

**CFCAL Bank  
Belgique**

**Regroupement de crédits  
Produits hypothécaires**

MEMENTO  
05/09/2025



# Les produits CFCAL Bank

## Particuliers avec part immo > 50%

- **HYPO IMMO /HYPO ACQUIZ**
  - Rachat de crédit immo, PAT, etc.
  - Possibilité de réaliser des travaux ( $\leq 100\text{K€}$ )
  - Possibilité de financer une acquisition
  - De 20 000 € à 700 000 €
  - Durée maximale 35 ans
  - Âge jusqu'à 95 ans en fin du prêt
  - Trésorerie non affectée: jusqu'à 50% du montant du prêt dans la limite de 20 K€. (Note client demandée au dessus de 8 K€)
- **HYPO TRAVAUX**
  - Financement de travaux seuls
  - De 20 000 € à 300 000 €
  - Durée maximale 25 ans
  - Quotité  $\leq 90\%$
  - Âge jusqu'à 95 ans en fin du prêt
  - Trésorerie non affectée: jusqu'à 50% du montant du prêt dans la limite de 20 K€. (Note client demandée au dessus de 8 K€)

## Particuliers avec part immo $\leq 50\%$

- **HYPO CONSO**
  - Rachat de crédit immo, PAT, etc.
  - De 20 000 € à 700 000 €
  - Durée maximale 20 ans
  - Âge jusqu'à 95 ans en fin du prêt
  - Trésorerie non affectée: jusqu'à 40% du montant du prêt dans la limite de 40 K€. (Note client demandée au dessus de 8 K€ / au-delà de 20 K€, justificatif probant à transmettre (par exemple devis))
- **HYPO TRESO**
  - Financement d'une trésorerie seule ou dans le cadre d'un RAC (En cas de RAC, attestation confirmant que la part immobilière ne dépasse pas 50% du montant du crédit.)
  - De 20 000 € à 300 000 €
  - Durée maximale 20 ans
  - Quotité  $\leq 70\%$
  - Âge jusqu'à 95 ans en fin du prêt
  - Exclus: revenus d'indépendants
  - Attestation LCB FT (but vérifié sur base des devis ou autres documents probants)

# Les tarifs de base CFCAL Bank – but mobilier (grille n° 26)

Conditions valables à partir du 10/07/2025

HYPO CONSO /TRESO	
10 ans	= 10 ans
15 ans	> 10 ans et ≤ 15 ans
20 ans	> 15 ans et ≤ 20 ans

≤ 80%

> 80% et ≤  
90%

5,55%

6,15%

5,85%

6,35%

6,05%

6,50%

Durée maxi. 20 ans / Taux fixes pour toutes les durées

# Les tarifs de base CFCAL Bank– but immobilier (grille n° 26)

Conditions valables à partir du 10/07/2025

≤ 80%

> 80% et ≤  
90%

> 90% et ≤  
100%\*\*

## HYPO IMMO /ACQUIZ /TRAVAUX

10 ans	= 10 ans	4,30%	4,50%	5,20%
15 ans	> 10 ans et ≤ 15 ans	4,30%	4,60%	5,30%
20 ans	> 15 ans et ≤ 20 ans	4,30%	4,65%	5,35%
25 ans	> 20 ans et ≤ 25 ans	4,45%	4,85%	5,55%
30 ans	> 25 ans et ≤ 35 ans***	4,75%	5,15%	

\*Le taux annuel correspondant est mentionné à titre informatif, le taux périodique détermine le tableau d'amortissement

\*\*En fonction des produits

\*\*\* LTV ≤ 85%

Durée maxi. 35 ans / Taux fixes pour toutes les durées

# Les tarifs majorations et réductions de taux CFCAL Bank (grille n° 26)

Conditions valables à partir du 10/07/2025

Majorations risques spécifiques (cumul max 2%)		Annuel
Profil client	Age en fin de prêt > 75 ans	0,50%
	Age en fin de prêt > 85 ans	0,80%
Revenus	Pas de revenus professionnels (p.p.)	0,25%
	revenus locatifs > 50% des revenus	0,50%
Objet du prêt / Montage	achat but locatif /Achat seconde résidence	0,50%
	kWh/m²/an > 300 *	0,30%
	kWh/m²/an > 500 *	0,50%
	second rang	0,80%
Endettement	souscription d'un crédit datant de moins d'1 an (hors travaux/voiture) et/ou réendettement après centralisation (Dans les 2 ans)	0,50%

