

Crédits hypothécaires résidentiels

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des caractéristiques techniques de notre solution combinant crédit bullet et amortissement du capital. Pour plus d'infos, vous pouvez contacter votre conseiller.

Objet	<p>Crédit hypothécaire destiné à (re)financer un bien immobilier situé dans l'EEE et dont la quote part privée s'élève au moins à 50%. Un bien immobilier situé en Belgique d'une valeur vénale minimale de 150.000 EUR sera pris en compte à titre de garantie.</p> <p>Le crédit est destiné à financer la pleine propriété de:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'achat d'un terrain à bâtir et/ou la nouvelle construction d'un bien immobilier ;• L'achat et/ou la rénovation d'un bâtiment existant (le montant des rénovations doit être \geq 15 000 euros) ;• L'achat d'une résidence secondaire;• Un immeuble de rapport composé de 6 entités maximum (vendables séparément).
Emprunteurs	<ul style="list-style-type: none">• Les dirigeants d'entreprise indépendants et leur partenaire ;• Les salariés (le but est l'achat d'un deuxième bien immobilier ou d'un bien de rapport pour autant que l'emprunteur soit déjà propriétaire de son propre domicile);• Les emprunteurs doivent être domiciliés en Belgique.
Âge des emprunteurs	<ul style="list-style-type: none">• À l'introduction du dossier : minimum 25 ans pour au moins 1 emprunteur• Au terme :<ul style="list-style-type: none">▪ Crédit bullet avec reconstitution du capital via un contrat 2^e ou 3^e pilier : l'âge de la pension (limité à 70 ans)▪ Crédit bullet avec reconstitution du capital via un contrat 4^e pilier : en fonction du contrat (limité à 70 ans)▪ Amortissement du capital : maximum 70 ans
Quotité	<ul style="list-style-type: none">• Quotité maximum dans le cas d'un prêt destiné à un bien occupé par son propriétaire¹² :<ul style="list-style-type: none">▪ 90 % pour un crédit entre 0 € – 750.000 €▪ 80 % pour un crédit entre 750.001 € – 900.000 €▪ 70 % pour un crédit entre 900.001 € - 1.000.000 €• Quotité maximum dans tous les autres cas :<ul style="list-style-type: none">▪ 80 % pour un crédit entre 0 € – 500.000 €▪ 70 % pour un crédit entre 500.001 € – 750.000 €▪ 60 % pour un crédit entre 750.001 € - 1.000.000 €• Réserves (mobilières) existantes chez NNIB : pondérées à 100 % pour la quotité• Réserves (mobilières) existantes en dehors de NNIB : pondérées à 60 % pour la quotité
Montant	<ul style="list-style-type: none">• Minimum: 50.000 EUR• Maximum: 1.000.000 EUR• Dans le cas d'un crédit bullet:<ul style="list-style-type: none">▪ Premier et unique domicile : le montant maximal est limité à la prévision neutre (= 2^e prognose) du calcul de la règle 80%.

¹ Un bien immobilier résidentiel occupé par son propriétaire ou un deuxième bien immobilier non loué.

² Une exception est possible sous condition d'approbation par le Comité de Crédit NNIB et en tenant compte des dispositions imposées par la Banque nationale de Belgique.

-
- Achat d'une 2^{ème} maison ou d'une propriété d'investissement : le montant maximal est limité au capital à terme net des contrats utilisés pour la reconstitution ('3^e prognose' du calcul de la règle des 80% après déduction de la taxation à terme³).
-

- Durée**
- Crédit bullet : 5 - 45 ans
 - Amortissement de capital : 5 - 25 ans
-

- Mode de remboursement**
- Toujours un minimum de 50 % terme fixe, le solde via amortissement du capital (amortissements fixes ou mensualités fixes).
 - Reconstitution du crédit à terme fixe via des contrats du 2^e, 3^e et/ou 4^e pilier.
 - Taux fixe, semi-variable et variable possibles.
 - En cas de nouvelle construction ou de transformation d'un bien immobilier, la période de prélèvement est déterminée comme suit :
 - Durée standard : 24 mois
 - Pendant la période de prélèvement, l'emprunteur ne paie que les intérêts et l'indemnité de mise à disposition du capital (voir section "Indemnité de mise à disposition du capital").
 - Le remboursement du capital commence dès que l'emprunteur a prélevé le montant total du crédit.
-

