

Votre crédit logement en 1-2-3

<http://www.credit-logement.guides-123.be>

en collaboration avec

 **comparatio**

Table des matières

Table des matières.....	2
Votre crédit logement en 123	4
ETAPE 1 : Bon à savoir.....	5
1. Quoi ?	5
2. Qui ?	5
a. PAR QUI ?.....	5
b. POUR QUI ?.....	5
3. Types	5
a. CREDIT HYPOTHECAIRE CLASSIQUE	6
b. CREDIT RENOUVELABLE.....	6
c. HYPOTHEQUE INVESTISSEMENT	6
4. Garanties.....	6
a. GARANTIES POUR LE CONSOMMATEUR	6
b. GARANTIES POUR LE PRETEUR	7
i. Hypothèque	7
ii. Assurance incendie ou habitation.....	10
iii. Cession de rémunération	10
iv. Cautionnement	12
ETAPE 2 : Payer et épargner	13
1. Constitution du prix d'un crédit logement	13
a. TAUX D'INTERET	13
2. Frais supplémentaires	14
a. FRAIS DE NOTAIRE.....	14
b. ASSURANCES.....	14
c. FRAIS D'ESTIMATION.....	15
d. FRAIS DE PROVISION	15
e. FRAIS DE DOSSIER	15
f. INDEMNITE DE REINVESTISSEMENT.....	15
3. Comment rembourser un crédit logement?.....	15
a. ECHEANCE.....	15
b. FORMES DE REMBOURSEMENT	15
c. DELAIS DE REMBOURSEMENT	16

4.	Comment épargner ?.....	17
a.	LE MEILLEUR PRIX.....	17
b.	AVANTAGES FISCAUX	19
i.	Durée et avantage fiscal	19
ii.	Nouveaux crédits	19
iii.	Anciens crédits	20
c.	PROMOTION	21
ETAPE 3 : Comment choisir ?.....		22
1.	Comparez le prix & la qualité.....	22
2.	Le contrat.....	23
a.	LA DEMANDE	23
b.	LE CONTRAT	23
c.	REFUS.....	24
3.	Modification du contrat de crédit.....	24
a.	REFINANCEMENT	24
b.	CHANGEMENT DE MENSUALITES.....	25
c.	DIFFICULTES DE PAIEMENT.....	25
Informations utiles.....		27
Lexique.....		28
A propos du guide-123.....		31

Votre crédit logement en 123

Acheter, construire ou rénover : quel que soit votre projet d'avenir, il mérite un petit coup de pouce. Le crédit logement peut vous aider. Ce crédit regroupe les différentes possibilités d'emprunter une somme d'argent pour votre nouvelle habitation.

Nous vous informons sur les avantages de ce crédit et les pièges éventuels à éviter. Vous trouverez des simulations et des exemples chiffrés sur les sites de comparaison objectifs. Il ne vous reste donc plus qu'à préparer vos cartons de déménagement.

ETAPE 1 : Bon à savoir

1. Quoi ?

Crédit hypothécaire, emprunt hypothécaire ou crédit logement. Le principe est simple: un organisme financier vous donne de l'argent pour que vous puissiez concrétiser votre rêve. Vous remboursez cette somme selon des délais convenus au préalable en échange d'un intérêt fixe ou variable, quel que soit votre projet : achat, construction ou rénovation.

Les organismes de crédit ne manquent pas et prétendent tous vous offrir les meilleures conditions. Nous vous informons, sans engagement et en toute objectivité, sur les différents types de crédit, les garanties, les conditions de remboursement et en quoi ces éléments diffèrent, selon le prêteur. Votre rêve pourra alors devenir réalité.

2. Qui ?

a. PAR QUI ?

A l'exception des mineurs et des personnes jugées incapables, tout le monde peut prétendre au crédit logement. L'octroi d'un crédit dépend de l'enquête sur votre solvabilité, des conditions de remboursement et des conditions spécifiques fixées par l'organisme de crédit en question.

b. POUR QUI ?

Les principales parties présentes à la souscription d'un crédit logement sont le prêteur, l'emprunteur et le notaire.

- L'emprunteur est la personne qui contracte l'emprunt, qui prend le crédit.
- Le prêteur est l'organisme financier qui met l'argent à disposition de l'emprunteur. Il peut s'agir d'une banque (d'épargne), d'une agence de crédit ou d'une compagnie d'assurances.
- L'intervention d'un notaire est imposée par la loi en cas de constitution d'une hypothèque sur un bien immobilier. Celui-ci fournit des informations objectives tant à l'emprunteur qu'au prêteur.

3. Types

Le terme crédit logement regroupe différentes sortes d'emprunts hypothécaires. Ce site web est consacré à la première forme d'emprunts, à savoir la formule standard. Vous y trouverez des informations sur les divers points auxquels vous devez être attentif, sur les différentes formes de remboursement possibles ainsi que sur l'intérêt.

Si vous souhaitez obtenir davantage de détails ou des exemples chiffrés, vous pouvez consulter les sites de comparaison objectifs.

a. CREDIT HYPOTHECAIRE CLASSIQUE

Comme c'est le cas lors d'un emprunt standard, le prêteur vous donne la somme d'argent dont vous avez besoin. Vous remboursez ce montant ainsi que les intérêts au cours d'un délai prédéterminé.

b. CREDIT RENOUVELABLE

Une autre possibilité est d'ouvrir un crédit renouvelable, également appelé crédit revolving. En fonction du remboursement de votre crédit antérieur et des conditions de votre contrat, vous empruntez plusieurs fois un certain montant à votre organisme de crédit sans que cela ne nécessite une nouvelle fois la présence d'un notaire, par exemple.

c. HYPOTHEQUE INVESTISSEMENT

Ce type de crédit logement prévoit le remboursement de l'ensemble du montant en une seule fois, au terme. Vous réunissez la somme en versant chaque mois un montant dans un fonds d'investissement. La vitesse à laquelle vous pouvez rembourser dépend du climat financier et de la bourse. Cette formule n'est pas beaucoup utilisée et elle ne s'adresse en tout cas pas à tout le monde étant donné les risques qu'elle implique.

4. Garanties

a. GARANTIES POUR LE CONSOMMATEUR

Lorsque vous souscrivez un crédit logement, il est conseillé de vous assurer contre les imprévus tels que la maladie, l'accident, la perte d'emploi, le décès, etc. Vous êtes néanmoins tout à fait libre de prendre une telle assurance ou non et de choisir l'assureur que vous voulez. Les quatre assurances les plus fréquemment conclues dans ce cadre sont les suivantes :

- Assurance solde restant dû : ce type d'assurance couvre, selon la formule souscrite, le remboursement partiel ou total du crédit en cas de décès. De cette manière, vos proches n'héritent pas de vos dettes. La prime de votre assurance solde restant dû est déterminée selon les mêmes principes que pour une assurance vie : votre âge, votre sexe, le fait d'être fumeur ou non-fumeur,... sont autant d'éléments qui jouent un rôle. Le montant assuré, la durée du contrat,... sont bien sûr également importants.
- Assurance contre la perte de revenus : en cas de perte d'emploi totale et involontaire, d'incapacité totale et involontaire de travail, la Région wallonne souscrit, à ses frais, une police d'assurance et garantit le paiement de 3 années de vos charges hypothécaires (à

concurrence de 6.200 euros par an et 18.600 euros maximum au total). L'assurance contre la perte de revenus est gratuite.

