

Crédit hypothécaire logement

Check-list des questions

Quelles sont les informations complètes et pertinentes que je dois recueillir pour prendre la meilleure décision pour mon crédit hypothécaire ?

Tout d'abord, l'emprunteur doit établir un budget personnel selon ses capacités financières, sa situation professionnelle et familiale, etc.

Ensuite, il est conseillé à l'emprunteur de prospector le marché et comparer différentes propositions.

Concrètement, nous aborderons enfin l'offre de crédit signé à la Banque et les trois parties qu'un crédit hypothécaire comprend, savoir :

- *aspect notarial* : la garantie hypothécaire ;
- *aspect bancaire* : les conditions générales du crédit ;
- *aspect bancaire* : les conditions particulières du crédit.

Cette offre de crédit sera suivie d'un acte d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire signé chez le notaire.

Combien emprunter pour l'achat d'un bien ou sa construction ?

Quels sont les documents à apporter lors de mon premier rendez-vous avec la banque ?

Quelle est la chronologie d'un dossier de crédit hypothécaire ?

Quelles sont les informations complètes et pertinentes que je dois recueillir pour prendre la meilleure décision pour mon crédit hypothécaire ?

A. BUDGET

1. Quel budget total puis-je consacrer à mon logement ?

Il arrive que le banquier tienne compte d'une limite fixée à un tiers (1/3) des revenus nets. Mais est-elle vraiment envisageable, vu ma situation personnelle ?

Cf. ci-dessous : « Combien emprunter pour l'achat d'un bien ou sa construction ? »

1. bis Aurai-je toujours la possibilité d'épargner après avoir payé toutes les charges de l'habitation ?

1. ter En cas de coup dur imprévu (par exemple, le décès de mon partenaire), pourrai-je continuer à habiter dans mon logement ?

2. Quel est le montant de mes économies (fonds propres) que la banque me demande de payer ?

3. Dans la formule de crédit envisagée, tient-on compte de toutes les charges (complémentaires) que je devrai assumer en tant que futur propriétaire ?

- entretien / réparations / améliorations du bien
- précompte immobilier
- taxe poubelles
- fourniture de gaz
- fourniture de mazout
- fourniture d'électricité
- fourniture d'eau

4. Quel est le coût total de mon crédit hypothécaire sur une année ?

- charge d'intérêt
- assurance-vie
- épargne perdue
- avantages fiscaux

Cela me permettra de vérifier que montant correspond au budget fixé ci-avant.

5. Quel est le coût total de mon crédit hypothécaire sur toute la durée du crédit ?

- charge d'intérêt

Exemple concret :

Montant emprunté : 250.000 EUR / durée 25 ans (= 300 mois) / taux : 4% / mensualité 1.309,74 EUR

Coût total du crédit :

$$300 \times 1.309,74 \text{ EUR} = \mathbf{392.922,00 \text{ EUR}}$$

Total des intérêts (= loyer de l'argent) pendant la durée du crédit :

$$(392.922,00 \text{ EUR} - 250.000 \text{ EUR}) = 142.922,00 \text{ EUR}$$

- assurance-vie

- épargne perdue

- avantages fiscaux

Cela me permettra de savoir combien m'aura coûté la maison pendant toute la durée du crédit, notamment avant de la revendre éventuellement.

B. COMPARAISON

1. Ai-je reçu suffisamment de propositions de crédit à comparer afin de pouvoir prendre la bonne décision ?

Voici un site qui permet comparer différentes propositions :

<http://www.guide-epargne.be/epargner/comparer/emprunt-hypothecaire.html>

Les banques, à l'instar de tous commerçants, doivent afficher sur leurs sites internet leurs « prix », savoir les taux, frais de dossier, etc qu'elles pratiquent. Il s'agit le plus souvent d'un document PDF intitulé « tarifs », mis à jour régulièrement.

Parcourir ces sites (cf. liste non exhaustive ci-après) permet d'effectuer une première et simple comparaison *à partir de chez soi*.