- Valeur prise en considération**
- Quand faut-il une expertise ?
 - Faible quotité (Q < 70 % uniquement en cas d'achat) : présentation au Comité de Crédits (CC) sans expertise. Des photos (de l'intérieur et de l'extérieur) du bien doivent toutefois être fournies avant présentation au CC. Le CC accepte le dossier ou demande une nouvelle expertise.
 - Expertise de moins d'1 an faite par un expert non agréé : présentation au CC, qui accepte le dossier ou demande une nouvelle expertise. Des photos récentes (de l'intérieur et de l'extérieur) peuvent être demandées.
 - Expertise de plus d'1 an : toujours une nouvelle expertise par l'expert agréé de NN Insurance Belgium SA.
 - Toujours dans le cas d'une nouvelle construction (sur base d'un cahier des charges) et de travaux de transformation (en cas de quotité > 60 % ou si le montant des travaux excède 20 % de l'investissement total).
 - En cas de refinancement du crédit.
 - Calcul de la valeur vénale
 - En cas d'achat, nous prenons toujours le minimum entre la valeur vénale mentionnée dans l'expertise et le prix d'achat⁴.
 - En cas de refinancement, nous prenons la valeur dans l'acte d'achat ou dans l'expertise.
 - En cas de travaux, il faut toujours un devis.
 - Si montant des travaux > 20 % de l'investissement total, nous exigeons toujours une expertise avec un plan de tranches.
 - Si montant des travaux < 20 % de l'investissement total et quotité < 60 % :
 - un plan de tranches établi en Excel par le client (on tient compte du prix d'achat des matériaux et de 50 % de la TVA),
 - expertise mentionnant la valeur vénale après les travaux (avec max. prix d'achat des matériaux et de 50 % de la TVA),
 - NNIB a toujours le droit de demander une expertise.
 - En cas de nouvelle construction par différents entrepreneurs, une expertise est obligatoire. Dans le cadre d'un avis préalable, la somme du prix d'achat du
-

³ La taxation à terme consiste en une parafiscalité d'un maximum de 5,55% et un précompte de 10,09% supposant que l'assuré reste professionnellement actif jusqu'à l'âge de la pension légale de la retraite. Les détails de la taxation peuvent être consultés dans la fiche produit sur notre site www.nn.be.

⁴ Lors du rachat d'un immeuble hors de sa propre société, NNIB prend en compte la valeur vénale mentionnée dans le rapport d'expertise, même si celle-ci est plus élevée que le prix d'achat. Nous devons faire attention à ce que le montant du prix d'achat ne soit pas inférieur à 7/8^e de la valeur pro fisco.

terrain + construction + 50% de la TVA peut être utilisée comme estimation. L'expertise déterminera la valeur pour la quotité finale.

- En cas de nouvelle construction "clé sur porte", nous prenons le prix d'achat ou la valeur vénale mentionnée dans l'expertise.
 - En cas de vente publique, nous prenons l'attestation du notaire mentionnant le prix d'achat.
 - En cas de divorce/donation, nous prenons le prix mentionné dans le compromis ou la valeur pro fisco.
 - En cas de paiement de droits de succession, nous prenons la valeur pro fisco.
-

Garantie immobilière

- Une inscription hypothécaire en premier rang sur des biens situés en Belgique tels que : villas, maisons, appartements, terrains à bâtir.
 - Le bien doit être facilement réalisable ;
 - La quote part privée doit s'élever à au moins 50% .
 - Mandat hypothécaire pour le montant des réserves existantes pondérées⁵ dans le cadre des contrats mobiliers que NNIB prend en gage.
 - Promesse d'hypothèque si les réserves existantes (pondérées) des garanties mobilières prises en gage excèdent 130 % du montant du crédit.
 - Exception : Pour les contrats d'assurance vie investis dans la branche 21 les garanties mobilières prises en gage sont égales à 100% du montant du crédit.
 - Une inscription uniquement en second rang n'est possible (moyennant pénalité de 0,5 % sur le tarif) que dans le cas où la quotité est inférieure à 70 %.
 - Le certificat PEB doit être transmis à NNIB avant la fixation de l'acte.
-

Assurance solde restant dû / Assurance incendie

- En cas de réduction conditionnelle pour couverture décès, celle-ci est obligatoire et un avenant de cession de tous les droits est réclamé.
 - NNIB peut imposer l'assurance décès, par exemple en cas de quotités élevées.
 - Via un contrat NN Scala Privilege ou Hypo Care (+).
 - NNIB demande la preuve que le bien est correctement assuré contre l'incendie.
 - La réserve constituée dans un contrat d'assurance-vie n'est pas éligible comme couverture décès.
Exception : lorsque le capital décès assuré - au moment de l'introduction de la demande du crédit – est supérieur à la réserve constituée dans le contrat, et qu'une prime de risque soit due sur cette couverture.
-

