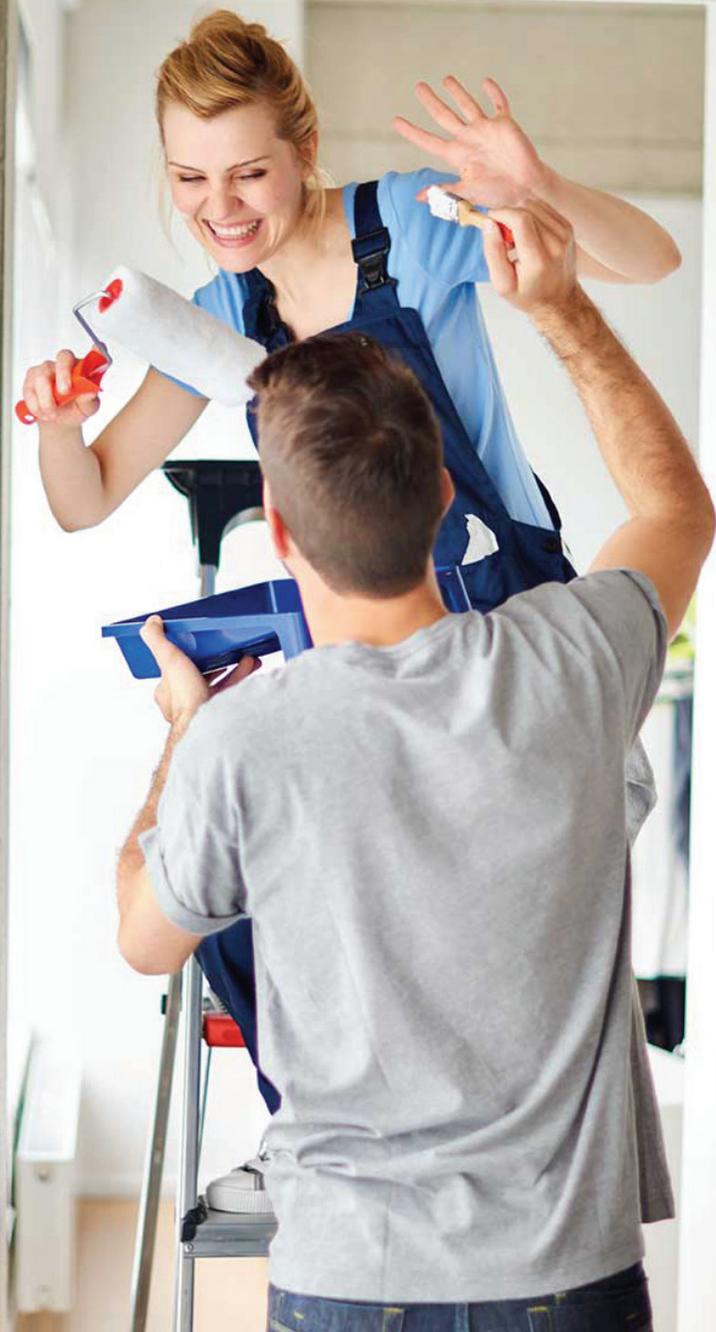


# KEYHOME

Le crédit hypothécaire en ligne qui vous donne  
**directement son meilleur taux.**



Prospectus n°03 : Valable à partir de mars 2021



## Vous souhaitez acheter un terrain à bâtir, un appartement ou encore rénover une maison ?

Vous avez certainement de nombreux projets en tête mais pour les concrétiser, vous envisagez de faire un crédit hypothécaire.

À cet effet, Keytrade Bank a développé **KEYHOME**, une plate-forme en ligne qui donne aux futurs propriétaires la possibilité de financer leur projet immobilier à un taux compétitif et ce, sans devoir se déplacer.

En optant pour **KEYHOME** de Keytrade Bank, vous faites le bon choix !

# Les avantages de KEYHOME :

## ✓ Notre meilleur taux dès le départ

Vous ne devrez plus perdre votre temps à négocier votre taux d'intérêt car nous prenons votre projet au sérieux dès le début et nous vous proposerons immédiatement le taux le plus bas que nous puissions vous offrir.