Ai-je comparé le coût total annuel

- d'une offre de taux faite moyennant l'obligation de souscrire les contrats d'assurance auprès de la même banque

Tous les chiffres mentionnés dans la présente explication sont calculés sous réserve d'erreur ou omission et sous réserve de l'analyse particulière de votre dossier

et

- d'une offre de taux faite par une Banque mais avec la liberté de souscrire les contrats d'assurance auprès de la Compagnie d'Assurance / du courtier de mon choix ?

Concrètement, je compare le coût total annuel de chacune des solutions afin d'identifier la moins chère, sans me laisser influencer par un taux alléchant mais conditionné à des assurances chères.

Très concrètement, vous pourriez compléter les colonnes suivantes :

Tableau reprenant les différentes propositions			
	Banque 1	Banque 2	Banque 3
Mensualité du crédit X 12	... EUR	... EUR	... EUR
Prime de l'assurance incendie X 1	... EUR	... EUR	... EUR
Prime de l'assurance solde restant dû (*) X 1	... EUR	... EUR	... EUR
Frais de gestion du compte bancaire X 1	... EUR	... EUR	... EUR
...	... EUR	... EUR	... EUR
Total à payer chaque année	... EUR	... EUR	... EUR

(*) Hormis l'hypothèse où la prime est payée de manière unique

2. Chaque banque définit une ligne directrice interne concernant l'octroi de crédits hypothécaires, en fonction de ses liquidités, de sa volonté d'agrandir ou non ses parts de marché, etc.

Ai-je comparé des offres faites par de « grandes » banques avec celle de « petites » banques ?

Il peut aussi arriver que différentes agences au sein d'une même banque pratiquent des conditions différentes.

3. Ai-je pris mes renseignements concernant les prêts sociaux (en consultant le site suivant pour la Wallonie <http://www.swcs.be> ou le site suivant pour Bruxelles <http://www.fondsdulogement.be/fr/>) et tous les avantages qui en découlent dans les frais d'actes chez le notaire ?

C. OFFRE DE CRÉDIT ET ACTE D'OUVERTURE DE CRÉDIT

I. Aspect notarial : Garantie hypothécaire

1.- La banque me demande-t-elle une hypothèque et ne se suffit-elle pas d'un prêt sans hypothèque (= prêt personnel : pas d'acte chez le notaire) ?

1.-bis Sur quel(s) immeuble(s) la banque me demande-t-elle une hypothèque ?

1.ter- Si je suis déjà propriétaire, le mécanisme du transfert hypothécaire est-il possible pour réduire les frais ?

2.- A combien s'élèvent les frais d'un tel acte de crédit hypothécaire chez le notaire ?

Posez la question au notaire ou rendez-vous sur le site www.notaire.be où se trouve un module de calcul des frais. Le lien direct vers ce sujet est le suivant : <https://www.notaire.be/calcul-de-frais/credit>.

3.- Est-il possible de réduire ces frais en empruntant une partie du crédit sous la forme d'un mandat hypothécaire ?

Attention : il est alors possible que le taux augmente (à négocier avec la banque) et/ou que l'avantage fiscal soit moindre et qu'en cas d'exercice ultérieur du mandat par la banque si elle se sent menacée les frais d'hypothèque soient alors réclamés.