Reprise d'encours

- Règles d'ouverture de crédit d'application (nouvelle acceptation par NNIB) : le nouveau taux d'intérêt au moment de la reprise est d'application.
 - Montant minimal : 25.000 Eur
-

Contrat reconstitutif

- Via des assurances vie Branche 21 et/ou 23
 - Le taux de reconstitution et le capital assuré à terme dans le cadre des contrats NNIB dépendent du système fiscal et du type d'investissement choisi:
 - En cas de reconstitution via **un EIP** :
 - Domicile propre et unique : la prévision neutre (= 2^e prognose) du calcul de la règle des 80%.
 - 2^{ème} maison ou une propriété d'investissement : la prévision optimiste (= 3^e prognose) du calcul de la règle des 80% après déduction de la taxation à terme⁶.
 - En cas de reconstitution via **un contrat PLCI ou INAMI**, NNIB prend en compte la capitalisation des réserves sur base du taux d'intérêt garanti.
-

⁵100 % si réserves existantes chez NN, 60 % si réserves existantes en dehors de chez NN

⁶ La taxation à terme consiste en une parafiscalité d'un maximum de 5,55% et un précompte de 10,09% supposant que l'assuré reste professionnellement actif jusqu'à l'âge de la pension légale de la retraite. Les détails de la taxation peuvent être consultés dans la fiche produit sur notre site www.nn.be.

- En cas de reconstitution via un contrat d'une **assurance groupe pour les employés**, NNIB capitalise les réserves existantes (au moment de la demande du crédit) au taux d'intérêt garanti (ou à défaut 2,5%) après déduction de la taxation à terme (6). Les futurs versements de primes ne seront pas pris en compte.
- En cas de reconstitution via un contrat d'assurance vie **3^e pilier** :
 - La prévision neutre en cas de domicile propre et unique ;
 - La prévision optimiste après déduction de la taxation à terme⁷ en cas d'une 2^e maison ou propriété d'investissement.
 - Pour les salariés, NNIB se base sur la capitalisation de la réserve accumulée au moment de la demande de crédit. Les futurs paiements de primes ne sont pas pris en compte.
- En cas de reconstitution via un contrat d'assurance vie **4^e pilier** NNIB prend en compte la prévision intermédiaire. Pour les salariés, NNIB se base sur la capitalisation de la réserve accumulée au moment de la demande du crédit. Les futurs paiements de primes ne sont pas pris en compte.
- Pour les contrats Branche 21 à rendement garanti, ce dernier est pris comme taux de reconstitution.
- Les réserves existantes en dehors de NNIB sont capitalisées à 2,5 % (ou au taux d'intérêt garanti) et cette valeur nette (donc après déduction de la taxation à terme) est prise en compte à 100 % pour la reconstitution.
- Le capital net reconstitué à l'âge de la pension doit être au moins égal au montant du crédit.
- Un Stop Loss⁸ dynamique obligatoire si le crédit est reconstitué via un contrat d'assurance vie de la branche 23. Cette obligation dépend de la classe de risque à laquelle appartiennent les fonds sous-jacents choisis⁹ :
 - Le fonds sous-jacent appartient à la classe de risque 1 : pas de Stop Loss
 - Le fonds sous-jacent appartient à la classe de risque 2 : pas de Stop Loss
 - Le fonds sous-jacent appartient à la classe de risque 3 : pas de Stop Loss
 - Le fonds sous-jacent appartient à la classe de risque 4 : Stop Loss obligatoire de 15%
 - Le fonds sous-jacent appartient à la classe de risque 5 : Stop Loss obligatoire de 20%
 - Le fonds sous-jacent appartient à la classe de risque 6 ou 7 : Stop Loss obligatoire de 25%

Modifications des garanties

- L'accord de NNIB est obligatoire.

Indemnité de emploi

- 3 mois d'intérêts
- Pas d'indemnité de emploi soit si :
 - Remboursement anticipé partiel via une avance dans un contrat d'assurance adjoint (NNIB ou hors NNIB) ;
 - Remboursement par des fonds externes et les contrats d'assurances adjoints restent actifs chez NNIB;
 - Le montant remboursé s'élève à maximum 10 % du capital restant dû, et ce une seule fois par an.