## ✓ 100% en ligne

Avec **KEYHOME**, tout le processus s'effectue en ligne. Inutile de se déplacer.

## ✓ Des experts à votre disposition

Contracter un crédit hypothécaire peut sembler compliqué, et l'idée de devoir le faire seul l'aide d'un spécialiste peut en effrayer plus d'un. N'ayez crainte, si lors du processus vous avez besoin de conseils ou si vous avez des questions supplémentaires, vous pouvez contacter un expert qui répondra à toutes vos questions, et si besoin, vous accompagnera tout au long de ce processus.

## ✓ Les frais les plus bas du marché

En optimisant votre demande de crédit hypothécaire, nous vous assurons les frais les plus bas possible. Par exemple, vos frais de notaire pourraient diminuer grâce à notre split mandat hypothécaire/inscription hypothécaire calculé automatiquement en fonction du montant emprunté.

[Plus d'informations page 10 de ce prospectus >](#)

## ✓ Libre choix des assurances

Pour votre assurance incendie et votre assurance solde restant dû, vous avez la liberté de prendre celle de votre choix. Nous vous offrons néanmoins la possibilité de souscrire vos assurances auprès de nos partenaires à un tarif attractif.

[Plus d'informations page 11 de ce prospectus >](#)

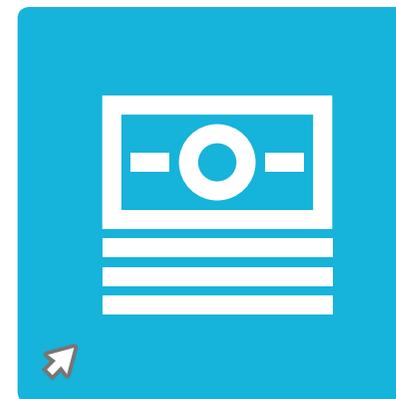




Le crédit hypothécaire,  
concrètement



Les sûretés en Belgique



Gestion en cas de  
non-paiement



Les assurances



Les frais liés à un crédit  
hypothécaire



La fiscalité liée au  
crédit hypothécaire



# Le crédit hypothécaire, concrètement

## Qui peut contracter un crédit hypothécaire ?

Le crédit hypothécaire proposé par Keytrade Bank est destiné à toute personne physique de plus de 18 ans dont la résidence habituelle est située en Belgique au moment de la signature de l'acte de vente et qui agit dans un but privé.<sup>1</sup>

## L'objet du crédit

**KEYHOME**, la plate-forme de crédit hypothécaire développée par Keytrade Bank est destinée à l'**achat**, la **construction** et la **rénovation** d'un bien immobilier ( terrain, appartement ou maison ) en Belgique. De plus, cette plate-forme permet également à ses utilisateurs de **refinancer** leur crédit hypothécaire existant et ce de la manière la plus simple qui soit.

## Combien emprunter ?

Le montant que vous serez en mesure de pouvoir emprunter dépendra principalement de votre capacité de remboursement et de la valeur du bien immobilier que vous souhaitez acquérir.

### • La capacité de remboursement

Keytrade Bank analysera votre situation financière. Il passera ainsi en revue vos revenus professionnels nets, vos revenus locatifs ( comptabilisés à 80% ), vos revenus de remplacement ainsi que vos charges telles que les prêts existants et les pensions alimentaires que vous versez. Sur base de votre situation financière, Keytrade Bank s'assurera que vous pouvez faire face à votre charge de remboursement mensuelle.

### • La valeur du bien immobilier

Keytrade Bank devra également tenir compte du rapport entre la valeur du bien immobilier et le montant de l'emprunt que vous avez demandé.

Dans certains cas, la banque sera dans l'obligation de faire évaluer le bien immobilier que vous proposez en garantie ( par exemple : la maison, l'appartement, le terrain,... que vous achetez ) par un expert immobilier. Le montant maximum que vous pourrez emprunter via **KEYHOME** dépendra alors également de la valeur estimée de ce bien par l'expert. Le coût de cette expertise est de 250€ et est à charge de l'emprunteur.

