CFCAL BANK

HYPOTHECAIRE KREDIETEN

PROSPECTUS
Nr. 21
geldig vanaf 24/07/2024

Deze prospectus wordt ter beschikking gesteld van kandidaat-kredietnemers van een hypothecair krediet voorgesteld door CFCAL Bank Belgisch bijkantoor van CFCAL – Bank, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance naar Frans recht. Zetel van het Belgische bijkantoor: Koloniënstraat 11 te 1000 Brussel, onderworpen aan het Wetboek van Economisch Recht en de Koninklijke uitvoeringsbesluiten.

1. CFCAL Bank

CFCAL Bank is het Belgisch bijkantoor van CFCAL Banque, een Franse bank die al meer dan 150 jaar actief is. De oorspronkelijke doelstelling is de mobilisering van onroerend goed via hypotheken door de herfinanciering van kredieten. CFCAL Bank is een dochter die voor 100% in eigendom is van **Crédit Mutuel Arkéa**, een coöperatieve en mutualistische bank met een netwerk van meer dan 330 lokale kantoren in Frankrijk en ongeveer 30 gespecialiseerde dochterondernemingen die alle sectoren van het bankwezen en de financiële sector bestrijken. **Crédit Mutuel Arkéa** is ook actief in België met **ProCapital Securities Services** en **Keytrade Bank**.

2. Hypothecaire kredieten

Een hypothecair krediet is een langlopend krediet waarmee u geld kunt lenen voor de financiering van een woning of andere behoeften, vergezeld van een waarborg, meestal een hypothecaire inschrijving op een woning die als onderpand dient voor de bank.

2.1. Hypothecair krediet

Het hypothecair krediet van CFCAL Bank is een gereglementeerd hypothecair krediet volgens de bepalingen van hoofdstuk twee, titel vier van boek VII van het Wetboek van Economisch Recht ter bescherming van de consument.

Er bestaan twee soorten gereglementeerde hypothecaire kredieten:

- **Het hypothecair krediet met onroerende bestemming** dient hoofdzakelijk voor het financieren van de verwerving of het behoud van onroerende zakelijke rechten:
  - het bouwen, het aankopen en/of het verbouwen van een woning of opbrengsteigendom
  - het opbouwen van een onroerend patrimonium
  - het betalen van successie- of schenkingsrechten om een woning aan te kopen of te behouden
  - het herfinancieren van een lopend hypothecair krediet
- **Het hypothecair krediet met roerende bestemming** dient niet hoofdzakelijk voor het financieren van de verwerving of het behoud van onroerende zakelijke rechten.

CFCAL Bank biedt de twee soorten gereglementeerde hypothecaire kredieten aan. Indien de financiering voornamelijk betrekking heeft hetzij op de aflossing van uitstaande hypothecaire kredieten die gebruikt worden om de aankoop of het behoud van onroerende zakelijke rechten te financieren, hetzij op de aankoop van een onroerend goed (uitsluitend bestaande onroerende goederen), hetzij op werkzaamheden (behalve bouwwerken) biedt CFCAL Bank een hypothecair krediet met onroerende bestemming aan. Indien de herfinanciering voornamelijk betrekking heeft op schulden of kredieten van andere aard, biedt CFCAL Bank een hypothecair krediet aan met roerende bestemming.

CFCAL Bank beschikt over een netwerk van kredietmakelaars erkend door de FSMA om zijn hypothecaire kredieten te verdelen.

2.2. Voor wie?

Het voorgestelde hypothecair krediet is bedoeld voor natuurlijke personen ouder dan 18 jaar die een gebruikelijke woonplaats in België hebben op het ogenblik van het ondertekenen van het contract, met een inkomen in euro (Werknemer in loondienst, inkomsten zelfstandigen, pensioen) en die hoofdzakelijk voor privédoeleinden handelen.

2.3. Voor welk bedrag?

Het bedrag dat u kunt lenen (in euro) hangt vooral van twee elementen af:

- Uw solvabiliteit: CFCAL Bank zal uw terugbetalingscapaciteit onderzoeken en meer bepaald dat de terugbetaling van uw krediet het budget van uw huishouden niet in het gedrang brengt.
- De waarborgen die u aan de bank kunt geven

Hoeveel kunt u terugbetalen?