- Assurance contre la maladie et/ou l'invalidité : vous craignez que l'assurance contre la perte de revenus ne soit pas suffisante? Dès que l'assuré est officiellement reconnu comme malade et/ou invalide, cette assurance prend en charge vos remboursements. La fin de cette situation met automatiquement un terme au remboursement par l'assurance.
- Assurance contre la perte d'emploi : dès que la situation de l'assuré correspond aux conditions stipulées par l'assurance en matière de durée de chômage, la compagnie d'assurances prend en charge vos remboursements. Dans ce domaine, l'assurance contre la perte de revenus peut également représenter une alternative gratuite.

b. GARANTIES POUR LE PRETEUR

Le prêteur s'assure également contre les éventuelles difficultés de paiement de son client. Celles-ci sont mentionnées explicitement dans votre contrat.

L'hypothèque pour toutes sommes, le mandat hypothécaire et l'assurance incendie ou habitation sont des garanties typiques du crédit logement. La cession de rémunération et le cautionnement caractérisent généralement un emprunt. Si ces deux points sont repris dans le contrat, le prêteur peut dormir sur ses deux oreilles.

i. Hypothèque

Par l'intermédiaire de l'hypothèque, votre bien immobilier devient la garantie de votre emprunt. La différence entre l'hypothèque pour toutes sommes et le mandat hypothécaire est importante.

- Hypothèque pour toutes sommes

L'hypothèque pour toutes sommes, également appelée hypothèque pour les dettes présentes et futures, est une garantie que conseillent la plupart des organismes de crédit.

L'avantage de cette hypothèque est qu'elle peut également servir de garantie pour les autres crédits que le crédit logement initial et donc également pour les crédits qui ne concernent pas le financement d'un bien immobilier. L'hypothèque pour toutes sommes, vous permet de ne pas devoir prendre une nouvelle hypothèque pour obtenir un nouveau crédit. Le prêteur dispose d'une garantie étendue pour les crédits octroyés et vous évitez ainsi perte de temps et frais de notaire!

- Mandat hypothécaire

Grâce au mandat ou à la procuration hypothécaire, vous évitez les frais importants liés à une inscription hypothécaire. L'hypothèque n'est en effet pas immédiatement inscrite par un acte

notarié. En tant que propriétaire d'un bien immobilier, vous donnez procuration à votre organisme de crédit pour une inscription future.

L'organisme de crédit peut – généralement en cas de difficultés de paiement – constituer l'hypothèque sans autre accord supplémentaire aussi longtemps que le crédit garanti est en cours. Ce n'est qu'alors que vous payerez les frais élevés d'hypothèque stipulés dans votre contrat. Mais si vos remboursements respectent les échéances, vous devriez normalement ne pas en arriver là.

Le mandat hypothécaire est octroyé par acte authentique. La valeur de la garantie est déterminée par la valeur des biens immobiliers auxquels se rapporte l'hypothèque. L'intervention d'un notaire est donc requise, mais vous n'avez pas à payer de droits d'enregistrement et d'hypothèque. L'inconvénient du mandat hypothécaire est que vous ne bénéficiez pas de déduction fiscale. Par ailleurs, vous ne pouvez pas vendre ou louer le bien immobilier ni prendre une hypothèque sans l'accord du prêteur.

Le mandat hypothécaire est une garantie qui n'est pas souvent conseillée car certaines circonstances peuvent rendre le mandat contestable, inefficace, voire caduc. Le mandant peut ainsi, à l'insu du prêteur, céder les biens immobiliers décrits (le mandat perd alors son objet), les hypothéquer ou les faire reprendre dans un mandat hypothécaire en faveur d'un tiers qui peut éventuellement au préalable procéder à une transformation.

- Comment se déroule la constitution d'une hypothèque?

La constitution d'une hypothèque, ou inscription hypothécaire, est valable 30 ans et a lieu au moyen d'un acte notarié. Le rôle du notaire est donc primordial.

Il vérifie l'identité et la compétence du débiteur hypothécaire et réalise une enquête préliminaire sur la situation hypothécaire du bien immobilier à hypothéquer. L'état hypothécaire permet de vérifier si le rang demandé peut être obtenu.

Il contrôle s'il existe d'éventuelles dettes fiscales auprès de la TVA et du receveur des contributions directes. Ces instances ont en effet priorité lors de la constitution de l'hypothèque (en guise de garantie des dettes fiscales existantes).

Le notaire veille en outre à la passation de l'acte hypothécaire et à son transfert pour enregistrement au receveur de l'enregistrement et des domaines. Il garantit l'inscription de l'hypothèque au registre de la conservation des hypothèques et la remise d'une copie à l'organisme de crédit.

- Comment est déterminée la valeur de l'hypothèque?

Les facteurs qui déterminent la valeur de votre hypothèque sont, grosso modo, au nombre de trois.

- La *valeur de vente forcée du bien hypothéqué* est déterminée par un expert-évaluateur ou une personne désignée par le prêteur. Une certaine marge est déduite de la valeur vénale en cas d'éventuelle dépréciation.

- La *situation juridique du bien immobilier* peut faire baisser la valeur de gage d'une propriété. Certaines circonstances entraînent une dépréciation de valeur lorsque d'autres droits réels sont encore appliqués au bien comme un droit de fermage ou une location à long terme.
- Le *rang de l'inscription hypothécaire* détermine s'il faut tenir compte d'un solde encore actif de crédits pour lesquels une inscription a eu lieu à un rang antérieur.

Procuration réciproque

Vous êtes deux ou plusieurs à contracter un crédit logement? Votre créancier vous proposera alors sans doute une procuration réciproque : "sans préjudice de la liberté d'appréciation du prêteur, les emprunteurs se donnent une procuration réciproque afin de pouvoir disposer du montant total du crédit".

En d'autres termes, chaque emprunteur peut retirer de l'argent, ce qui facilite considérablement les paiements. Cela requiert une grande confiance mutuelle puisque plus aucun accord n'est requis avant chaque retrait d'argent.

Pour mettre fin à la procuration réciproque, il suffit d'envoyer une lettre recommandée à votre organisme de crédit.

○ Engagement solidaire

La souscription d'un emprunt à plusieurs personnes, mariées ou non, suppose une grande confiance mutuelle. En cas d'engagement solidaire, toutes les personnes qui contractent l'emprunt sont tenues au paiement du montant total d'une éventuelle dette. Chaque emprunteur peut être poursuivi séparément jusqu'au paiement de la dette sans que l'organisme de crédit ne poursuive les autres emprunteurs. Il est évidemment possible de résilier l'hypothèque. Après expiration du délai de résiliation, le bien immobilier ne peut dans ce cas plus servir de garantie pour les nouvelles dettes.

En cas d'engagement solidaire, il faut toujours rester sur ses gardes. Une diminution de la confiance ou un manque de confiance comporte toujours un certain risque.