⁷ Un contrat d'épargne à long terme : une taxation anticipative de 10% sur l'âge de 60 ans si le contrat est conclu avant l'âge de 55 ans. Si le contrat a été conclu après l'âge de 55 ans, une taxe de 10% est due au 10^e anniversaire du contrat.

Un contrat d'épargne pension : une taxation anticipative de 8% sur l'âge de 60 ans si le contrat est conclu avant l'âge de 55 ans. Si le contrat a été conclu après l'âge de 55 ans, une taxe de 8% est due au 10^e anniversaire du contrat.

Un contrat 4^e pilier est exonéré de taxe.

⁸ Cette option vise à limiter (sans l'exclure totalement) la perte financière éventuelle liée à une forte baisse soudaine de la valeur du fonds. Pour chaque fonds de la branche 23, le client peut définir un pourcentage de perte (minimum 10%, maximum 50%, par tranche de 1%). Si ce pourcentage est dépassé, la valeur du fonds est transférée au fonds de la branche 23 NN - JPMorgan euro liquidity fund (cash fund).

⁹ Si la reconstitution se fait au moyen d'une prime unique ou si le LTV >80%, un Stop Loss est obligatoire au moment où la classe de risque du fonds sous-jacent sélectionné est de classe 4 ou plus.

Calcul du rapport entre les charges et les revenus (DSTI)

Revenus professionnels auprès d'un employeur belge

Indépendants en société – dirigeants d'entreprise :

- Le dirigeant d'entreprise indépendant doit avoir des revenus (futurs) récurrents que la société peut assumer. Autrement dit, on accorde plus d'importance à la situation future qu'à la situation actuelle.
- Dividendes (récurrents) possibles.
- Ne sont pas considérés comme des revenus : paiement provenant du compte courant – avantages de toute nature – rémunérations exceptionnelles ou uniques.
- Pas d'informations négatives dans les comptes annuels (liquidité, rentabilité et solvabilité).
- Les avertissements extrait de rôle pour les 2 dernières années.
- Pour les jeunes professionnels :
 - Sans antécédents professionnels dans le secteur de la future activité : refus.
 - Avec antécédents professionnels dans le même secteur :
 - Plan financier
 - CV

Indépendants :

- Au moins les 2 dernières déclarations fiscales (brut - impôts + amortissement du goodwill et investissements non récurrents).
- Analyse des amortissements récurrents et des résultats exceptionnels.

Salariés :

- Moyenne des 3 dernières fiches de salaire.
- Le 13^e mois peut être pris en compte pour autant qu'il soit prouvé (sur une fiche de paie, décompte annuel de l'employeur ou autre document probant)
- Ne sont pas pris en compte : 14^e mois, bonus ou autres revenus uniques.

Disposition générale :

- NNIB tient compte d'un rendement net de 3 % sur les réserves existantes dans un portefeuille d'investissement.

Ne sont pas prises en considération :

- les allocations familiales
- les rentes alimentaires perçues

Lignes de crédit (revolving)

- Taux d'intérêt mensuel fictif de 3 % si la somme de toutes les ouvertures de crédit est > 5.000 EUR

Remarque :

Les ouvertures de crédit qui sont enregistrées auprès de la BNB et qui sont remboursées par un prêt à tempérament avant l'introduction de la demande ne seront pas prises en compte si l'emprunteur nous fournit les documents suivants :

- La preuve de remboursement des ouvertures de crédit par l'organisme de crédit
- La preuve de résiliation

Revenus locatifs

- Pondérés à 80 % si locataire privé et revenu locatif existant ;
 - Pondérés à 60 % si locataire professionnel ou revenu locatif futur (le cas échéant, valeur locative à confirmer par un expert agréé par NNIB) ;
 - Fournir le titre de propriété du bien en question, la preuve des loyers perçus et une copie du bail enregistré.
-

Taux d'endettement, DSTI (charges / revenus), minimum vital résiduel	Montant du crédit	DSTI max Habitation propre et unique	DSTI max Immeuble de rapport	Minimum vital résiduel*
	< 500.000 €	40 %	50 %	1.100 € / 1.500 €
	500.001 € - 750.000 €	45 %	50 %	1.500 € / 2.000 €
	750.001 € - 1.000.000 €	50 %	60 %	2.000 € / 2.500 €

* 100€ supplémentaire par bien loué

Remarques :