Met de hulp van uw kredietmakelaar zal CFCAL Bank uw inkomen en uw persoonlijke behoeften analyseren om het bedrag te bepalen dat u maandelijks kunt terugbetalen.

2.4. Welke waarborgen kunt u de bank bieden?

2.4.1. De aard van de hypothecaire waarborg

Als terugbetalingswaarborg wordt een hypothecaire inschrijving genomen in eerste rang voor het totale kredietbedrag op één of meerdere panden gelegen in België. Bij wijze van uitzondering en afhankelijk van de financiële situatie van de persoon kan een krediet met een hypothecaire inschrijving in tweede rang worden verleend.
CFCAL Bank aanvaardt als hypothecaire waarborg woongelegenheden gelegen in België (huis, villa, appartement, opbrengstwoning, ...)

2.4.2. De waarde van de hypothecaire waarborg

De in aanmerking genomen waarde is de verkoopwaarde uit de hand. Die waarde bestaat uit een schatting van de prijs die een huiseigenaar in normale omstandigheden kan vragen en verwacht te krijgen voor zijn of haar woning bij een onderhandse verkoop binnen een redelijke termijn, rekening houdend met de plaatselijke vastgoedmarkt. Ze houdt rekening met criteria zoals de geografische ligging, de bewoonbare oppervlakte, het tijdstip van de bouw van het onroerend goed, de toegankelijkheid, de technische uitrusting, de mate van afwerking en de algemene staat van onderhoud.

2.4.3.De quotiteit van het krediet

De quotiteit van het krediet is een technische term die overeenkomt met het ontleende bedrag gedeeld door de waarde van de hypothecaire waarborg. CFCAL Bank leent tot 100% quotiteit. Dit percentage varieert naargelang van een aantal criteria.

2.4.4. De schatting van het onroerend goed

De schatting van de onroerende waarborg gebeurt volgens objectieve criteria door een door CFCAL Bank erkende schatter. De kosten van de schatting zijn te uwen laste en zijn enkel verschuldigd indien de schatting werd uitgevoerd. De tarieven zijn te raadplegen in de bijlage bij deze prospectus.

2.5. Welke looptijd?

CFCAL Bank biedt hypothecaire kredieten aan met een looptijd van **10** tot **35 jaar** (maximum **20 jaar** voor een krediet met een roerende bestemming).

2.6. Terugbetalingswijze

De meest gebruikte formules in België zijn de hypothecaire kredieten met vaste mensualiteiten, met vaste kapitaalaflossingen en met vaste termijn (ook wel overbruggingskrediet genoemd).
CFCAL Bank biedt hypothecaire kredieten met vaste mensualiteiten aan, waarbij elke maand een deel kapitaal en deel interest moet worden terugbetaald. Het interestgedeelte is hoger in het begin van de aflossing en neemt geleidelijk af. Omgekeerd neemt het kapitaalgedeelte geleidelijk toe naarmate het contract wordt uitgevoerd.

2.7. De rentevoet

De rentevoet kan **vast** of **variabel** zijn.

2.7.1.Vaste rentevoet

Een vaste rentevoet is een rentevoet die wordt vastgelegd bij het aangaan van het krediet en die gedurende de volledige looptijd van het krediet van toepassing blijft. Het terug te betalen bedrag blijft gedurende de volledige looptijd van uw krediet gelijk, bijgevolg biedt deze formule u dan ook stabiliteit in een periode van lage rentevoeten.

2.7.2.Variabele rentevoet

Bij een variabele rentevoet wordt de rentevoet regelmatig (jaarlijks, driejaarlijks, …) herzien volgens een referentie-index die de evolutie van de marktrente volgt. In een periode van lage rentevoeten is de kans reëel dat de rentevoeten op termijn zullen stijgen met als gevolg een stijging van de maandelijkse aflossing.

CFCAL Bank biedt enkel **vaste rentevoeten** aan.