○ Emprunt hypothécaire et divorce

Si vous venez à divorcer et que vous décidez de continuer à rembourser seul - en fonction de vos moyens financiers - différents scénarios sont envisageables. Beaucoup dépendra de votre prêteur, mais tous demanderont invariablement une nouvelle enquête de solvabilité, puisque l'emprunt hypothécaire repose désormais uniquement sur vos épaules.

- Le paiement de nouveaux frais de dossier, d'une indemnité de réinvestissement, d'une inscription hypothécaire et de frais de notaire sont des éléments qui dépendent de votre prêteur. Certains organismes prévoient un contrat souple, c'est-à-dire que des annexes peuvent être ajoutées au contrat initial. Votre contrat est adapté et un nouvel emprunt

n'est pas nécessaire, ce qui vous évite des frais. Si votre organisme financier ne propose pas cette possibilité, ces montants peuvent s'avérer considérables.

- Normalement, en cas de divorce, vous rachetez également la part investie par votre ex-conjoint. Si ce rachat nécessite un nouvel emprunt, les possibilités les plus courantes sont le refinancement complet du montant total de l'emprunt, l'emprunt hypothécaire avec ouverture de crédit et le mandat hypothécaire.
- Si vous avez souscrit un nouvel emprunt ou adapté l'emprunt en cours, le montant fixé pour le remboursement mensuel est en règle générale moins élevé et la durée est allongée. Certains prêteurs vous permettent de consacrer jusqu'à 50% de vos revenus mensuels à un crédit hypothécaire. Si vous êtes seul, un maximum de 40% est conseillé. Soyez raisonnable afin de ne pas vous attirer de frais supplémentaires en cas de difficultés de paiement.
- Maintenant que vous êtes seul à supporter le financement de votre emprunt, vous devez souscrire une nouvelle assurance solde restant dû, avec le risque que la prime soit légèrement plus élevée.

ii. Assurance incendie ou habitation

Pour de nombreux emprunteurs, l'assurance incendie ou habitation représente des frais obligés. Souvent les créiteurs imposent cette assurance aux clients qui souscrivent un crédit logement, en général sur toute la durée de l'emprunt hypothécaire. Cette assurance constitue en effet une garantie supplémentaire pour le créiteur car, en cas d'incendie de votre habitation, sa garantie (l'hypothèque) sur votre emprunt disparaît avec votre maison. Outre l'incendie, cette assurance couvre aussi d'autres dommages tels que l'effraction et la foudre.

iii. Cession de rémunération

Lors d'une cession de rémunération, le prêteur peut, en cas d'arriérés de paiement, s'adresser directement à votre employeur pour recouvrer une partie de votre salaire ou de votre revenu de remplacement. Le montant exact de cette fraction est réglementé avec précision par la loi concernant la protection de la rémunération des travailleurs définie dans le Code judiciaire.

Les tranches de la rémunération du travail qui, en 2008, entraînent en ligne de compte pour la cession ou la saisie sont reprises ci-après (les montants de ces tableaux sont majorés de 58€ par enfant à charge):

Rémunération mensuelle nette	Pourcentage pris en considération pour la cession ou la saisie	Montant pris en considération pour la cession ou la saisie
de 0 à 944€	0%	néant
de 944,01€ à 1.014€	20%	14€
de 1.014,01€ à 1.119€	30%	31,50€
de 1.119,01€ à 1.224€	40%	42€
au-delà de 1.224€	100%	totalité

Ci-dessous se trouvent les tranches du revenu de remplacement (pensions, allocations sociales, etc.) prises en compte pour la cession ou la saisie :

Rémunération mensuelle nette	Pourcentage pris en considération pour la cession ou la saisie	Montant pris en considération pour la cession ou la saisie
de 0 à 944€	0%	néant
de 944,01€ à 1.014€	20%	14€
de 1.014,01€ à 1.224€	40%	84€
au-delà de 1.224€	100%	totalité

Exemple :

Imaginons que votre rémunération nette s'élève à 1.200€ par mois. La cession ou la saisie est alors calculée comme suit :

Vous conservez les premiers 944€. Sur la seconde tranche (de 944,01€ à 1.014€), vous perdez 14€; vous gardez 56€ sur 70€. Sur la troisième tranche (de 1.014,01€ à 1.119€), vous perdez 31,50€; vous gardez 73,50€ sur 105€. De la quatrième tranche, qui est de 81€ (de 1.119,01€ à 1.224€), sont déduits 40%; vous perdez 34,02€ et gardez 46,98€.

iv. Cautionnement

La caution est la personne qui s'engage à rembourser le crédit si l'emprunteur ne respecte pas ses engagements. Cette personne est également protégée par la loi. Elle doit recevoir un exemplaire du contrat de crédit dans lequel est mentionné explicitement le montant pour lequel elle se porte garante. Elle est informée en cas d'arriérés de paiement et il n'est fait appel à elle que si les démarches entreprises à l'encontre de l'emprunteur ne donnent aucun résultat. Le cautionnement est limité à cinq ans. Le délai peut ensuite être renouvelé moyennant accord explicite.

Le prêteur soumettra également la personne qui se porte caution à une enquête de solvabilité afin de pouvoir évaluer correctement la situation.

S'il s'agit d'un cautionnement "solidaire et indivisible", le prêteur peut s'adresser directement à la personne qui se porte caution sans avoir au préalable utilisé tous les moyens visant à faire payer le débiteur ("solidaire"). "Indivisible" signifie que, si plusieurs personnes se sont portées caution, le prêteur peut réclamer la totalité de la somme à n'importe laquelle de ces personnes.

Vous trouverez davantage d'informations sur les sites de comparaison objectifs.

ETAPE 2 : Payer et épargner

1. Constitution du prix d'un crédit logement

Le prix que vous payez pour votre crédit logement se compose du montant emprunté et des intérêts sur ce crédit, auxquels s'ajoutent toute une série de frais supplémentaires.

a. TAUX D'INTERET

A la souscription d'un crédit logement, vous choisissez la formule de votre taux d'intérêt. Il existe plusieurs possibilités :

- Taux d'intérêt fixe : le taux reste le même tout au long du crédit logement. Le montant total de l'amortissement reste donc le même. Par exemple, si vous empruntez 150.000€ sur une durée de 25 ans à un taux fixe de 4%, vous aurez payé à terme un montant de 235.761€.

Cette sécurité est souvent choisie lorsque les taux d'intérêt sont bas, mais cela ne vous garantit pas pour autant la meilleure solution.

- Taux d'intérêt variable : le taux suit la tendance du marché financier et donc le montant total de l'amortissement varie. Des "caps" sont fixés afin de protéger la banque au même titre que l'emprunteur. C'est-à-dire que l'on fixe une augmentation et une diminution maximales de l'intérêt. L'intérêt que vous payez ne peut par exemple jamais diminuer ou augmenter au-delà de 2%.
- Combinaison d'un taux fixe et d'un taux variable : en fonction de la formule de votre organisme de crédit, l'intérêt est par exemple fixe les dix premières années puis est adapté à deux reprises, tous les cinq ans.