Sur base des informations que vous lui faites parvenir, Keytrade Bank se basera sur sa propre gamme de produit pour vous conseiller le produit qui correspond le mieux à vos besoins.

## La durée

Chez Keytrade Bank, nous vous proposons de souscrire à un crédit hypothécaire pour une durée pouvant varier **de 5 à 25 ans**.

Néanmoins, en fonction de votre situation personnelle, il est parfois possible de bénéficier d'avantages fiscaux liés à la durée, tel que l'abattement ou la diminution des droits d'enregistrement.

En outre, nous vous conseillons de clôturer votre crédit avant l'âge légal de votre pension. En effet, c'est généralement à ce moment-là que les revenus du ménage tendent à diminuer.

## Comment disposer de votre crédit ?

Dans le cas de l'**achat** d'une habitation, d'un terrain ou dans le cadre d'un crédit pont<sup>2</sup>, vous disposerez du montant de votre crédit dans sa totalité, auprès du notaire, lors de la signature de l'acte notarié pour autant que toutes les garanties prévues aient été fournies.

Dans le cas d'une **construction** ou de **transformations**, il est tout à fait courant de ne pas avoir besoin en une seule fois de la totalité du montant emprunté. En effet, il ne faut généralement payer les entrepreneurs qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Dès lors, les fonds peuvent être prélevés sur présentation de factures groupées par tranches de minimum 2.500€ dans un délai de 2 ans après la signature de l'acte de crédit.

Vous ne rembourserez pas de capital pendant la période de prélèvement. Vous payerez des intérêts sur le montant déjà prélevé et une commission de réservation sur le reste du montant. Cette commission de réservation s'élève à 0% entre le 1<sup>er</sup> et le 6<sup>ème</sup> mois, 1,5% par an entre le 7<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> mois, et est ensuite portée à 2% par an à partir du 13<sup>ème</sup> mois.

<sup>2</sup>Retrouvez plus d'informations sur les crédits ponts à la [page 9](#) de ce prospectus.

## Remboursements

Les formules les plus courantes en Belgique sont **les crédits hypothécaires à mensualités constantes** et **les crédits hypothécaires à amortissements constants en capital**.

- Dans le cas d'**un crédit hypothécaire à mensualités constantes**, vous paierez chaque mois une somme identique, composée d'une partie d'intérêts et une partie de capital. La partie en intérêts sera dégressive alors que la partie en capital sera progressive. Ainsi, la charge de remboursement reste identique pendant toute la durée du crédit (ou jusqu'à la révision contractuelle du taux d'intérêt si vous avez opté pour un taux d'intérêt variable).
- Dans le cas d'**un crédit hypothécaire à amortissements constants en capital**, vous remboursez chaque mois un montant identique de capital. Les intérêts sont calculés sur le solde restant dû et sont donc dégressifs. Ainsi, le montant de votre remboursement sera beaucoup plus élevé au début de votre crédit, mais ce dernier diminuera avec le temps.



Chez Keytrade Bank, nous ne proposons actuellement que **des crédits hypothécaires à mensualités constantes**.