2.7.3.Het JKP

Het JKP of jaarlijks kostenpercentage geeft het totale bedrag weer van de kosten die aan uw hypothecair krediet zijn verbonden. Daarbij wordt enkel rekening gehouden met de kosten die door CFCAL Bank gekend zijn op het ogenblik van de berekening van het JKP.
Bij het berekenen van het JKP worden naast de te betalen interesten ook de volgende kosten meegerekend: de dossierkosten, de schattingskosten, de kosten voor het opbouwen van de hypothecaire waarborgen (met uitzondering van het ereloon van de notaris).
De volgende kosten worden nooit opgenomen in het JKP: ereloon van de notaris voor de akte van hypothecaire inschrijving en terbeschikkingstelling alsook de facultatieve schuldsaldoverzekering.

Representatief voorbeeld van een HYPO IMMO/HYPO ACQUIZ lening (met onroerende bestemming):

- Kredietbedrag: € 255.000
- Looptijd: 300 maanden of 25 jaar
- Vaste debetrentevoet: 0,4114% per maand (5,05% per jaar)
- Vaste mensualiteit: € 1481.33

- Totale kredietlast (kapitaal en interesten): € 444 399,00
- Totaal terug te betalen bedrag: € 453 403,69
- Jaarlijks kostenpercentage (JKP): 5,29% op jaarbasis

De berekening van het JKP volgens volgende aannames:
- Volledige en onmiddellijke opneming van het kredietbedrag
- Eerste vervaldag één maand na de datum van opneming van het kredietbedrag
- Kosten voor het vestigen van een hypotheek: € 5 259.47
- Dossierkosten: € 350,00
- Kosten voor de schatting van het onroerend goed: € 250,00

Representatief voorbeeld van een HYPO TRAVAUX lening (met onroerende bestemming):
- Kredietbedrag: € 255.000
- Looptijd: 300 maanden of 25 jaar
- Vaste debetrentevoet: 0,4114 % per maand (5,05% per jaar)
- Vaste mensualiteit: € 1481,33
- Totale kredietlast (kapitaal en interesten): € 444 399,00
- Totaal terug te betalen bedrag: € 444 699,00
- Jaarlijks kostenpercentage (JKP): 5,31% op jaarbasis

De berekening van het JKP volgens volgende aannames:
- Volledige en onmiddellijke opneming van het kredietbedrag
- Eerste vervaldag één maand na de datum van opneming van het kredietbedrag
- Kosten voor het vestigen van een hypotheek: € 5 259,47
- Dossierkosten: € 650,00
- Kosten voor de schatting van het onroerend goed: € 250,00

Representatief voorbeeld van een HYPO CONSO lening (met roerende bestemming):
- Kredietbedrag: € 120.000
- Looptijd: 240 maanden of 20 jaar
- Vaste debetrentevoet: 0,4907% per maand (6,05% per jaar)
- Vaste mensualiteit: € 852,01
- Totale kredietlast (kapitaal en interesten): € 204 482,40
- Totaal terug te betalen bedrag: € 210 932,69
- Jaarlijks kostenpercentage (JKP): 6,46% op jaarbasis

De berekening van het JKP volgens volgende aannames:
- Volledige en onmiddellijke opneming van het kredietbedrag
- Eerste vervaldag één maand na de datum van opneming van het kredietbedrag
- Kosten voor het vestigen van een hypotheek: € 3 416,72
- Kosten voor de schatting van het onroerend goed: € 250,00

Representatief voorbeeld van een HYPO TRESO lening (met roerende bestemming) :
- Kredietbedrag: € 120.000
- Looptijd: 240 maanden of 20 jaar

- Vaste debetrentevoet: 0,4907% per maand (6,05% per jaar)
- Vaste mensualiteit: € 852,01
- Totale kredietlast (kapitaal en interesten): € 204 482,40
- Totaal terug te betalen bedrag: € 210 932,69
- Jaarlijks kostenpercentage (JKP): 6,46% op jaarbasis

De berekening van het JKP volgens volgende aannames:
- Volledige en onmiddellijke opneming van het kredietbedrag
- Eerste vervaldag één maand na de datum van opneming van het kredietbedrag
- Kosten voor het vestigen van een hypotheek: € 3 416,72
- Kosten voor de schatting van het onroerend goed: € 250,00

2.8. De stappen van het toekenningproces

Er zijn verschillende stappen tussen het indienen van de kredietaanvraag en de toekenning van een hypothecair krediet.