Votre crédit logement comprend une période à taux fixe? A son échéance, votre prêteur vous proposera alors de prolonger le crédit logement. Le nouveau taux en vigueur à ce moment-là sera d'application. Cette offre d'une nouvelle période à taux fixe s'appelle la révision du taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt est ajusté à l'aide des indices de référence publiés tous les mois au Moniteur belge. Le calcul du nouveau taux se fait comme suit :

$$\text{Nouveau taux d'intérêt} = \text{taux d'intérêt initial} + (\text{nouvel indice de référence} - \text{indice de référence initial})$$

N'attendez pas que votre créancier vous annonce la révision du taux. Demandez-lui de faire une évaluation, ce qui vous donnera davantage de temps pour réfléchir à un éventuel refinancement. Même si vous avez un emprunt à durée variable, n'ayez pas peur d'exprimer clairement vos souhaits dès le départ. Si vous souhaitez par exemple conserver le montant de votre amortissement, mais

modifier la durée de votre emprunt (en fonction d'une augmentation ou d'une diminution du taux d'intérêt), il y a certainement moyen de discuter.

Pour plus de sécurité, comparez toujours votre nouveau taux d'intérêt avec les derniers tarifs de votre créiteur. Il va de soi que, en tant que client fidèle, vous devez au moins bénéficier du même tarif que les nouveaux clients. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez toujours menacer votre créiteur de changer d'organisme ou de mettre un terme à d'éventuels produits secondaires. Mais attention car vous devrez payer une indemnité de réinvestissement et/ou un taux de pénalisation.

2. Frais supplémentaires

Un crédit logement entraîne bon nombre de frais supplémentaires. Certains sont obligatoires, d'autres peuvent parfois être limités ou même contournés. Afin de vous éviter des surprises, renseignez-vous dès maintenant sur ces frais.

Pour obtenir davantage de détails et des exemples chiffrés, vous pouvez consulter les sites de comparaison objectifs.

a. FRAIS DE NOTAIRE

La souscription d'un crédit logement requiert un acte notarié. Les frais de notaire se composent du droit d'inscription aux registres de conservation des hypothèques, des frais d'enregistrement, des honoraires du notaire ainsi que des frais administratifs de celui-ci.

- Les frais de constitution de l'hypothèque : le coût de l'inscription hypothécaire n'est pas proportionnel au montant du crédit. Dans la pratique, les frais s'élèvent à environ 1.250€ pour un crédit hypothécaire de 25.000€ et à environ 5.000€ pour un crédit hypothécaire de 250.000€.
- Frais d'enregistrement : en fonction du type de bien immobilier et de la commune où se trouve ce bien, vous payez de 5 à 12,5% de droits d'enregistrement sur le prix d'achat. Vous devez également payer des droits d'enregistrement pour votre crédit logement. Ceux-ci s'élèvent à 1% du montant au-delà de 100.000 euros.

b. ASSURANCES

De nombreux créiteurs imposent l'assurance incendie ou habitation tant que l'emprunt hypothécaire est en cours. Elle constitue une garantie supplémentaire pour le prêteur car, en cas d'incendie de votre habitation, il sera assuré du remboursement de l'emprunt octroyé.

Les autres assurances telles que l'assurance solde restant dû et les assurances contre la perte d'emploi, la maladie ou l'invalidité ne sont pas obligatoires mais valent la peine d'être envisagées. Dans tous les cas, vous êtes libre de souscrire ce type d'assurance et de choisir l'assureur que vous voulez.

c. FRAIS D'ESTIMATION

Dans certains cas, l'hypothèque – le bien immobilier qui sert de garantie – doit être estimée par un évaluateur agréé. Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

d. FRAIS DE PROVISION

Les frais de provision sont les intérêts sur la partie de votre crédit que vous n'avez pas encore reçue. Ces frais se justifient par le fait que l'argent qui est mis de côté pour votre projet ne peut pas être investi pendant ce temps. Tous les organismes n'appliquent pas ces frais, renseignez-vous donc bien.

e. FRAIS DE DOSSIER

Les organismes de crédit calculent souvent toute une série de frais administratifs comme les frais de dossier, les frais de traitement, les frais d'envoi, les frais de copies, etc. Et c'est bien entendu l'emprunteur qui doit déboursier.

f. INDEMNITE DE REINVESTISSEMENT

Vous souhaitez rembourser anticipativement votre emprunt? C'est votre droit, mais n'oubliez pas que vous êtes redevable à votre organisme de crédit d'une sorte d'amende pour compenser la perte d'intérêts.

Le montant de cette indemnité de réinvestissement doit être mentionné au préalable dans le contrat. Un maximum de 3 mois d'intérêts est fixé par la loi. Prenez donc le temps de vous demander si un remboursement anticipé est vraiment plus avantageux pour vous.

3. Comment rembourser un crédit logement?

a. ECHEANCE

L'échéance est la date à laquelle le paiement doit avoir lieu. Le montant dépend de votre contrat. La plupart du temps, l'organisme financier détermine avec vous la date d'échéance. Pour plus de facilité, faites correspondre cette date avec la date à laquelle vous disposez de vos moyens financiers (salaire, pension, etc.). Un ordre permanent ou une domiciliation est le moyen le plus sûr de ne pas oublier cette échéance.

b. FORMES DE REMBOURSEMENT

Le crédit logement classique fonctionne sur la base de remboursements mensuels. La somme que vous remboursez chaque mois est appelée mensualité. Le montant de cette mensualité dépend de la formule de remboursement choisie :

- Mensualités constantes : vous payez un montant fixe mensuel, dans lequel le rapport entre l'intérêt et le capital varie. Dans ce type d'amortissement, l'intérêt diminue à mesure que la part de capital augmente.
- Mensualités dégressives : vous payez chaque mois la même part de capital. Étant donné que les intérêts se calculent à chaque fois sur le solde restant dû, ceux-ci diminuent et la mensualité également. Vous épargnez sur les frais totaux de votre emprunt mais vous devez effectuer d'importants remboursements les premières années. Cette formule n'est donc pas conseillée à tout le monde.
- Mensualités progressives : les mensualités augmentent avec le temps, généralement à partir d'une période convenue. De cette manière, elles suivent l'évolution de vos revenus.
- Remboursement unique du capital et paiements mensuels de l'intérêt : pendant toute la durée de votre crédit logement, vous payez chaque mois les intérêts. Vous remboursez la totalité du capital en une seule fois à l'échéance finale.

c. DELAIS DE REMBOURSEMENT

Lorsque vous souscrivez un crédit logement, vous décidez dans quel délai vous allez rembourser la somme empruntée. Le délai maximal de remboursement est fixé par la loi à 40 ans.

En règle générale, le délai du crédit est déterminé à l'avance. A l'exception de l'emprunt accordéon : vous choisissez un taux d'intérêt variable et payez chaque mois un montant fixe. La durée de votre crédit logement varie donc en fonction de l'intérêt.

Plus la durée est courte, plus les remboursements mensuels seront importants. D'un autre côté, une durée plus courte vous permet au total de payer moins d'intérêts et rend votre emprunt plus avantageux. Pour une période plus longue, le taux d'intérêt calculé est souvent plus élevé.

Soyez de toute façon réaliste : mieux vaut emprunter à plus long terme plutôt que de se trouver aux prises avec des difficultés de paiement qui occasionnent encore plus de frais.