Exemples concrets :

a. Montant emprunté : 250.000 EUR dont moitié en hypothèque et moitié en mandat

-1^{ère} solution : au moyen d'un crédit hypothécaire à concurrence de 250.000,00 EUR

Coût estimé total : 6.250,00 EUR

- 2^e solution : ventilation

au moyen d'un crédit hypothécaire à concurrence de 125.000,00 EUR

Coût estimé : 4.215,00 EUR

au moyen d'un mandat hypothécaire à concurrence de 125.000,00 EUR

Coût estimé : 1.140,00 EUR

Coût total : (4.215 EUR + 1.140,00 EUR =) 5.355,00 EUR

Economie réalisée: 6.250,00 EUR - 5.355,00 EUR = 895,00 EUR

b. Montant emprunté : 500.000 EUR dont moitié en hypothèque et moitié en mandat

-1^{ère} solution : au moyen d'un crédit hypothécaire à concurrence de 500.000,00 EUR

Coût estimé total : 10.500,00 EUR

- 2^e solution : ventilation

au moyen d'un crédit hypothécaire à concurrence de 250.000,00 EUR

Coût estimé : 6.250,00 EUR

au moyen d'un mandat hypothécaire à concurrence de 250.000,00 EUR

Coût estimé : 1.225,00 EUR

Coût total : 6.250 EUR + 1.225 EUR = 7.475,00 EUR

Economie réalisée : 10.500,00 EUR - 7.475,00 EUR = 3.025,00 EUR

c. Montant emprunté : 250.000 EUR avec hypothèque « traçante » (symbolique) et le solde en mandat

-1^{ère} solution : au moyen d'un crédit hypothécaire à concurrence de 250.000,00 EUR

Coût estimé total : 6.250,00 EUR

- 2^e solution : ventilation

au moyen d'un crédit hypothécaire à concurrence de 25.000,00 EUR

Coût estimé : 2.350,00 EUR

au moyen d'un mandat hypothécaire à concurrence de 225.000,00 EUR

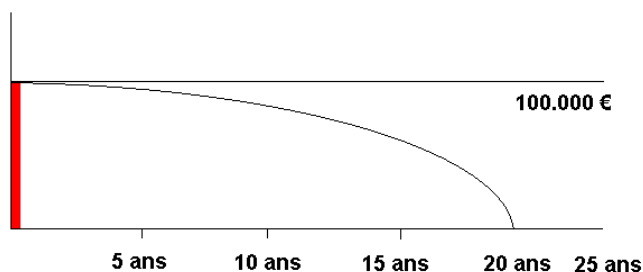
Coût estimé : 1.310,00 EUR

Coût total : 2.350 EUR + 1.310,00 EUR = 3.660,00 EUR

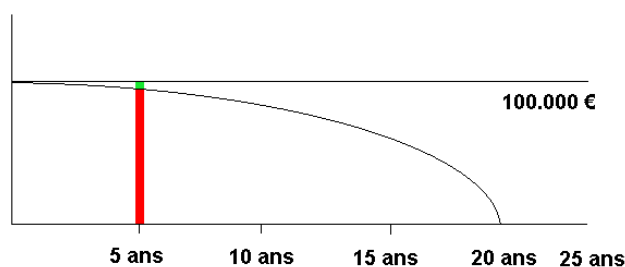
Economie réalisée : 6.250,00 EUR - 3.660,00 EUR = 2.590,00 EUR

4.- Si la banque a déjà une hypothèque prise sur mon immeuble, est-il possible d'éviter une nouvelle hypothèque en empruntant une partie du crédit sous la forme d'un le mécanisme de la reprise d'encours ?

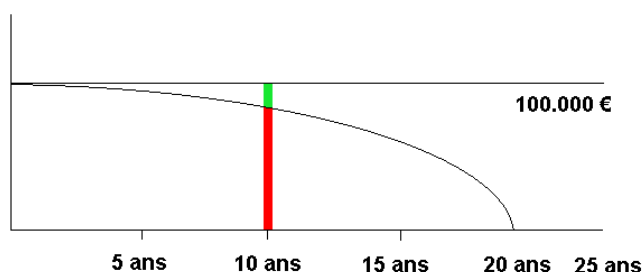
Exemples (source : www.notaire.be) :