- De aanvrager heeft een onderhoud met een door CFCAL Bank erkend kredietbemiddelaar, om de formule te vinden die het best aansluit bij uw persoonlijke behoeften. U ontvangt van hem de prospectus.
- U vult de kredietaanvraag in en ondertekent ze. De kredietaanvraag bevat de nodige gegevens die CFCAL Bank toelaten uw kredietwaardigheid te bepalen. Die gegevens betreffende de kredietnemer en de hypothecaire waarborg zijn strikt noodzakelijk om de aanvraag te kunnen onderzoeken.
- CFCAL Bank is bovendien verplicht de databank van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) te raadplegen.
- Als uw kredietaanvraag wordt aanvaard, krijgt u:
    - Een verplicht wettelijk formulier met daarin de belangrijkste kenmerken van het krediet: **ESIS** voor een contract met onroerende bestemming of **SECCI** voor een contract met roerende bestemming.
    - Het **kredietaanbod** en de aflossingstabel
- Het krediet kan pas ter beschikking worden gesteld zodra de waarborgen gevestigd werden. Het kredietbedrag wordt u ter beschikking gesteld bij het verlijden van de hypotheekakte bij de notaris. Dat gebeurt onder de vorm van een notariële akte van een hypothecaire kredietopening, die de raamovereenkomst van een krediet voor onbepaalde duur, de algemene voorwaarden van het krediet alsook de eerste voorschotovereenkomst bevat. De hypotheek ten voordele van CFCAL Bank wordt genomen als waarborg voor de raamovereenkomst.
- Bij de financiering van werken, is de termijn van kredietopname ten hoogste 24 maanden en het minimumbedrag € 2.500 per schijf op basis van facturen en/of stavingsdocumenten opgesteld op naam van een van de kredietnemers.

2.9. Vervroegde terugbetaling

U kunt op elk ogenblik het resterende saldo van het krediet geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen. In dat geval is er een vergoeding verschuldigd aan CFCAL Bank om de kosten verbonden aan een wijziging van de contractuele en financiële verplichtingen gedeeltelijk te dekken. Het bedrag van die wederbeleggingsvergoeding bedraagt drie maanden interest op het vervroegd terugbetaalde kapitaal.

2.10. Het niet-naleven van uw contractuele verplichtingen

Het niet-naleven van uw contractuele verplichtingen kan aanleiding geven tot het aanrekenen van verwijlinteresten, een inschrijving in de negatieve databank van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) van de Nationale Bank van België, loonbeslag en zelfs de vervroegde opeisbaarheid van het krediet. De bank kan daarenboven de gevestigde waarborgen aanspreken. Mocht u moeilijkheden ondervinden bij het terugbetalen van het krediet, dan is het aangewezen om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de kredietverlener teneinde samen op zoek te gaan naar een mogelijke oplossing.

2.11. Verzekeringen

De hieronder vermelde verzekeringsformules hebben als doel u en uw familie te beschermen. CFCAL Bank verplicht u geenszins om een dergelijk contract af te sluiten.

Een **overlijdensverzekering** kan u helpen, in het geval dat één van de personen die bijdraagt aan het terugbetalen van het krediet overlijdt. Als het krediet door meerdere personen werd aangegaan, wordt er geadviseerd om de verdeling van de dekking fiscaal te optimaliseren. Het staat u vrij om voor een verzekering te kiezen, praat erover met uw kredietmakelaar.

Het is tevens wenselijk om het onroerend goed, dat als onderpand dient, te verzekeren tegen **brand en diverse risico's**. Deze verzekering kunt u afsluiten bij een verzekeringsmaatschappij van uw keuze.

2.12. Andere kosten

2.12.1. Schattingskosten

De schatting van het goed dat als onderpand dient, gebeurt volgens objectieve criteria door een door de Bank erkend expert. De schattingskosten zijn te uwen laste, volgens de tarifering die bij deze prospectus is gevoegd.

2.12.2. Dossierkosten

De dossierkosten volgens het tarief als bijlage bij deze prospectus zijn enkel verschuldigd indien u het kredietaanbod aanvaardt en zijn te betalen samen met de betaling van de eerste mensualiteit.