## Un exemple pratique

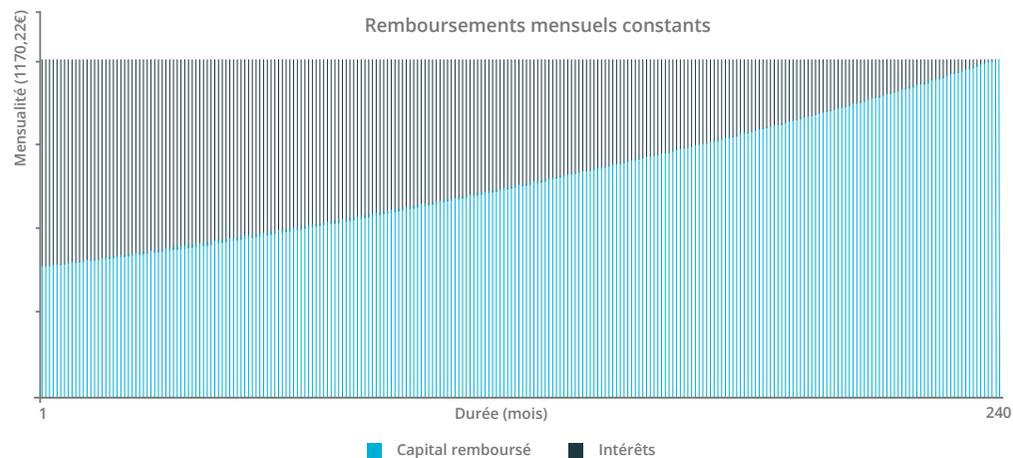
Imaginons que vous avez emprunté 200.000€, remboursable en 20 ans à un taux fixe de 0,2952% par mois ( soit 3,6% par an ) par mensualités constantes.

La mensualité que vous devrez payer pendant toute la durée du crédit s'élève à 1.170,22€.

- La première mensualité se compose de 600,00€ d'intérêts (0,2952% de 200.000€) et de 570,22 € de capital
- La deuxième mensualité se compose de 598,29€ d'intérêts (0,2952% de 199.429,78€) et de 571,93€ de capital
- Et ainsi de suite...
- La dernière mensualité se compose de 3,50€ d'intérêts (0,2952% de 1.170,22€) et de 1.166,72€ de capital

Le montant total dû par l'emprunteur s'élèvera alors à 280.853,50€, composé de 200.000€ de capital et de 80.853,50€ d'intérêts.

Dans le cas d'un remboursement anticipé de votre crédit hypothécaire, que ce soit totalement ou partiellement, vous payerez alors une indemnité de remploi égale à 3 mois d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation.



## Le taux annuel effectif global (TAEG)

Le TAEG est **un indicateur chiffré qui permet de comparer les prêts proposés par différents établissements de crédit**. En effet, il est composé du crédit hypothécaire, augmenté des frais directement liés à la souscription de ce crédit.

### Un exemple pratique

Reprenons l'exemple précédent où vous avez emprunté 200.000 €, remboursable en 20 ans à un taux fixe de 0,2952 % par mois ( soit 3,6 % par an ) par mensualités constantes, couvert à 100 % par une hypothèque. En outre, dans le cadre de votre crédit hypothécaire, vous souscrivez à une assurance incendie ( 450 € par an ) et également à une assurance solde restant dû ( 148 € par an ).

De plus, l'emprunteur devra faire face aux frais suivants :

- Droits d'enregistrements liés au crédit : 2.200 €
- Droits d'hypothèque : 660 €
- Rétribution forfaitaire pour la délivrance de formalités hypothécaires par le conservateur des hypothèques : 210 €
- Frais administratifs ( TVA comprise ) d'un montant maximum forfaitaire de 1.370,50 €

Compte tenu de tous ces frais ci-dessus, le TAEG supporté par le client est de 4,4035%.

## Le taux du crédit

En Belgique, les deux types de taux d'intérêts les plus courants sont le taux fixes et les taux variables.

- Le **taux fixe** est un taux établi lors de la souscription du crédit et sera d'application pendant toute la durée de votre crédit. Ainsi, avec cette formule, vous optez pour la sécurité absolue car vous connaissez à l'avance le montant de vos mensualités pour toute la durée de votre crédit.
- Le **taux variable** est composé d'un taux de base établi à la souscription du crédit qui peut être adapté à certaines échéances prévues contractuellement, en fonction de l'évolution d'un indice de référence lié à l'évolution des taux d'intérêt du marché. Ainsi, cette formule est un choix plus risqué mais peut s'avérer intéressante car les taux proposés sont normalement plus avantageux en début de remboursement. Le taux pourra être revu à plusieurs reprises pendant la durée de votre emprunt en fonction de la formule que vous avez choisie ( tous les ans, tous les trois ans,... ). Les mensualités que vous devrez payer pourront donc augmenter ou diminuer.