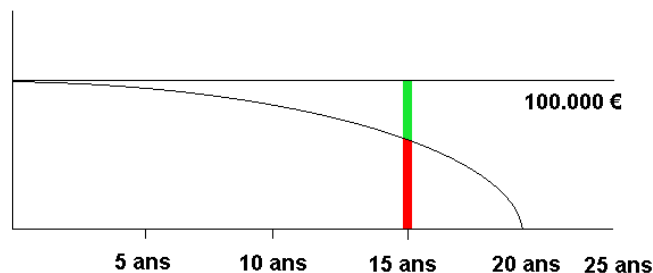
Monsieur MARTIN, propriétaire de sa maison, a sollicité un crédit hypothécaire de 100.000 € pour financer l'acquisition de sa maison. La banque lui ouvre ce crédit qu'il utilise entièrement. Il doit donc rembourser à la banque la totalité du montant du crédit, suivant des conditions (taux d'intérêt, conditions de remboursement, ...) qui sont reprises dans une convention complémentaire (convention d'avance). Au moment du prélèvement, sa dette est égale au montant du crédit. Dans nos exemples, le crédit doit être remboursé en 20 ans.



Chaque mois, il verse à l'institution financière un montant qui, d'après le tableau d'amortissement, représente une partie de capital et une partie d'intérêts. Après 5 ans, Monsieur MARTIN aura payé surtout des intérêts : la quote-part du capital remboursé (reprise en vert) est minime par rapport au capital qu'il doit encore.

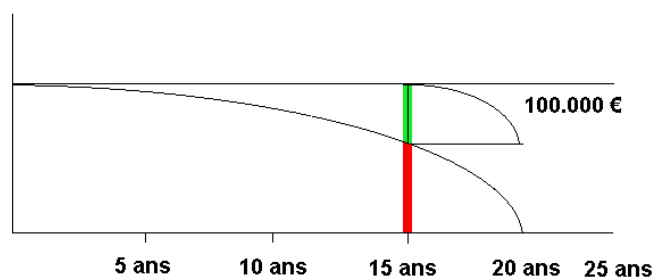


Après 10 ans, la quote-part de capital remboursé aura bien augmenté, mais ne représentera toujours qu'une faible partie du montant total du crédit.

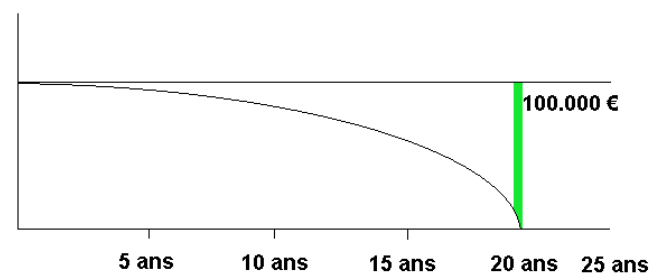


Après 15 ans, Monsieur MARTIN souhaite remplacer le toit et la chaudière de sa maison. A ce moment, il aura déjà remboursé une partie importante du capital (dessinée en vert). Il pourra demander que ce montant soit remis à sa disposition. Cette remise à disposition d'une partie du montant du crédit s'appelle "**reprise d'encours**".

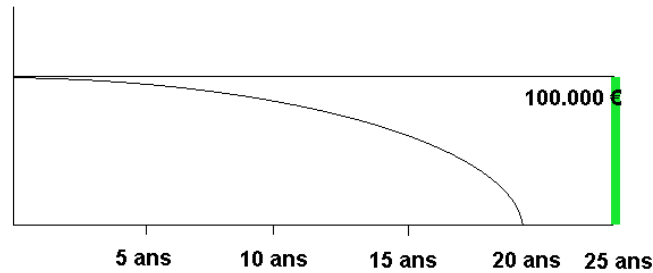
Comme il s'agit du même crédit, la banque peut accepter cette demande, sans exiger de nouvelle garantie, et notamment, sans demander de nouvelle hypothèque. Monsieur MARTIN fera ainsi l'économie des frais d'un nouvel acte notarié de crédit hypothécaire.