(\*) Sur base du PEB ou projection PEB en cas de travaux

Réductions FIRST Hypo Immo/Hypo Acquiz		Annuel
Conditions cumulatives	1. taux d'endettement max. 40%	0,50%
	2. min. 1 emprunteur avec revenus professionnels (exclus: pensionnés)	
	3. min. vital 1.500€ (seule) / 2.000€ (couple). A augmenter de 125€ / personne à charge)	
	4. Pas de co débiteurs/affectant hypothécaire au dossier (hors conjoint)	
	5. But mobilier < 25%	
kWh/m²/an < 160 *		0,20%

# Profil Clients

## ACCEPTÉ

- Personne physique, majeure et capable
- Professionnels: gérants, professions libérales, indépendants (à but privé)
- Résident fiscal belge avec pièce d'identité permanente ou d'une durée minimum de 5 ans
- Jusqu'à 95 ans en fin de prêt
- Revenus stables et fixes: salariés, retraites, rentes, incapacité, invalidité, revenus d'indépendants/gérants.
- Une estimation des retraites futures est demandée pour:
  - ✓ emprunteurs en activité de + 60 ans
  - ✓ non actifs de + 55 ans
  - ✓ profil indépendant dont l'âge en fin prêt  $\geq 65$  ans

## EXCLUS



- Achats/refinancements à but professionnel
- Procédure juridique en cours (divorce, procès, séparation de corps ou de fait)
- Non résident fiscal belge
- Faillite personnelle
- Transactions avec des pays non membres du GAFI



# Profil Clients

Type de carte	Nom de carte	Validité	Degré de permanence	Commentaires	Inscrit dans	Acceptée par CFCAL
C - K (10/05/21)	Carte de séjour pour un étranger résidant d'un pays tiers ou Suisse avec résidence permanente	Durée de 5 ans mais peut être prolongée sans conditions	Permanente	Individu réside déjà 5 ans en Belgique -	Le registre de population	Oui
D - L (10/05/21)	Permis de séjour de résident de longue durée d'un Etat membre	Durée de 5 ans	Longue durée		Le registre de population	Oui
E - EU (10/01/21)	Attestation d'enregistrement des citoyens de l'Union avec une résidence de plus de trois mois	Durée de 5 ans maximum mais peut être prolongée, sauf dans le cas que le porteur a indiqué de rester moins longtemps dans le pays.	Longue durée	Citoyens de l'Union qui viennent en Belgique pour une durée de plus de 3 mois	Le registre des étrangers	Oui
E+ - EU + (10/05/21)	Carte de séjour pour des citoyens de l'Union avec résidence permanente - document attestant de la permanence du séjour	Durée de 5 ans maximum mais peut être prolongée, sauf dans le cas que le porteur a indiqué de rester moins longtemps dans le pays.	Longue durée	Citoyens de l'Union ayant obtenu un statut de résidence permanente -	Le registre de population	Oui



# Profil Clients

Type de carte	Nom de carte	Validité	Degré de permanence	Commentaires	Inscrit dans	Acceptée par CFCAL
F	Carte de séjour pour un citoyen d'un pays tiers membre de famille d'un citoyen de l'Union ou Belge - Regroupement familial	Durée de 5 ans maximum mais après appliquer pour une carte F+,	Longue durée	Durée de 5 ans après laquelle la personne doit appliquer pour une résidence permanente (carte F+)	Le registre des étrangers	Oui en qualité de co emprunteur avec une personne étant inscrit au registre de la population
F+	Carte de séjour permanent pour un citoyen d'un pays tiers membre de famille d'un citoyen de l'Union ou Belge	Durée de 5 ans maximum mais peut être prolongée	Longue durée		Le registre de population	Oui
M	Carte de séjour pour les bénéficiaires de l'accord de retrait - Citoyens de RU ayant déjà un titre de séjour	Durée de 5 ans pour les bénéficiaires sans résidence permanente	Temporaire		Le registre des étrangers	Oui
M avec mention résidence permanente	Carte de séjour permanente pour les bénéficiaires de l'accord de retrait	Durée de 10 ans	Longue durée		Le registre de population	Oui