 Veuillez noter que les crédits hypothécaires proposés par Keytrade Bank sont pour l'instant uniquement à taux fixes. Cette formule est très avantageuse lorsque les taux sont bas, puisqu'en cas de hausse des taux d'intérêts, votre crédit hypothécaire ne sera pas affecté.

Veuillez noter qu'il est important que vous réalisiez une simulation [sur notre site](#) pour connaître votre taux d'intérêt car les taux proposés par Keytrade Bank sont personnalisés et dépendront de votre situation financière.

A titre indicatif, vous avez la possibilité de télécharger sur notre site nos tarifs avec les taux des crédits hypothécaires en fonction des différentes durées ainsi que les frais et indemnités.



## Le crédit pont

Si vous avez besoin d'argent pour acheter ou construire un bien immobilier et que vous attendez encore le produit de la vente de votre logement actuel, **KEYHOME** vous donne la possibilité de contracter un crédit pont. Comme le mot l'indique, le crédit pont permet de traverser une période temporaire de manque de liquidités, jusqu'à ce que vous ayez vendu votre autre bien immobilier.

Ainsi, même dans le cas où vous ne savez pas encore quand ce dernier sera vendu, vous pouvez bénéficier d'un crédit pont valable pour une durée de maximum 12 mois (renouvelable maximum une fois). L'intégralité de la somme devra être remboursée à la vente de votre habitation actuelle ou à l'échéance finale. Il vous faudra également payer des intérêts mensuels.

### *Un exemple pratique*

Imaginons que vous souhaitez contracter un crédit pont de 100.000€ sur 12 mois à un taux fixe de 0,28% par mois (soit 3,38% par an). Vous devrez alors payer mensuellement un montant de 277,30€ jusqu'à la passation de l'acte de vente de votre bien, date à laquelle vous rembourserez le capital de 100.000€

# Les sûretés en Belgique

En Belgique, un crédit hypothécaire va de pair avec certaines garanties hypothécaires. Celles qui sont prévues par la loi et qui sont proposées par Keytrade Bank sont **l'inscription hypothécaire, le mandat hypothécaire et la promesse hypothécaire**. De plus, afin d'être prioritaire par rapport aux autres créanciers éventuels, notez que Keytrade Bank demandera toujours une inscription hypothécaire en premier rang.

## L'inscription hypothécaire

**L'inscription hypothécaire** est établie par acte authentique chez le notaire avant d'être inscrite dans le registre du bureau de conservation des hypothèques. De cette manière, le ( futur ) propriétaire donne à la banque la possibilité de procéder à la vente du bien immobilier hypothéqué et d'être remboursée en priorité si l'emprunteur ne rembourse plus son crédit.<sup>3</sup>

## Le mandat hypothécaire

Au même titre que l'inscription hypothécaire, **le mandat hypothécaire** est également établi par acte authentique chez le notaire. Ainsi, le ( futur ) propriétaire donne l'autorisation inconditionnelle à Keytrade Bank de constituer une hypothèque sur le bien immobilier dès que la banque l'estime nécessaire.<sup>4</sup>

Afin de vous offrir les frais liés à votre achat les plus bas possibles, Keytrade Bank vérifiera systématiquement si un split entre l'inscription hypothécaire et le mandat hypothécaire dans votre dossier peut être accepté par la banque et est financièrement avantageux pour vous.

## La promesse hypothécaire

**La promesse d'affectation hypothécaire**, ou encore promesse d'hypothèque, est un engagement, pris par le (futur) propriétaire d'un bien immobilier, d'inscrire une hypothèque à la première demande de la banque. Cependant, veuillez noter que ce type de sûreté est peu utilisée en matière de crédit hypothécaire.

<sup>3</sup>L'hypothèque consentie à la banque garantit toutes les dettes actuelles ou futures (hypothèque pour toutes sommes).

<sup>4</sup>Les frais de l'inscription hypothécaire sont à charge de l'emprunteur.

