000 €
- Durée : 240 mois soit 20 années
- Taux d'intérêt débiteur fixe : 0,4907% par mois (6.05% annualisé)
- Mensualité constante : 852,01 €
- Charge de crédit totale (capital et intérêts) : 204 482,40 €
- Montant total à rembourser : 210 932,69 €
- Taux annuel effectif global (TAEG) : 6.46% sur base annuelle

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes :

- Prélèvement immédiat et intégral du crédit
- Première échéance fixée un mois après la date de prélèvement du crédit
- Frais pour la constitution d'une hypothèque : 3.416,72 €
- Frais d'expertise du bien immobilier : 250,00 €

#### **Exemple représentatif d'un emprunt HYPO TRESO (à but mobilier)**

- Montant du crédit : 120.000 €
- Durée : 240 mois soit 20 années
- Taux d'intérêt débiteur fixe : 0,4907% par mois (6.05% annualisé)
- Mensualité constante : 852,01€
- Charge de crédit totale (capital et intérêts) : 204 482,40 €
- Montant total à rembourser : 210 932,69 €
- Taux annuel effectif global (TAEG) : 6.46% sur base annuelle

Le calcul du TAEG se fonde sur les hypothèses suivantes :

- Prélèvement immédiat et intégral du crédit
- Première échéance fixée un mois après la date de prélèvement du crédit
- Frais pour la constitution d'une hypothèque : 3.416,72 €
- Frais d'expertise du bien immobilier : 250,00 €

## 2.8. Les étapes du processus d'octroi

Plusieurs phases se succèdent entre la demande et l'octroi d'un crédit hypothécaire.

- Le demandeur s'entretient avec un des intermédiaires agréés de CFCAL Bank, pour trouver la meilleure formule en fonction de ses besoins personnels. Il met à votre disposition le prospectus
- Vous complétez et signez une demande de crédit où seront indiquées les données essentielles pour permettre à CFCAL Bank d'analyser votre solvabilité. Ces données portant sur l'emprunteur, de même que sur la garantie hypothécaire sont indispensables pour que la demande soit analysée.
- CFCAL Bank est également tenue de consulter les fichiers de la Centrale des crédits aux particuliers.
- En cas d'acceptation, vous recevez :
  - Un formulaire d'information légal obligatoire reprenant les caractéristiques essentielles du crédit : **ESIS** pour un contrat à but immobilier ou **SECCI** pour un contrat à but mobilier
  - L'**offre de crédit** ainsi que le tableau d'amortissement
- Le crédit ne peut être mis à disposition que lorsque les garanties ont été constituées. Le montant du crédit sera mis à votre disposition lors de la passation de l'acte hypothécaire chez le notaire. Cela prend la forme d'un acte notarié d'ouverture de crédit hypothécaire contenant la convention de crédit cadre d'une durée indéterminée, les conditions générales de ce crédit ainsi que la première convention d'avance. L'hypothèque au profit de CFCAL Bank est constituée pour sûreté de la convention cadre.
- En cas de financement de travaux, la période de prélèvement est de maximum 24 mois et le montant minimum de 2500 € par tranche sur base de factures en justificatif établies au nom d'un des emprunteurs.

## 2.9. Remboursement anticipé

Vous pouvez à tout moment rembourser anticipativement totalement ou partiellement le solde restant dû des avances. Dans ce cas une indemnité sera due à CFCAL Bank pour couvrir partiellement les coûts liés à une modification des flux financiers contractuels. Le montant de cette indemnité de remploi sera de trois mois d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation.

## 2.10. Le non-respect de vos engagements liés au crédit

Le non-respect de vos obligations découlant du contrat de crédit peut conduire à l'imputation d'intérêts de retard, à l'inscription au fichier négatif de la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale de Belgique, à une saisie sur salaire voire à l'exigibilité anticipée du crédit. La banque a en outre la possibilité de réaliser les garanties constituées. Si vous rencontrez des difficultés à vous acquitter de vos remboursements, il est recommandé de contacter au plus vite le prêteur pour étudier les solutions envisageables.

## 2.11. Assurances

Les formules d'assurance décrites ci-dessous ont pour objectif de vous protéger, vous et votre famille, le CFCAL Bank ne vous oblige aucunement à conclure ces contrats.

Une **assurance-décès** peut vous aider en cas de décès d'une des personnes qui contribue par ses revenus au remboursement de l'emprunt. Si le crédit est souscrit par plusieurs personnes, il est conseillé de vérifier la meilleure répartition de la couverture d'un point de vue fiscal. Vous êtes libre de choisir votre assurance, parlez-en à votre intermédiaire en crédit.