# Les revenus

Revenus	Conditions	justificatifs demandés
<b>CDI*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 mois auprès du même employeur</li> <li>• Salaire mensuel net * 13/12 (moyenne sur 3 mois)</li> <li>• Si salaires non stables, moyenne des 2 derniers avertissements extraits de rôle</li> <li>• double pécule exclus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 derniers bulletins de salaire (ou 2 derniers avertissement extraits de rôle), preuve de versement sur le compte bancaire</li> </ul>
<b>CDD ou Intérim*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprunteur justifiant de revenus stables depuis 2 ans</li> <li>• Salaire mensuel net * 13/12 (moyenne sur 3 mois)</li> <li>• Maximum 50% des revenus du ménage</li> <li>• Double pécule exclus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 derniers bulletins de salaire, preuve de versement sur le compte bancaire</li> <li>• 2 derniers avertissement-extraits de rôle</li> </ul>
<b>Revenus travailleurs indépendants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le chiffre d'affaire doit être supérieur à 12.000 €/an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extraits de rôle des années N-1 &amp; N-2 ;</li> <li>• Fiche de rémunération (gérants) 281,20 N-1 ;</li> <li>• Bilan &amp; compte de résultats N-1 &amp; N-2 ;</li> <li>• Attestation comptable (cotisations sociales à jour)</li> <li>• Si âge en fin de prêt <math>\geq 65</math> ans: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revenus « My pension » (Si le client a eu une période en tant que salarié)</li> <li>• Contrats d'Engagement Individuel de Pension (« EIP », pour les gérants) &amp; Pension Libre Complémentaire (« PLCI » pour les indépendants)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pension</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preuve de versement sur le compte bancaire (3 derniers mois)</li> </ul>
<b>Pension future</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personnes en activité de plus de 60 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimation des retraites futures émanant du service des pensions</li> </ul>

*\*Prise en compte des titres repas. (Les autres avantages de toute nature sont exclus.)*

# Les revenus

Revenus	Conditions	justificatifs demandés
<b>Locatifs (actuels et futurs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les loyers perçus sont retenus à hauteur de 85%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bail + titre de propriété + preuve de versement</li> <li>Montant des loyers futurs sur base d'une expertise ou d'une estimation d'une agence immobilière indépendante à l'opération.</li> </ul>
<b>Incapacité de travail (maladie)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Montant de 700 €/mois pour un intervenant en couple</li> <li>Montant de 1300 € pour un isolé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preuve de versement sur le compte bancaire</li> </ul>
<b>Invalidité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seuls les revenus liés à une invalidité permanente sont acceptés</li> <li>Sont exclus les revenus de la vierge noire/SPF sécurité sociale et associés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Justificatif du taux d'invalidité (&gt;66%)</li> <li>Preuve de versement sur le compte bancaire</li> </ul>
<b>Indemnité de maternité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Montant maximum retenu: 650 €/mois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attestation employeur</li> <li>3 dernières fiches de salaire</li> <li>Preuve de versement sur compte bancaire</li> </ul>
<b>Rente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La rente doit être pérenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Justificatif de la rente</li> <li>Preuve de versement sur le compte bancaire</li> </ul>
<b>Allocations familiales/ Pension Alimentaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les allocations familiales et pensions alimentaires en faveur des enfants ne sont plus prises en considération dans le calcul du revenu.</li> </ul>	

# L'Endettement

## ACCEPTÉ

Endettement futur et reste-à-vivre :

- **Regroupement de crédit ( $TE \leq 50\%$ )**
    - RAV de minimum :
      - 1 000 € pour une personne
      - 1 200 € pour un couple
      - +125 €/pers. à charge
  - **Acquisitions:**
    - Si  $TE \leq 40\%$ , reste à vivre minimum :
      - 1 000 € pour une personne
      - 1 400 € pour un couple
      - +125 €/pers. à charge
    - Si  $TE > 40\%$ , reste à vivre minimum :
      - 1 500 € pour une personne
      - 2 000 € pour un couple
      - +125 €/pers. à charge
- + Revenus\* minimums du ménage > 3500€

(\*revenus salarié, pensionné ou indépendant | exclus: chômage, revenus d'invalidité, pensions alimentaires, allocations familiales)

## EXCLUS



- RAV inférieurs aux minima
- Endettement > 40% pour les produits Hypo travaux et Hypo Trésor
- Endettement supérieur à 50%
- CCP négatif (même régularisé)
- Dettes contentieuses

### ➤ **TE > 40% pour les acquisitions sous conditions:**

1. Reste à vivre => 1500€ (isolé) et 2000€ (couple) (conditions de la réduction First)  
Revenus minimums du ménage (revenus salarié, pensionné ou indépendant | exclus: chômage, invalides, pensions alimentaires, allocations familiales) > 3500€
2. Dans le cas de primo acquéreurs, nécessité d'analyser le saut de charge (exemple: charge du prêt plus élevée que le loyer actuellement payé par le client)

Si pas de saut de charge => OK

Si saut de charge positif, alors analyse du saut de charge + situation du client (apport/épargne).