## Gestion en cas de non-paiement

Le retard et/ou le défaut de paiement, peuvent avoir de graves conséquences juridiques et/ou financières pour l'emprunteur, telles qu'une majoration d'office du taux d'intérêt, la résolution du crédit et la signalisation à la Centrale des crédits aux particuliers.

De plus, en dernier ressort, votre logement peut être saisi et vendu si vous ne vous acquittez pas de vos remboursements.

## Les assurances

Dans le cadre d'un crédit hypothécaire, la banque demande aux emprunteurs de souscrire à une **assurance solde restant dû** (aussi appelée « assurance solde d'emprunt ») ainsi qu'à une **assurance incendie**.<sup>5</sup> Ces assurances offrent une protection maximale du patrimoine de l'assuré.

### L'assurance solde restant dû

Cette assurance protège les proches du (des) preneur(s) d'assurance en cas de décès pendant la durée du crédit. Ainsi, si l'assuré décède pendant cette période, la compagnie d'assurance remboursera le montant résiduel emprunté par l'assuré décédé.

### L'assurance incendie

Dans le cadre d'un crédit hypothécaire, il est nécessaire, tant pour l'emprunteur que pour la banque, que l'emprunteur souscrive à une assurance incendie. Celle-ci couvrira, pour leur valeur totale de reconstruction, le risque de dégradation ou de destruction (incendie, dégâts des eaux, tempête, bris de vitres) des biens immobiliers hypothéqués.



Keytrade Bank vous offre l'opportunité de souscrire à ces deux types d'assurance auprès de ses partenaires à un taux très compétitif (vous retrouverez plus d'informations à ce sujet pendant votre simulation). En revanche, si vous le désirez, vous avez le libre choix de prendre votre assurance auprès de n'importe quelle autre compagnie sans que cela ait un impact sur votre taux.

<sup>5</sup> Veuillez noter que Keytrade Bank n'offre pas directement ces deux types d'assurances mais vous proposera d'y souscrire auprès de ses partenaires.

# Les frais liés à un crédit hypothécaire

## Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition se composent des frais de notaire, des droits d'enregistrement ou encore de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) lorsque l'achat porte sur un bien neuf ou à construire. **Le montant des droits d'enregistrement dépend de la région** dans laquelle le bien d'acquisition se situe :

### En Région flamande

Le montant des droits d'enregistrement s'élève à **6%** du prix mentionné dans l'acte de vente en cas d'achat d'une habitation unique servant de logement familial.

Le taux de **10%** reste cependant d'application pour les autres types d'achat.

### Conditions pour pouvoir bénéficier du taux réduit de 6% :

- L'achat est effectué par une ou plusieurs personnes physiques.
- L'achat concerne un logement familial. Il doit s'agir d'un logement existant, qui est affecté principalement ou sera affecté principalement au logement de la famille d'une personne. Les terrains sont donc exclus de ce régime.
- Il doit s'agir d'une unique habitation : l'acheteur ou les acheteurs ne peuvent posséder la totalité en pleine propriété d'une autre habitation ou d'un autre terrain.
- Il doit s'agir d'un achat qui porte sur la pleine propriété d'un immeuble.
- L'acheteur doit se domicilier à l'adresse du bien acheté dans les trois ans de la passation de l'acte authentique.
- L'achat doit être effectué exclusivement par une ( ou plusieurs ) personne(s) physique(s).
- L'objectif principal du ( ou des acheteurs ) doit être d'y installer sa ( ou leur ) résidence principale.
- Cette installation doit avoir lieu effectivement dans les 2 ans s'il s'agit d'une habitation et dans les 3 ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir.
- Le ou les acheteurs ne peuvent déjà être propriétaires d'une habitation ou d'un terrain à bâtir.

Pour plus d'informations, veuillez consulter : <https://www.vlaanderen.be/verkooprecht>

## En Région de Bruxelles-Capitale

Le montant des droits d'enregistrement s'élève à **12,5%** du prix mentionné dans l'acte.