Bien entendu, Monsieur MARTIN et la banque établiront une nouvelle convention de remboursement pour cette nouvelle avance, partie ou la totalité de ce montant. Dans cette nouvelle convention, il faudra préciser le taux d'intérêt et la durée de remboursement, et les autres modalités convenus.



Tout ce qui précède est également valable lorsque le montant total du crédit a été remboursé.



Une reprise d'encours peut également être demandée bien après le remboursement total du crédit, pour autant que les garanties (dont principalement l'hypothèque) ne sont pas périmées.

5. À combien s'élève l'avantage fiscal total des formules de crédit présentées ?

5. bis En cas de changement de la loi fiscale, mon budget me permet-il de me passer des avantages fiscaux ?

II. Conditions générales du crédit

1. Quelles sont les conditions générales du crédit hypothécaire ?

- le mécanisme de garantie « pour toutes sommes dues » est-il prévu ?

L'hypothèque prise par la Banque couvre le crédit logement mais aussi tout autre crédit (par exemple, un crédit voiture). Elle bénéficie donc d'un « avantage » sur les autres banques. Dès lors, le client a intérêt à le rappeler à cette banque lors de la négociation du taux pour ces autres crédits.

- le mécanisme de la reprise d'encours est-il prévu ?

L'idée est d'éviter de devoir signer un nouvel acte de crédit hypothécaire chez le notaire.

- puis-je décider de modifier le montant de mensualité et ainsi diminuer ou augmenter la durée du crédit à court ?

Exemple concret :

Montant emprunté : 250.000 EUR – taux 4 %

-1^{ère} solution : durée 25 ans

Coût total (somme des 300 mensualités 1.309,74 EUR) : 392.922,00 EUR

- 2^e solution : après 5 ans, le client demande de réduire durée de 20 ans à 16 ans : augmentation de la mensualité de 217,84 EUR / diminution de la durée de 4 ans

Coût total pendant 5 ans (somme des 60 mensualités 1.309,74 EUR) : 78.584,40 EUR

Coût total (somme des 192 mensualités 1.527,58 EUR) :

293.295,36 EUR

Economie réalisée: (392.922,00 EUR – (78.584,40 EUR + 293.295,36 EUR =) 21.042,24 EUR

- puis-je décider de suspendre le paiement d'une partie des mensualités en cas de coup dur (ex : chômage, décès du partenaire, séparation) et pendant combien de temps ?

2. Quels sont les tarifs bancaires pour :

- l'introduction d'une demande de crédit hypothécaire
- les frais de dossiers
- une estimation du bien

Ai-je bien reçu un original du rapport d'estimation (*vu que je l'ai payé*) afin de le transmettre éventuellement aux autres banques que je contacte (*et éviter de payer un second rapport*)?

Comme indiqué ci-avant, il est utile de parcourir les sites internet des banques afin de télécharger les conditions générales et leurs tarifs.

III. Conditions particulières du crédit

Il s'agit des points essentiels à négocier avec les banques.

1. Quel taux m'offre-t-on pour une formule de crédit déterminée ?

- taux variable (ou, semi-variable ex : *il varie tous les 5 ans*)
- taux fixe

Attention : *les taux proposés par la banque sont différents selon la durée du crédit et de la proportion du crédit par rapport à la valeur du bien*

1.bis Si j'opte pour un taux variable, quel est l'indice qui influencera mon taux ?

1.ter Si j'opte pour un taux variable, mes revenus me permettront-ils de supporter la hausse maximale du taux ?

2. À quelles conditions dois-je satisfaire au début de mon crédit hypothécaire ?

- un compte auprès de la même banque
- l'assurance décès de type « solde restant dû »

- l'assurance incendie
- autre ?

3. À quelles conditions complémentaires dois-je continuer à satisfaire pendant toute la durée du crédit ?

- domiciliation du salaire
- nombre d'opérations de débit
- l'assurance décès de type « solde restant dû »
- l'assurance incendie
- autre ?