2.12.3. De kosten bij wijziging van het kredietaanbod op vraag van de klant

Bepaalde verrichtingen geven aanleiding tot het aanrekenen van kosten door CFCAL Bank volgens de tarifering die bij deze prospectus is gevoegd.

2.12.4. Diverse kosten in de loop van het contract

Bepaalde verrichtingen geven aanleiding tot het aanrekenen van kosten door CFCAL Bank volgens de tarifering die bij deze prospectus is gevoegd.

2.12.5. Andere kosten

In voorkomende gevallen is het mogelijk dat u bepaalde kosten aan derden moet betalen:

- De kosten voor de hernieuwing van de hypothecaire inschrijving
- De kosten voor opheffing en kwijting, alsook die van alle verklaringen van schuldvordering, dekking en bewaring
- De advocaatkosten die de wet u ten laste zou leggen

- De kosten van betekening
- Alle kosten en belastingen die uit het krediet kunnen voortvloeien, alsook de verstrekte of te verstrekken waarborgen, met inbegrip van de kosten voor een gerechtelijke invordering
- De buitengerechtelijke aanmaningskosten vermeerderd met de wettelijke verzendingskosten

Het is aan kredietbemiddelaars verboden om aan de kredietnemer rechtstreeks of onrechtstreeks kosten aan te rekenen.

2.13. Bescherming van de persoonsgegevens

CFCAL Bank registreert uw persoonsgegevens in een gegevensbank waarvan CFCAL Bank de exclusieve houder en eigenaar is. Ze handelt als verantwoordelijke voor de verwerking. Uw persoonsgegevens worden loyaal en wettelijk behandeld. Persoonsgegevens worden voor specifieke en wettelijke doeleinden verzameld en worden nadien niet gebruikt voor doeleinden die hiermee onverenigbaar zijn.
CFCAL Bank kan uw persoonsgegevens doorgeven aan de ondernemingen die behoren tot de financiële groep waartoe ook CFCAL Bank behoort om een efficiënt beheer van de persoonsgegevens op niveau van de groep te garanderen. In dat kader kunnen deze gegevens desgevallend worden overgebracht naar andere lidstaten van de Europese Unie. Ze kunnen ook door CFCAL Bank worden doorgegeven aan haar leveranciers of onderaannemers (hier wordt onder andere maar niet uitsluitend de naamloze vennootschap Stater Belgium – KBO 0473.774.625, Kanselarijstraat 17 A, 1000 Brussel bedoeld).

CFCAL Bank is verplicht om de volgende bestanden te raadplegen in het kader van de analyse van uw kredietwaardigheid:

- De interne bestanden van CFCAL Bank waarvoor de verantwoordelijke voor de verwerking CFCAL-Bank is, Belgisch Bijkantoor van CFCAL Banque, Koloniënstraat 11, 1000 Brussel
- Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) met als verantwoordelijke voor de verwerking de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel

Rechten tot toegang, rectificatie, wissing, verbod en bezwaar tegen het gebruik van gegevens

Recht tot toegang: u hebt, eenmaal per jaar, het recht kennis te nemen van uw persoonsgegevens die opgenomen zijn in de bestanden, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding vastgelegd door de Koning. Deze vergoeding dekt de administratieve kosten.
Recht tot rectificatie, wissing, verbod en bezwaar tegen het gebruik: u kunt, zonder kosten, foutieve gegevens die u aanbelangen laten verbeteren. U hebt ook het recht om zonder kosten die privégegevens te laten wissen of het gebruik ervan te verbieden, indien ze, gelet op de aard van het krediet, niet relevant zijn of waarvan de registratie, mededeling of bewaring verboden is of waarvan de bewaringstermijn de toegestane periode overschrijdt.
Recht tot bezwaar tegen het gebruik van de gegevens voor direct marketing: u kunt bezwaar maken tegen het gebruik van uw persoonsgegevens voor doeleinden van direct marketing, zonder kosten en zonder die beslissing te moeten motiveren.

De informatie over de verwerking van gegevens en de uitoefening van uw rechten op uw gegevens is te vinden in het persoonsgegevensbeschermingsbeleid van CFCAL Bank dat op de website beschikbaar is op het volgende adres: https://www.cfcal-banque.fr/Web/Public/informations-financieres/informations-clientele.aspx