Une exonération des droits d'enregistrement peut être obtenue à certaines conditions sur une première tranche de la valeur d'achat. Ainsi, une exonération sur la première tranche de 175.000€ est applicable pour tous les actes authentiques signés après le 1er janvier 2017.

### Les conditions pour bénéficier de l'exonération sur la première tranche de 175.000€ sont les suivantes :

- Ne posséder aucun bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation.
- S'engager dans le délai légal de deux ans à établir son lieu de résidence principale à l'endroit du bien acquis.
- S'engager à conserver son lieu de résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.
- Que la base imposable en droits d'enregistrement issue du présent acte est inférieure ou égale à 500.000€.
- Ne pas demander ou ne pas avoir demandé, à aucun moment, l'application d'une des réductions visées aux articles 145 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, pour les exercices d'imposition précisés dans cette déclaration et corriger au plus vite tout élément porté à la connaissance de l'acquéreur qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

Pour plus d'informations, veuillez consulter : <https://fiscalite.brussels/fr/doc/fiche-fiscale-droits-de-vente>

## En Région wallonne

Le montant des droits d'enregistrement s'élève à **12,5%** du prix mentionné dans l'acte. Dans le cadre d'un achat d'une habitation modeste, il est possible d'obtenir un taux réduit des droits d'enregistrement de **6%** ou de **5%** sur la première tranche du prix de votre immeuble.

Une exonération des droits d'enregistrement sur la première tranche de 20.000 € est également prévue pour l'acquisition d'une première habitation moyennant certaines conditions.

### Les conditions pour bénéficier de l'exonération sur la première tranche de 20.000€ sont les suivantes :

- L'achat se fait par une ou plusieurs personnes physiques.
- Immeuble « affecté ou destiné à l'habitation », terrain à bâtir ou une habitation en construction ou sur plan.
- Etablissement de la résidence principale dans le nouveau bien acquis dans les 3 ans
- Maintien de la résidence principale dans le nouveau bien acquis pendant au moins 3 ans
- Interdiction de posséder une autre habitation
- Acquisition sur la totalité en pleine propriété.

Pour plus d'informations, veuillez consulter : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/acheter-vendre/droits-enregistrement>

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser à votre notaire ou consulter le site <https://www.notaire.be>.

## Frais liés à l'ouverture de crédit

Les frais liés à l'ouverture de crédit viennent s'ajouter aux frais d'acquisition et comprennent les éléments suivants :

- un droit d'enregistrement sur le montant de l'hypothèque (pas de la partie mandat).
- un droit d'inscription de 0,3% pour l'inscription de l'hypothèque au Bureau des Hypothèques;
- les frais que le notaire doit supporter pour la préparation de l'acte;
- les honoraires du notaire.

Veillez souligner que tous les frais légaux et notariaux qui résultent de l'acquisition ou de l'acte de crédit sont à charge des emprunteurs. Il en va de même pour les frais liés au renouvellement ou à la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

## Les frais de dossier



Chez Keytrade Bank il n'y a **aucun frais de dossier** !



## La fiscalité liée au crédit hypothécaire

Financer l'**achat**, la **construction** ou la **rénovation** d'un bien immobilier au moyen d'un crédit hypothécaire permet également de réaliser de belles économies fiscales et de faire diminuer la charge de vos impôts. En effet, en fonction de votre situation fiscale, certaines économies peuvent être réalisées sur les intérêts payés sur votre crédit hypothécaire ainsi que sur les amortissements du capital emprunté. En outre, veuillez noter que

depuis le 1er janvier 2015, ce sont désormais les trois Régions qui sont compétentes en matière de fiscalité liée à l'habitation et qui déterminent de manière indépendante les règles et les avantages fiscaux. Un nouveau crédit hypothécaire conclu pour **refinancer** un crédit hypothécaire existant sera soumis au même régime fiscal que le crédit hypothécaire initial.<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Pour en savoir davantage sur la fiscalité avantageuse proposées par les différentes régions, rendez-vous sur : [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