4. Quelle sera l'augmentation de la mensualité (*suite à l'augmentation du taux initial de mon crédit*) si je décide un jour de ne plus satisfaire à une des conditions ou à plusieurs d'entre elles ?

5. Quel est le coût (supplémentaire) de chacune des conditions complémentaires auxquelles je dois satisfaire :

- assurance solde restant dû
- assurance incendie
- autres ?

Liens vers les sites internet des banques où les tarifs peuvent être consultés

SWCS

Adresse :

<https://www.swcs.be/nos-taux>

Cliquez sur « prêt hypothécaire » puis sur « cliquez ici »

Fonds du Logement à Bruxelles

Adresse :

<http://www.fondsdulogement.be/fr/>**CBC**

Adresse :

<https://www.cbc.be/particuliers/fr/produits/emprunter/logement/prest-hypothecaire.html>

Document dénommé « carte des taux des crédits logement »

BNP PARIBAS FORTIS

Adresse :

<https://www.bnpparibasfortis.be/fr/Emprunter/Decouvrez/Produits/Credit-habitation/Credit-habitation?axes4=priv>**ING**

Adresse :

<https://www.ing.be/fr/retail/borrowing/home/mortgage-loan>**BELFIUS**

Adresse :

<https://www.belfius.be/retail/fr/produits/emprunter/habitation/credit-hypothecaire/index.aspx>**CPH**

Adresse :

<https://www.cph.be/credits/credits-privés/cph-logement.html>**CRELAN**

Adresse :

<https://www.cph.be/credits/credits-privés/cph-logement.html>

Les tarifs des autres banques peuvent évidemment être consultés via n'importe quel moteur de recherche sur internet

Combien emprunter pour l'achat d'un bien ou sa construction ?*

*Source : <http://immo.vlan.be>

Vous souhaitez vous lancer dans l'achat ou la construction d'une maison ou d'un appartement.

Vous avez déjà en tête la liste de vos besoins en terme de surface et de son agencement, la localisation du bien et les petits plus qui vous plairaient d'avoir sans que ce soit absolument nécessaire.

Votre projet nécessitera d'importantes sommes d'argent et il est maintenant important d'avoir une idée de la fourchette de prix dans laquelle vous pouvez vous permettre de chercher et négocier votre futur bien.

Limitez votre emprunt à 1/3 de vos revenus nets

Le montant maximum que vous pouvez emprunter dépend, d'une part de votre projet, et d'autre part, de votre capacité de remboursement.

Chaque organisme de crédit applique des règles différentes. Les banques demandent généralement de limiter le montant des mensualités à un tiers de l'ensemble de vos revenus nets.

Les revenus nets = les revenus professionnels ou de remplacement (chômage, invalidité,...) desquels on soustrait vos autres crédits éventuels (prêt personnel, pension alimentaires).

La durée du crédit

La durée du crédit peut aller jusqu'à 30 ans, selon vos besoins et la formule choisie. Plus la durée est longue et plus le coût total du crédit sera élevé.

Ce qui compte c'est la valeur de la maison et non son prix d'achat.

La somme que vous pouvez emprunter se fait sur base de la valeur vénale de la maison. La valeur vénale c'est la valeur marchande après travaux. C'est un expert de l'organisme financier qui définira cette valeur.

Quels sont les documents à apporter lors de mon premier rendez-vous avec la banque ?*

*Source : <http://immo.vlan.be>

Pour gagner du temps et ne rien oublier avant de rencontrer votre banquier munissez-vous des documents qu'il est susceptible de vous demander.

Voici une petite liste :

- Votre carte d'identité

- En cas de divorce : un acte de jugement provisoire ou un acte de divorce ou un extrait du registre d'état civil.

- Une description du bien et de sa valeur

Dans le cas d'une habitation existante : une description du bien que vous souhaiteriez acquérir ou un compromis de vente.