# La quotité

## ACCEPTÉ

Quotité:

- **Norme = 90%**
- **≤ 100% primo acquéreur** (=remboursement de prêt ayant servi à l'acquisition de la résidence principale de – de 5 ans) + TE ≤ 40% Uniquement pour le tarif FIRST
- **≤ 80%** prêts destinés majoritairement à refinancer des prêts ayant servi à l'acquisition de **biens locatifs** ou, à défaut de prêt immo racheté, bien locatif donné en garantie. Acquisition d'un bien à l'étranger. Prêt accordé à un profil indépendant.
- **≤ 90%** dans les **autres cas** ou si **prêt laissé en place** (à l'exception des ouvertures de crédit < 2 500€)

## EXCLUS



- LTV > 100%
- LTV > 90% pour un dossier Hypo Acquis seul
- LTV > 80% (profils indépendants)
- LTV > 70% Pour dossier Hypo Trésor

## 2<sup>nd</sup> rang

---

- ☐ Nous pouvons intervenir en 2<sup>nd</sup> rang derrière une inscription prise au profit d'un autre établissement
- ☐ Les hypothèques en Belgique sont des hypothèques pour toute somme, ce qui signifie que l'hypothèque est consentie pour garantir le prêt hypothécaire concerné mais aussi tous les futurs engagements pris auprès de la même banque (prêts personnels, ouvertures de crédits...) dans la limite du montant de l'hypothèque initiale.
- ☐ La LTV se calcule de la manière suivante en cas de second rang :

$$\frac{\text{Montant de l'inscription en premier rang} + \text{Montant de notre prêt}}{\text{Valeur du bien}}$$

- ☐ Les dossiers en 2<sup>nd</sup> rang entrent dans les tarifications Classiques
- ☐ Nous retenons le montant de l'échéance dans le calcul des ratios futurs. En cas de taux variable, nous devons vérifier que les ratios restent dans nos normes avec l'échéance maximale possible

# Les garanties

## ACCEPTÉ

- Biens d'habitation : résidences principales, secondaires ou locatives;
- Boutiques et bureaux au centre ville;
- Activité professionnelle du client située dans la partie commerciale du bien:
  1. La partie professionnelle ne doit dépasser 30% de la superficie totale
  2. Si le bien a été transformé pour accueillir l'activité professionnelle, permis d'urbanisme à produire
  3. Une déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale à fournir

- Pas de valeur vénale minimum et nombre de biens illimités

- Affectants hypothécaire admis, **jusqu'à 85 ans en fin de prêt**

## EXCLUS



- Chalets, mobiles homes, bateaux, châteaux, bâtiments agricoles, entrepôts, garages, terrains, biens détenus par une société, boutiques et bureaux hors centre ville
- Les biens à l'étranger
- Les biens inhabitables en l'état
- Pour les profils « indépendant »: les immeubles dans lesquels l'activité « professionnelle » du client située dans la partie « commerciale » de l'immeuble dépasse 30% de la superficie totale.

Expertise par GUDRUN/CHATELAIN/IMMOPRICE  
A transmettre avant ou après accord de principe  
Expertises datant de moins d'un an acceptées

# Les affectants hypothécaires (garantie complémentaire)

## ACCEPTÉ

- Affectant âgé de – de 85 ans en fin de prêt.
- Lien (direct ou indirect\*) entre l'affectant et l'emprunteur (sauf pour le produit Hypo Acquis à condition que l'objet du prêt soit uniquement lié à l'acquisition et que la caution hypothécaire ait un intérêt dans l'opération.(= se constituer un patrimoine avec un minimum de 25% en pleine propriété)
- Pour les parents de primo acquéreur: pas d'obligation d'avoir un intérêt économique dans l'opération.

*\*parents, grands-parents, enfants, frères et sœurs, beau-frère, belle-sœur, beau fils, belle fille, beau-père, belle mère)*

## EXCLUS



- Pas d'intérêt économique dans l'opération (part < 25%)
- + de 85 ans en fin de prêt
- Prise en garantie de la résidence principale de l'affectant

### • Pièces nécessaires:

Accord écrit de l'affectant pour la prise de garantie.

Attestation sur l'honneur de l'affectant hypothécaire précisant qu'il n'y a pas d'incident de paiement ni de procédure en cours le concernant.



# Les travaux

## ACCEPTÉ

- Travaux portants sur des biens situés en Belgique.
- Travaux de rénovation ou transformation (travaux d'intérieur).
- Terrasses si accolée à la maison et si le budget  $\leq$  50% des travaux.
- Montant des travaux  $\leq$  100 K€ (Hypo immo)
- Montant des travaux  $\leq$  300 K€ (Hypo travaux)
- Déblocage des travaux sur une durée de 24 mois maximum. Frais de réserve à compter du 1<sup>er</sup> mois = 0,15% (taux mensuel)

Déblocage sur base des factures.