"Aussi court que possible, mais aussi longtemps que nécessaire", tel est le mot d'ordre.

Vous trouverez des informations plus concrètes sur le montant à rembourser et sur les délais sur les sites spécialisés.

4. Comment épargner ?

a. LE MEILLEUR PRIX

Vous guider directement vers le crédit logement le plus avantageux n'est pas une chose facile. Voici néanmoins quelques conseils :

- Vous construisez ou rénovez? Retirez l'argent de votre crédit logement par tranches, en fonction de l'avancement des travaux. Vous épargnez en ce sens que vous ne payez les intérêts qu'à partir du moment où vous êtes effectivement en possession de l'argent. Certains prêteurs calculent des frais de provision. Alors ayez l'œil.
- Envisagez la possibilité d'un mandat hypothécaire. Vous ne bénéficiez pas d'avantages fiscaux mais vous épargnez les frais d'enregistrement.
- Plus la durée de votre emprunt est longue, plus il vous en coûtera. Il est vrai que la mensualité est plus intéressante, mais le montant total dû est supérieur. C'est pourquoi il est préférable que la durée soit aussi courte que possible. Mais soyez réaliste : fixer un délai de remboursement impossible n'a aucun sens. Un nouvel emprunt ou les frais découlant de difficultés de paiement ne vous aideront pas à épargner.
- Lorsque le délai de remboursement est long, de nombreuses compagnies demandent davantage de primes pour l'assurance sole restant dû. Un emprunt sur 40 ans vous coûte souvent le double en primes qu'un emprunt sur 30 ans. Une durée plus longue peut vous sembler pratique, mais gardez bien en tête les éventuels frais supplémentaires.
- Plus vous empruntez, plus cela vous coûte cher. La Palice n'aurait pas dit mieux. Un intérêt est en effet réclamé sur chaque centime emprunté. Alors essayez de limiter le montant de l'emprunt.
- Maintenez votre quotité aussi basse que possible. La quotité est le rapport entre le montant de l'emprunt et la valeur de l'habitation (sur la base de l'estimation réalisée par l'organisme financier). Si vous empruntez un montant de 160.000€ pour une habitation d'une valeur de 200.000€, la quotité est de 80%. La quotité s'exprime généralement par tranches : par exemple jusqu'à 75% de la valeur de l'habitation, de 75 à 90%, etc. Plus la tranche est élevée, plus le taux d'intérêt sera élevé chez un même prêteur. La différence entre la plus grande et la plus petite quotité auprès de certains organismes financiers est énorme.

Exemple : sur un emprunt de 100.000€ avec un délai de remboursement de 20 ans, le taux d'intérêt peut passer de 4,75% à 5,75%, ce qui se traduit par un remboursement mensuel de respectivement 640€ et 690€. Au bout du compte, la différence s'élève à plus de 12.000€.

- Un crédit logement implique également la souscription de plusieurs assurances. Vous êtes libre de décider de prendre ces assurances auprès de votre organisme de crédit ou non. Si vous choisissez votre créditeur, essayez d'obtenir un tarif avantageux et une réduction sur votre crédit logement puisque vous achetez plusieurs produits.
- Le crédit hypothécaire constitue pour les organismes financiers le produit de fidélisation par excellence. Il est vrai que le crédit logement lie les deux parties pour un certain temps. Si vous prenez également un ou plusieurs produits secondaires, vous ferez généralement de bonnes affaires. Si, en plus de votre emprunt hypothécaire, vous optez pour une assurance solde restant dû, une assurance habitation ou un compte à vue actif (pour le versement mensuel de votre salaire par exemple), vous bénéficierez subitement d'un taux d'intérêt bien plus intéressant.

Il y a de fortes chances que vous deviez de toute manière acquérir ces produits. Mais ne vous laissez pas aveugler par ces formules apparemment avantageuses. Calculez l'avantage de l'intérêt et tous les frais – uniques et renouvelés – des produits secondaires, et vous serez fixé.

Soyez extrêmement prudent en ce qui concerne ces options. Si, au fil du temps, vous résiliez un ou plusieurs des produits secondaires, le créditeur peut vous réclamer un "taux de pénalisation".

- Négociez vos tarifs, pas seulement avec votre banquier habituel mais aussi avec la concurrence. Le marché est vaste et les tarifs affichés sont rarement absolus.
- Pesez le pour et le contre d'un taux d'intérêt fixe par rapport à un taux variable. Un taux fixe offre la sécurité. Mais si vous vous décidez au moment où les taux d'intérêt sont élevés, vous ne profiterez pas d'une éventuelle diminution ultérieure du taux. Le taux d'intérêt variable – chez un même organisme financier – est généralement moins élevé que le taux fixe. Vous pouvez ainsi emprunter davantage sans que le montant à payer par mois soit plus élevé.

On ne peut malheureusement pas prédire l'évolution des taux d'intérêt grâce à une boule de cristal. Même si des caps ont été fixés, une augmentation peut être pénible. Un taux de fluctuation à la hausse de maximum 3% peut entraîner une hausse soudaine de vos remboursements mensuels de plus de 30%.

- Le taux d'intérêt est à la baisse? Envisagez alors de remplacer votre emprunt en cours par un crédit avec un taux d'intérêt plus favorable. Vérifiez si la différence entre l'ancien taux et le nouveau taux d'intérêt est assez importante pour compenser les frais (indemnité de réinvestissement, frais de notaire, de dossier et d'estimation).

Parfois c'est plus simple : votre créditeur diminue le taux d'intérêt de votre emprunt en cours, simplement parce qu'il ne veut pas vous perdre comme client. Les frais supplémentaires dépendent du créditeur.

b. AVANTAGES FISCAUX

Lorsque vous souscrivez un crédit logement, vous récupérez dans de nombreux cas une partie du montant en payant moins d'impôts. Il est ainsi possible d'obtenir une réduction fiscale pour les amortissements du capital, les intérêts et les primes de l'assurance solde restant dû. La différence entre les nouveaux crédits et les anciens crédits est importante. De nombreux organismes financiers avancent également qu'un délai de remboursement plus long vous donne droit à un avantage fiscal. Voici ce qu'il en est réellement.

i. Durée et avantage fiscal

Certaines compagnies prétendent qu'un emprunt de très longue durée peut vous procurer un plus grand avantage fiscal. Ces propos sont à nuancer. Même avec les avantages fiscaux, les charges totales d'un emprunt sur 30 à 40 ans sont plus élevées que pour un crédit sur 20 ans.

Votre avantage fiscal dépend en effet, entre autres, de ce que l'on appelle le taux d'imposition marginal qui détermine à combien s'élèveront vos impôts sur la tranche la plus élevée de vos revenus. Une fois que vous êtes pensionné, vos revenus diminuent ainsi que le taux d'imposition et par conséquent également votre avantage fiscal. L'avantage fiscal dont vous bénéficiez avec votre crédit hypothécaire risque de plus de vous faire perdre les avantages fiscaux d'une assurance vie ordinaire par laquelle vous constituez une pension complémentaire. Un plafond de 1.950€ a en effet été fixé en 2007 pour les deux postes.

ii. Nouveaux crédits

Les nouveaux crédits ont été conclus après le 01/01/2005 pour l'acquisition (achat ou construction) d'une habitation propre et unique. Vous bénéficiez de l'exonération du revenu cadastral de l'habitation en question et d'une déduction pour l'habitation propre et unique. Cette déduction comprend les amortissements du capital, les intérêts et les primes de l'assurance solde restant dû.