De même, il est fort conseillé de faire assurer le bien immobilier donné en garantie contre **l'incendie et les risques divers**. Cette assurance peut être souscrite auprès de toute compagnie d'assurance.

## **2.12. Autres Frais**

### **2.12.1. Frais d'expertise**

L'estimation du bien donné en garantie est réalisée selon des critères objectifs par un expert agréé par la banque et les frais d'expertise sont à votre charge, selon tarification en annexe du prospectus

### **2.12.2. Frais de dossier**

Les frais de dossiers selon tarification en annexe du prospectus ne sont dus uniquement si vous acceptez l'offre de crédit. Ils seront réclamés avec le premier montant d'un terme.

### **2.12.3. Frais de modification d'offre à la demande du client**

Certains actes donnent lieu à la perception par le CFCAL Bank de frais selon tarification en annexe du prospectus.

### **2.12.4. Frais divers en cours de contrat**

Certains actes donnent lieu à la perception par le CFCAL Bank de frais selon tarification en annexe du prospectus.

### **2.12.5. Autres frais**

Le cas échéant, vous pouvez être tenus de régler à des tiers certains frais :

- Les frais de renouvellement d'inscriptions hypothécaires
- Les frais de mainlevée et de quittance et ceux de toutes déclarations de créance, couverture et conservation
- Les frais d'avocats que la loi mettrait à votre charge
- Les frais de signification
- Tous les impôts et frais auxquels peuvent donner lieu le prêt et les garanties apportées ou à apporter y afférentes, en ce compris les frais de recouvrement judiciaire
- Les frais de de rappel amiable majorés du timbre tarifé par la loi

Il est interdit à tout intermédiaire en crédit de mettre directement ou indirectement des frais à la charge de l'emprunteur.

## **2.13. Protection des données personnelles**

Le CFCAL Bank enregistre vos données à caractère personnel dans une banque de données dont le CFCAL Bank est exclusivement le détenteur et le propriétaire. Il agit comme Responsable du Traitement. Vos données à caractère personnel seront traitées loyalement et licitement. Les données à caractère personnel seront collectées pour des finalités spécifiques et légitimes et ne seront pas traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités.

Vos données à caractère personnel collectées peuvent être transmises par le CFCAL Bank aux sociétés appartenant au groupe financier auquel le CFCAL Bank fait partie en vue d'assurer une gestion efficace des données personnelles au niveau du groupe. Dans ce cadre, les données pourront le cas échéant faire l'objet d'un transfert vers des pays membres de l'Union européenne. Ces données peuvent aussi être transmises par le CFCAL-Bank à ses fournisseurs ou sous-traitants (est ici visée entre autres mais non exclusivement la société anonyme Stater Belgium – BCE 0473.774.625, rue de la Chancellerie 17 A, 1000 Bruxelles).

CFCAL Bank a l'obligation de consulter dans le cadre de l'analyse de votre solvabilité, les fichiers suivants :

- Les fichiers internes à CFCAL Bank pour lesquels le responsable de traitement est CFCAL-Bank succursale de CFCAL Banque, rue des Colonies 11, 1000 Bruxelles
- La Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) dont le responsable de traitement est la Banque Nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles

▪ **Droits d'accès, de rectification, d'effacement, d'interdiction et d'opposition d'utilisation des données**

**Droit d'accès** : vous avez le droit de prendre connaissance, une fois par an, des données personnelles vous concernant et enregistrées dans les fichiers, moyennant le cas échéant le paiement d'une indemnité fixée par le Roi et couvrant les frais administratifs.

**Droit de rectification, d'effacement et d'interdiction d'utilisation** : vous pouvez faire rectifier sans frais les données erronées vous concernant. Vous avez également le droit d'obtenir sans frais la suppression ou l'interdiction d'utilisation des données vous concernant, qui, compte tenu du but du traitement, ne sont pas pertinentes ou dont l'enregistrement, la communication ou la conservation sont interdits ou qui sont conservées au-delà de la période autorisée.

**Droit d'opposition à l'utilisation des données à des fins de direct-marketing** : vous pouvez vous opposer, sans frais et sans avoir à motiver votre décision, à l'utilisation de vos données personnelles à des fins de direct-marketing.

Les informations sur les traitements de données et l'exercice de vos droits sur vos données figurent dans la politique de protection des données personnelles de CFCAL Bank qui est disponible sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.cfc-al-banque.fr/Web/Public/informations-financieres/informations-clientele.aspx>