30% du montant du bon de commande/devis pouvant être débloqué à l'acte sur base du bon de commande/devis

## EXCLUS



- **Travaux de construction**
- **Travaux de rénovations telles que :**  
Rideaux et voilages, Travaux de nettoyage, Revêtement de châssis intérieurs, Travaux de culture/jardinage, Travaux de clôture, Travaux liés à des piscine/saunas/tennis etc...
- **Travaux de transformations telles que :**  
Garages, Allées, Terrasses, Car-port, Box, Chalets, Maison de jardin, Kots, Mobil home, Caravanes, Piscine, Aménagement extérieur (jardin, clôture...)

### Pièces nécessaires:

Devis des travaux: Il doit comporter le montant par poste des marchandises et de la main d'œuvre dont le client aura besoin.

Plan de tranche complété et signé reprenant le détail des travaux souhaités.

Expertise externe mentionnant la valeur vénale après travaux.

# Acquisition de biens à l'étranger

## ACCEPTÉ

- Les acquisitions (conditions cumulatives) :
  - ✓ dans l'ancien
  - ✓ dans les pays classés verts de l'UE\* + Italie, Espagne et Portugal.
- Garantie située en Belgique
- Ratio Hypothécaire  $\leq 80\%$

\* France, Allemagne, Autriche, Danemark, Finlande, Irlande, Pays-Bas, Suède.

## EXCLUS



- Acquisition d'un bien à l'étranger + **Travaux**
- **Garantie non située en Belgique**
- Ratio Hypothécaire **> 80 %**

### • Pièces nécessaires:

A l'entrée en relation :

- ✓ Transmission du compromis de vente ou projet d'acte. En cas de compromis ou projet d'acte en langue étrangère (autre que français et néerlandais), une traduction par un agent assermenté devra être transmise au dossier.
- ✓ Attestation du notaire stipulant qu'il accepte d'adresser les fonds directement au vendeur ou à son représentant dans le pays concerné
- ✓ Expertise datant de moins d'un an du bien mis en garantie (situé en Belgique)

Après le déblocage:

- ✓ Le justificatif de la vente effective du bien financé dans opération sera à fournir à CFCAL

# Les indépendants/Gérants

## ACCEPTÉ

- **Objet:** Rachat de crédit(s)/acquisition à but privé. La personne physique est propriétaire du bien à 100% . Si il s'agit d'un bien mixte, l'activité professionnelle du client ne peut y être nichée. La partie commerciale doit générer un revenu locatif.
- **Chiffre d'affaires annuel > 12 000€**
- **Profils:** Indépendants/professions libérales /gérants, à titre principal ou complémentaire.
- **Secteurs professionnels admis:** métiers de la santé (conventionnés), métiers du conseil, métiers du chiffre (comptable, fiscaliste..), métiers du droit.
- **Quotité ≤ 80%**
- **Age en fin de prêt ≤ 85 ans**

## EXCLUS



- **Rachat de crédit(s)/acquisition à but professionnel**
- **Garanties (bien mixtes):** Ne peuvent être pris en garantie, les immeubles dans lesquels l'activité « professionnelle » du client est nichée dans la partie « commerciale » de l'immeuble.

# Zoom sur les avantages du produit Hypo Conso

**Montant à financer** 80 000,00 €  
Durée maximale 240

	PAT	HYPO CONSO	
	Prêt à tempérament	Prêt hypothécaire à but mobilier	
Taux nominal annuel	9,99%	5,55%	6,05%
Durée	120	120	240
Montant emprunté	80 000,00 €	83 701,00 €	83 701,00 €
Montant à financer		80 000,00 €	80 000,00 €
Total des frais (à emprunter)		3 701,00 €	3 701,00 €
Frais calculés		3 709,92 €	3 709,92 €
Frais d'expertise		225,00 €	225,00 €
Frais de levée d'hypothèque			0,00 €
Frais d'acte d'emprunt		2 852,27 €	2 852,27 €
Honoraires du notaire		632,65 €	632,65 €
Remboursements mensuels constants	1 037,83 €	904,78 €	594,28 €
Montant total à rembourser	124 539,60 €	108 573,60 €	142 627,20 €
<b>Gain client mensuel</b>		133,05 €	443,55 €
<b>Gain client total sur la durée</b>		15 966,00 €	-18 087,60 €

## Gain mensuel

- + 133 €/mois sur 10 ans
- + 443 €/mois sur 20 ans