Conditions pour la déduction des intérêts et amortissements du capital :

- le crédit doit être garanti par une hypothèque;
- le crédit doit concerner votre habitation propre et unique en Belgique;
- la durée est d'au moins 10 ans;
- l'organisme de crédit doit être établi dans l'EER (Espace économique européen).

Conditions pour l'assurance solde restant dû :

- le contrat a une durée de minimum 10 ans;
- le contribuable s'assure lui-même exclusivement;
- l'assurance doit avoir été contractée avant l'âge de 65 ans;

- le bénéficiaire est la personne qui, après le décès, acquiert la pleine propriété ou l'usufruit du bien immobilier.

Si vous remplissez toutes les conditions, vous bénéficiez d'une déduction fiscale d'au maximum 2.770€ (année des revenus 2009), majorée de 70€ pour les familles d'au moins 3 enfants. Vous pouvez déduire de l'année des revenus tant les amortissements du capital que les intérêts payés et les primes de l'assurance solde restant dû. Ces montants seront déduits de la tranche d'imposition la plus élevée. Un avantage maximal donc.

iii. Anciens crédits

Sont considérés comme anciens crédits :

- les crédits contractés avant le 01/01/2005;
- les crédits contractés après le 01/01/2005 dans le but de refinancer d'anciens crédits;
- les crédits contractés après le 01/01/2005 alors qu'un crédit antérieur était encore en cours et pour lequel les intérêts ont été déduits.

Le système pour les anciens crédits est moins avantageux que celui pour les nouveaux. Mais il vous permet quand même d'épargner une belle somme. Ici aussi, la déduction fiscale suppose trois postes.

Conditions pour la déduction des amortissements du capital :

- en fonction du montant emprunté et du revenu du contribuable;
- la durée est d'au moins 10 ans;
- le crédit concerne une habitation située en Belgique (achat, construction, rénovation).

Conditions pour la déduction des intérêts :

- En fonction du revenu cadastral de l'habitation ou des habitations que vous possédez. Si les intérêts que vous payez sont plus élevés que votre revenu cadastral, vous obtiendrez éventuellement une déduction supplémentaire du revenu net.

Conditions pour la déduction de l'assurance solde restant dû :

- la compagnie d'assurances est établie en Belgique;
- le contribuable est à la fois le preneur d'assurance et l'assuré;
- la durée est d'au moins 10 ans;
- le bénéficiaire en cas de vie est le contribuable;
- le bénéficiaire en cas de décès est la personne qui, en cas de décès, acquiert la pleine propriété ou l'usufruit de l'habitation.

c. PROMOTION

Méfiez-vous des emprunts très bon marché. N'accordez avant tout votre confiance qu'à des organismes de crédit agréés. Les créiteurs agréés par le Service Public Fédéral Economie sont tenus de mentionner leur numéro d'agrégation ou d'inscription sur l'offre qu'ils vous remettent.

En cas de cadeaux, prenez également garde aux frais supplémentaires. Certaines actions ne sont par ailleurs que temporaires. Prenez néanmoins la peine de vous renseigner davantage. A Batibouw par exemple, des emprunts hypothécaires sont souvent proposés à des conditions très intéressantes.

Une règle en or : lisez toujours ce qui est écrit en petits caractères avant de signer un contrat.

ETAPE 3 : Comment choisir ?

1. Comparez le prix & la qualité

Nous ne pouvons pas faire apparaître d'un coup de baguette magique la formule la mieux adaptée à vos besoins. Nous ne faisons que vous donner des indications. Vous êtes le seul à décider quelle est la formule qui vous convient le mieux, avec un maximum d'avantages et un minimum de risques.

Les prestataires présents sur le marché sont nombreux et tous sont prêts à vous aider pour votre crédit logement. Tirez profit de cet avantage : comparez et négociez! Les prix affichés chez les créditeurs sont en effet rarement absolus.

Le meilleur moyen de comparer est de commencer par consulter les prospectus. Le prospectus comprend les tarifs du taux d'intérêt, les frais de dossier et d'estimation, les conditions de remboursement et des exemples chiffrés. Toute personne octroyant des crédits à titre professionnel est tenue de disposer d'un prospectus gratuit, immédiat et permanent. Ne vous laissez pas séduire par les chiffres présentés dans ce genre de prospectus. Les petits caractères ont également toute leur importance.

N'hésitez pas à demander une véritable offre sur mesure. Vérifiez d'abord si ce service est gratuit. Comparez aussi le coût d'un crédit logement avec et sans produits secondaires éventuels. En cas de crédit logement, les organismes financiers vous proposent souvent une assurance incendie et une assurance solde restant dû avantageuses ou ils vous poussent à ouvrir un nouveau compte à vue actif. Toutefois, aucun organisme financier ne peut vous obliger à vous procurer ces produits secondaires chez lui. Il n'empêche que vous économiserez souvent en achetant l'ensemble des produits auprès du même organisme (taux d'intérêt plus bas). Examinez méticuleusement quelles sont les couvertures prévues par les assurances en cas de dommages et de décès, respectivement. Vous trouverez plus d'informations concrètes sur la sous-assurance et la sur-assurance ainsi que sur les différentes conditions en vigueur auprès des différents organismes sur les sites comparatifs.

Après avoir fait votre tour de reconnaissance auprès des différents créditeurs, rendez une petite visite à votre banquier habituel. Soumettez-lui le tarif le plus bas que vous pouvez obtenir ailleurs en tant que nouveau client. Comme client fidèle, vous décrocherez souvent un tarif plus bas et de meilleures conditions qu'annoncé initialement. Vous serez étonné.

Naturellement, tout n'est pas question de tarifs et de réductions. Vous souhaitez obtenir une réponse claire, rapide et correcte à vos questions. En cas de sinistre, vous comptez sur un règlement irréprochable et à juste titre. En plus de chiffres intéressants, votre organisme financier doit pouvoir vous délivrer un service de qualité. Votre banquier habituel répond-il toujours à vos attentes? Dressez une liste des points que vous trouvez importants pour un service de qualité et mettez de

nouveaux candidats sur la sellette. Cherchez l'équilibre entre prix et qualité. Soyez sévère, car c'est vous qui payez.

Pour davantage de conseils sur l'épargne, vous pouvez consulter le chapitre "le meilleur prix". Vous trouverez une comparaison détaillée sur les sites spécialisés.

2. Le contrat

a. LA DEMANDE

Vous avez trouvé le créiteur qui propose l'offre la mieux adaptée à vos besoins? Alors il est temps d'introduire votre demande de crédit. Votre créiteur vous aidera à remplir un questionnaire en vue de sonder votre solvabilité. Les questions ont trait à votre situation socio-économique, vos revenus et vos charges.

Il est important que vos réponses correspondent à la réalité étant donné que c'est en fonction de celles-ci que l'organisme de crédit vous conseillera une formule adaptée. Mentir ne sert à rien puisque les déclarations fausses ou incomplètes joueront toujours en votre défaveur. D'éventuelles difficultés de paiement impliquent en effet davantage de frais supplémentaires.