- Si le loyer actuel est plus élevé que la charge future, le crédit peut à priori être octroyé même si le rapport entre les revenus et les charges est défavorable, pour autant que le loyer ait été régulièrement payé pendant 12 mois (à prouver au moyen d'extraits de compte).
- Si l'emprunteur envisage de rembourser anticipativement un emprunt existant avant l'acte, il doit, lors de l'introduction de la demande, communiquer à NNIB un extrait de compte (compte épargne) prouvant qu'il dispose des fonds propres suffisants pour rembourser l'emprunt.
Dans le cas contraire, la charge du crédit sera prise en considération dans le calcul du rapport entre les charges et les revenus.
- Pour les taux d'intérêt variables (annuels, triennaux ou quinquennaux), NNIB double la charge mensuelle du crédit dans l'analyse de la demande. Ce doublement ne s'applique pas aux taux d'intérêt semi-variables et fixes.
- La charge des contrats des 3^e et 4^e piliers qui servent à reconstituer le crédit est prise en compte dans le calcul du DSTI et donc aussi dans le calcul du surplus de vie.
- Un crédit hypothécaire est solidaire et indivisible, c'est-à-dire qu'on est légalement responsable personnellement de la charge totale du crédit.

Motifs de refus	<ul style="list-style-type: none"> • Signalement négatif dans une centrale de risque / ONSS / ... (cf. fiche tarifaire). • Saisie sur ou cession de salaire ou médiation de dettes, même si passé/régularisé. • Éléments négatifs concernant les biens immobiliers donnés en garantie (confort sommaire, mauvais état d'entretien, réalisation difficile,...). • Fonds propres négatifs.
Indemnité de mise à disposition du capital	<ul style="list-style-type: none"> • 1 % sur base annuelle à partir du premier mois
Frais	<ul style="list-style-type: none"> • Voir fiche tarifaire
Commission	<ul style="list-style-type: none"> • La commission de base est de 1% sur le montant du crédit avec un maximum de 7.500 EUR par dossier. • Réfaction de 0,5% lorsque la durée est < 10 ans. • Réfaction de 0,5% lorsque le capital assuré en cas de décès par une SRD NN est < 100 % du montant du crédit. • Il est possible de réduire le taux d'intérêt en faveur du client : par tranche de 50 % (avec un maximum de 100 %) d'abandon de commission de base, - 0,05 % (avec un maximum de - 0,10 %) sur le tarif. La réduction de commission est calculée sur la commission de base et qui tient compte en plus du CAP de 7.500 EUR.

Acceptation	<ul style="list-style-type: none">• Le DSTI et le minimum vital résiduel doivent être respectés au niveau des emprunteurs (personnes physiques). Seuls les intérêts du crédit bullet sont retenus pour le calcul. Dans le cas d'une partie en mensualité, le capital + la charge des intérêts sont pris en compte dans le calcul du DSTI.• La société (personne morale) doit avoir suffisamment de moyens financiers pour pouvoir payer le contrat de reconstitution.• Si la société peut en assumer le paiement, une augmentation de la rémunération du dirigeant d'entreprise peut être prise en considération.• Seuls les revenus des demandeurs sont pris en considération, pas ceux des éventuel(le)s cautions solidaires et/ou affectants hypothécaires.• Il est toujours possible de demander des dérogations au tarif / au montant du crédit au comité de crédit, qui prendra le cas échéant une décision d'opportunité en fonction de la qualité du dossier.
Loans	<ul style="list-style-type: none">• Les demandes de crédit peuvent être introduites via Loans ou manuellement via PDF, mais moyennant -25 % sur la commission de base.• NNIB demande de n'introduire que des dossiers complets. Une check-list est disponible pour vous y aider.
Plaintes	<ul style="list-style-type: none">• Toute plainte éventuelle concernant un crédit bullet peut être adressée à : NN Insurance Belgium SA, Service Quality Care, Avenue Fonsny 38 à 1060 Bruxelles, plaintes@nn.be.• Vous avez également la possibilité de contacter l'Ombudsfin, North Gate II Boulevard du Roi Albert II 8, boîte 2 1000 Bruxelles. Il s'agit d'un service de médiation indépendant pour le secteur bancaire et boursier.

Le présent document n'est pas un document contractuel. Par conséquent, ni le destinataire, ni le lecteur ne peut en tirer un quelconque droit ou avantage. Ces renseignements sont fournis à titre indicatif.