Dans le cas d'une construction neuve : un devis d'un architecte ou d'un entrepreneur avec évaluation des coûts ou un permis de bâtir.

Dans le cas d'une vente publique : une preuve du notaire qu'un bien vous a été adjugé.

- Une description de vos revenus

Si vous êtes salarié(e) : les 3 fiches de salaire/attestation de l'employeur des 3 derniers mois

Si vous êtes indépendant(e) : vous devrez fournir un bilan et un compte de résultats récents et définitifs de la société et/ou un avertissement-extrait de rôle récent.

Si vous êtes chômeur, à la pension ou dans une autre situation : une preuve de réception des allocations de chômage des 3 derniers mois ou une preuve de réception d'un revenu de remplacement (ex. : pension) des 3 derniers mois.

Dans le cas où vous percevriez des revenus locatifs, apportez à votre organisme financier les extraits de compte des 3 derniers mois ou baux existants.

Quelle est la chronologie d'un dossier de crédit hypothécaire ?

Voici le déroulement habituel d'un dossier :

- Après avoir établi son budget personnel et avant de signer une éventuelle offre d'achat ferme ou compromis de vente ferme, le client prend rendez-vous avec une ou plusieurs banques de son choix.

Par « ferme », on entend l'absence d'une condition suspensive d'obtention d'un crédit.

Lorsqu'il y a une condition suspensive, attention au délai !

- Après négociation, le banquier va introduire une demande de crédit auprès de son siège central et indique le nom du notaire désigné par le client.
- Le siège central donne l'accord de crédit ou refuse la demande.
- En cas de refus, il y a lieu de relire l'éventuelle offre d'achat ou l'éventuel compromis de vente pour suivre les instructions insérées dans la condition suspensive de crédit.
- En cas d'accord, le client contacte le notaire afin de l'avertir qu'il recevra prochainement un dossier de crédit qui sera envoyé par la banque.

Le client transmet toutes les informations nécessaires pour le démarrage du dossier au notaire, savoir :

- le compromis de vente, s'il s'agit d'un achat
 - le titre de propriété, s'il s'agit d'un refinancement ou rachat de crédit
 - la copie des cartes d'identité, de l'éventuel livret de mariage et éventuel contrat de mariage
 - toutes informations liées à des éventuels crédits/prêts/etc à rembourser à l'aide du nouveau crédit
- En cas d'accord, le siège central envoie toutes les informations nécessaires pour le démarrage du dossier au notaire désigné par le client.
 - Le banquier contacte le client afin qu'il signe l'offre de crédit et éventuellement, les différentes demandes d'assurances.
 - Le notaire ou son collaborateur commence toutes les recherches nécessaires, demande les attestations nécessaires et fait les notifications obligatoires. Si le bien vendu est hypothéqué, le notaire ou son collaborateur demande simultanément les décomptes nécessaires.
 - Le notaire ou son collaborateur est tenu par les délais de réponse nécessaires aux administrations pour fournir les informations demandées (ex : 40 jours pour obtenir les renseignements urbanistiques).

- Dès réception de toutes les informations, le notaire ou son collaborateur prend spontanément contact avec le client. Pour la fixation de la date de signature de l'acte il est tenu compte de :

- Délai maximal de validité des conditions du crédit mentionnée dans le courrier que la banque a envoyé au notaire

- Durée de validité des attestations et pièces

- Dans la mesure du possible des souhaits personnels des parties

- Une semaine avant la passation de l'acte, le(s) projets d'acte(s) ainsi que les décomptes des frais d'acte(s) sont adressés au client.

Notes personnelles...

Fin.

Pour toute question d'ordre général, je vous propose de regarder les vidéos explicatives se trouvant sur le site www.notaire.be. Le lien direct vers le thème de l'acquisition d'un bien est le suivant : <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/acheter-un-immeuble>

Pour toutes autres questions, il est conseillé de contacter son notaire préalablement avant la signature de tout engagement (offre de crédit / offre d'achat ou compromis de vente).