Vous devez en outre apporter la preuve de vos projets d'achat. Pour une habitation existante, vous présenterez à votre organisme financier le contrat de vente. Une construction ou une rénovation requièrent un contrat avec un promoteur immobilier, le plan d'un architecte, etc. Vous marquez également votre accord pour que votre habitation ou votre projet soit évalué(e). Si l'organisme financier applique des frais pour cette évaluation, ceux-ci doivent être mentionnés dans la demande de crédit, tout comme les frais de dossier.

Avant de se prononcer sur votre demande, le prêteur consulte la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique. Ce fichier regroupe tous les emprunts octroyés en Belgique, y compris les éventuels arriérés de paiement. Un arriéré de paiement n'implique pas de refus automatique mais, dans ce cas, le prêteur examinera bien sûr la demande avec davantage de précaution.

b. LE CONTRAT

Dès que vous parvenez à un accord, le prêteur vous remet une offre écrite qui mentionne les conditions juridiques et financières du contrat. Vous recevez aussi une fiche européenne d'information standardisée reprenant les éléments essentiels et personnels de votre futur crédit logement.

Le contrat et les conditions qui y sont annexées sont souvent rédigés dans un jargon juridique compliqué. Bien que ces documents soient primordiaux, ils ne sont pas toujours clairs pour tout le monde. Souvent les conditions ne sont pas négociables puisqu'il s'agit de contrats d'affiliation. Si

vous voulez vous engager avec le créancier, vous n'avez pas d'autre solution que d'accepter ses conditions. C'est à prendre ou à laisser.

Mais votre organisme financier ne peut pas pour autant tout se permettre. Le législateur a en effet instauré une interdiction générale sur les clauses illégitimes entraînant un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des deux parties. Portez une attention particulière à ce qui est écrit en petits caractères dans votre contrat – même si cette lecture s'avère ennuyeuse. Mieux vaut prévenir que guérir...

Vient ensuite le moment de la passation ou signature de l'acte notarié ou éventuellement la signature du contrat de crédit sous seing privé. Et ce, avant que la période de validité de l'offre acceptée ne vienne à échéance.

Une fois que vous avez signé le contrat de votre crédit hypothécaire, vous avez droit à un délai de réflexion de 7 jours. Au cours de cette période, vous pouvez encore renoncer gratuitement à votre décision par lettre recommandée. Au cas où vous choisissez cette option, vous devez évidemment restituer la somme ou les biens reçus, y compris les intérêts pour la période concernée.

Si le contrat se poursuit, vous devez prendre rendez-vous chez votre notaire puisque son intervention est obligatoire lors de la constitution de l'hypothèque. Votre notaire veille au strict respect des obligations contractuelles et des paiements.

c. REFUS

Votre demande a été rejetée? Vous avez toujours le droit de savoir quels sont les fichiers qui ont été consultés et d'obtenir le nom et l'adresse des responsables de ces fichiers. Dans le cadre de la protection des consommateurs, vous disposez en effet à tout moment d'un droit d'accès, de rectification et même de suppression de certaines données.

3. Modification du contrat de crédit

a. REFINANCEMENT

En cas de chute sensible du taux d'intérêt, vous pouvez refinancer votre crédit logement. Il s'agit de rembourser complètement le crédit logement en cours en contractant un nouveau crédit auprès de la même banque, voire d'une autre banque.

Un refinancement implique une certaine quantité de frais, mais il vous permet quand même d'économiser pas mal d'argent. Examinez les avantages et les inconvénients avec votre créancier, sans oublier que celui-ci est de toute façon gagnant en cas de refinancement.

b. CHANGEMENT DE MENSUALITES

Un changement moins radical qu'un refinancement consiste à modifier votre plan de remboursement. La modification de vos mensualités influencera également le délai de remboursement. N'optez pas sans réfléchir pour un remboursement anticipé car votre créancier vous calculera dans ce cas une indemnité de refinancement. Vérifiez si un changement de vos mensualités représente réellement un avantage.

c. DIFFICULTES DE PAIEMENT

Vous avez des problèmes et devez faire face à des difficultés de paiement? Contactez directement l'organisme financier en charge de votre crédit. Expliquez votre situation et essayez d'obtenir un report de paiement ou une prolongation de durée.

- Médiation de dette

Si vous n'obtenez pas de report de paiement, demandez conseil à un médiateur de dette agréé. Il peut s'agir d'un avocat, d'un huissier de justice, d'un notaire, d'un organisme public comme le CPAS ou d'un service privé comme une asbl. Le médiateur de dette dresse l'aperçu de votre situation financière, l'analyse et détermine les priorités. Soyez honnête, c'est le seul moyen de pouvoir être aidé.

La médiation peut concerner le délai de remboursement, la diminution des intérêts, la sanction financière (frais supplémentaires) et la légalité des créances. Le créancier peut par exemple reporter le paiement d'une ou de plusieurs échéances au terme du contrat de crédit ou il peut prolonger la durée du contrat (dans les limites du cadre légal) en vue de diminuer le montant mensuel.

Les difficultés de paiement sont-elles consécutives à une maladie ou à la perte de votre emploi? Vérifiez si vous avez souscrit une assurance complémentaire et quelles en sont les conditions.

La médiation de dette est importante. Essayez d'évaluer la situation correctement et veillez à ne pas aggraver les choses. La pire des réactions est de ne rien faire. Tenez également compte du fait que, à partir de deux arriérés de paiement, vos données sont consignées dans le fichier de la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique. Ceci compliquera forcément l'obtention de tout futur emprunt. Votre défaut de paiement peut en outre vous contraindre à des dommages et intérêts envers votre prêteur, dommages consistant en une hausse des intérêts d'au maximum 0,5% par an.

- Procédure judiciaire

En l'absence de paiement des sommes dues après sommation du créancier, les deux parties doivent comparaître devant le juge des saisies en vue d'un règlement amiable. A défaut d'accord, la

procédure de saisie-exécution immobilière se met en place. Elle permet au créancier de faire usage des garanties qui lui ont été accordées. Il peut ainsi faire appel à la cession de rémunération, au cautionnement et, dans le pire des cas, exiger la vente de l'habitation mise en hypothèque dans le cadre du crédit logement.

- Regroupement de crédits

Si vous avez plusieurs crédits en cours, un regroupement de crédits peut représenter une solution. Mais, dans la plupart des cas, cela ne s'avère qu'un semblant de solution. Pour vous en assurer, vous devez comparer le remboursement mensuel, mais aussi le montant total à amortir. Sachez que vous devrez souvent payer une indemnité de refinancement en cas de remboursement anticipé (au bénéfice de la conclusion d'un nouvel emprunt).

CONSEIL : Examinez chaque emprunt séparément. Ne changez rien aux crédits pour lesquels vous avez de bonnes conditions. Il est souvent plus avantageux de remplacer des emprunts onéreux par des emprunts plus économiques, plutôt que de tout centraliser dans un seul crédit. Ne modifiez la durée de vos emprunts que si cela devient trop pénible.

Informations utiles

- Si vous achetez une habitation à plusieurs, vous avez tous droit à une déduction fiscale pour habitation propre. Chacun entre en ligne de compte pour sa part du crédit logement, à condition de satisfaire aux conditions requises.
- L'âge maximal pour la souscription d'un crédit logement n'est pas déterminé par la loi, il est fixé par l'organisme de crédit. Il est préférable de rembourser votre crédit logement avant l'âge de 70 ans.
- Généralement, il vaut mieux ne pas consacrer plus de 40 à 50% de vos revenus mensuels aux remboursements. Les organismes de crédit demandent souvent à l'emprunteur de conserver 750€ par mois s'il est isolé et 850€ s'il a une famille.
- Vous voulez porter plainte à propos de votre crédit logement? Contactez le service de médiation ou le département clientèle de votre organisme de crédit. Les conditions générales de votre crédit logement mentionnent quelle législation et quel tribunal sont concernés en cas de problèmes.

Lexique

Acte authentique

Acte établi par un notaire conformément aux normes légales.

Annuité

Montant fixe payé périodiquement. En matière de crédit logement, on parle généralement de mensualité puisqu'il s'agit d'un paiement mensuel.

Assurance solde restant dû

Cette forme d'assurance couvre, en cas de décès, le remboursement partiel ou total du crédit en fonction de la formule choisie.

Centrale de crédits aux particuliers (CCP)

Outil de lutte contre le surendettement. La CCP a été mise en place par la Banque nationale. Cette institution enregistre tous les crédits conclus dans un but privé par des personnes physiques, ainsi que les éventuels défauts de paiement relatifs à ces crédits. Elle doit obligatoirement être consultée par les prêteurs avant tout octroi de crédit. Ceux-ci ont également l'obligation de communiquer chaque octroi de crédit.

Compte à vue actif

Compte à vue qui est utilisé régulièrement, par exemple pour le versement mensuel de votre salaire.

Copie

Duplicata d'un acte notarié comportant un titre exécutable.

Droits d'enregistrement

Impôt à payer lors d'un acte de vente ou d'un emprunt. Si vous achetez une habitation et contractez un emprunt, vous devrez donc payer des droits d'enregistrement pour les deux actes notariés.

Echéance

Date à laquelle le paiement doit avoir lieu.

Emprunt à annuités constantes

Vous remboursez chaque année un montant constant constitué d'une partie du capital et d'une partie des intérêts. Au fil de l'amortissement, la part du capital augmente tandis que la part des intérêts diminue.

Emprunteur

Personne qui sollicite un emprunt auprès d'un prêteur.

Hypothèque

Bien immobilier qui sert de garantie à un crédit.

Incapables

Mineurs et majeurs placés sous curatelle (mesure ordonnée par le juge). Il s'agit la plupart du temps de personnes incapables d'assurer la gestion de leurs biens comme les handicapés mentaux, les patients psychiatriques, les personnes âgées dépendantes ou démentes.

Indice de référence

Indice des taux d'intérêts fixé par la loi et utilisé pour le nouveau calcul de l'intérêt. En cas de révision du taux d'intérêt, l'indice de référence en cours est comparé avec l'indice de référence valable au moment de la souscription de votre emprunt. La différence entre ces deux indices détermine le nouveau taux d'intérêt.

Lettre d'accord

Engagement de principe écrit de l'organisme de crédit qui est prêt à vous octroyer un crédit. La lettre d'accord reprend toutes les données essentielles, telles que le taux d'intérêt, le montant, la durée et les garanties.

Médiateur de dette

Personne neutre - huissier de justice, avocat, notaire ou organisme mandataire public (CPAS) ou privé (asbl) - qui tente de concilier les intérêts du créancier et du débiteur. Par exemple, en cas de difficultés de paiement.

Mensualité

Portion de l'emprunt qui est remboursée chaque mois.

Plan d'amortissement

Aperçu sous forme de tableau indiquant le capital et les intérêts que vous avez déjà payés et la somme qui reste à payer après x paiements.

Précompte immobilier

Impôt sur vos biens immobiliers que vous devez payer chaque année. Il est calculé sur la base du revenu cadastral.

Prêteur

Aussi appelé créancier, organisme prêteur ou de crédit. Il s'agit de l'organisme de crédit qui octroie une forme d'emprunt d'argent à une personne qui en fait la demande. Les prêteurs traditionnels sont les banques et les organismes financiers, mais toute personne qui accorde des emprunts à titre principal entre aussi dans cette catégorie.

Prospectus

Toute personne octroyant des emprunts à titre professionnel est tenue de disposer d'un prospectus gratuit et permanent. Le prospectus reprend toutes les informations sur la forme de crédit proposée (intérêt, garanties, conditions de remboursement, exemples chiffrés, etc.). C'est l'outil idéal pour comparer différents produits.

Quotité du prêt

Pourcentage de la valeur d'acquisition de l'habitation que vous empruntez. Si vous achetez par exemple une habitation de 200.000€ et que vous empruntez une somme de 160.000€ pour cette acquisition, la quotité est de 80%. Plus la quotité est faible, plus les conditions proposées par l'organisme de crédit sont intéressantes.

Rang

Plusieurs hypothèques peuvent porter sur le même bien immobilier. Entre créanciers réciproques, une hypothèque a la priorité lorsqu'elle a été inscrite à une date antérieure dans les registres de conservation des hypothèques. L'ordre des hypothèques est donné par le rang. Une hypothèque "en premier rang" signifie que le prêteur est le premier à pouvoir user de son droit sur le bien immobilier.

Recouvrement

Droit selon lequel une personne peut réclamer quelque chose, par exemple un paiement, à une autre personne.

Revenu cadastral

Revenu net normal moyen qu'un bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an. Le revenu cadastral sert de point de départ à la perception du précompte immobilier et permet de définir le revenu immobilier à mentionner dans la déclaration d'impôts des personnes physiques.

Solde restant dû

Montant (= solde) dû par une personne à une autre personne.

Solvabilité

Capacité de rembourser un montant dû.

Taux de pénalisation

Tarif appliqué par le prêteur sur l'emprunt hypothécaire si vous résiliez un ou plusieurs produits secondaires après un certain temps parce que vous avez trouvé un tarif plus avantageux auprès de la concurrence.

Valeur vénale

La valeur vénale d'un bien immobilier est la valeur normale de vente de ce bien après une publicité suffisante pour la vente et une intervention normale de candidats acheteurs.

A propos de guides-123

Guides-123 veut vous renseigner de façon objective et de qualitative sur les différents thèmes qui vous concernent en tant que consommateur.

- www.credit-logement.guides-123.be
- www.pret.guides-123.be
- www.carte-de-credit.guides-123.be
- www.epargne.guides-123.be
- www.television-numerique.guides-123.be
- www.gsm.guides-123.be
- www.internet.guides-123.be
- www.electricite.guides-123.be
- www.assurance-vie.guides-123.be
- www.assurance-voiture.guides-123.be
- www.assurance-habitation.guides-123.be

Vous avez des questions ou remarques? Envoyez donc un email à : info@guides-123.be

Vous voulez comparer les prix? Alors rendez-vous sur notre site partenaire : www.comparatio.be