



Votre crédit hypothécaire
en 3 étapes.

Vous souhaitez faire
construire, acheter ou
rénover une habitation?



Bon à savoir

Lors de l'achat, de la construction ou de la rénovation d'une habitation, de nombreux paramètres entrent en ligne de compte. Cette brochure fait le point sur nos crédits hypothécaires qui vous permettront de réaliser votre rêve.

Le choix d'une formule de crédit hypothécaire dépend non seulement de votre situation personnelle, mais aussi de facteurs dictés par le marché, comme le taux d'intérêt en vigueur. Les taux d'intérêt connaissent une telle fluctuation que nous avons pris le parti de ne pas les mentionner dans cette brochure. Notre fiche de tarifs, que vous trouverez sur *belfius.be* et dans votre agence Belfius, vous offre une vue d'ensemble de nos taux standard. Pour un taux personnalisé, n'hésitez pas à passer en agence et à en parler à votre spécialiste en crédits.

Vous trouverez à la fin de cette brochure un glossaire des termes les plus souvent utilisés.

95%
de clients
satisfaits, on
se donne à
100% pour y
arriver.

Envie de réaliser votre rêve?

Vous envisagez de construire la maison de vos rêves, d'acheter un logement ou de rénover votre habitation actuelle? Vous souhaitez quitter votre maison familiale plus spacieuse pour un appartement?

Quel que soit votre projet immobilier, vous vous posez certainement beaucoup de questions sur le financement de votre projet.

- Avec quels moyens vais-je réaliser mon projet?
- Jusqu'à quel montant puis-je m'engager?
- Combien dois-je et puis-je emprunter?
- À quelles primes ai-je droit?
- Fixe ou variable: quel taux choisir? Puis-je encore en changer par la suite?
- Qu'entend-on exactement par amortissements constants ou variables?
- Que faire en cas d'imprévu?

Un crédit hypothécaire est le début d'une longue relation avec votre banque. D'où l'importance de choisir un partenaire financier à la fois sérieux et flexible, comme Belfius. Une banque qui, depuis sa création en 1860, a financé un logement sur sept en Belgique. Et en tant que banque principale des communes et des provinces, elle possède aussi une solide expérience du financement des ponts, chaussées et infrastructures sportives...

Belfius peut donc vous proposer une large gamme de crédits-logement qui misent sur la flexibilité, pour vous permettre de vous adapter aux changements. N'hésitez donc pas à pousser les portes de votre agence Belfius pour vous entretenir avec votre spécialiste en crédits.

Prospectus n° 28. Valable à partir du 17/03/2025.

ÉTAPE 1

La maison de vos rêves

Lors de l'achat, de la construction ou de la rénovation de votre habitation, il vous faudra tenir compte de toute une série de frais supplémentaires. Heureusement, votre spécialiste en crédits est à vos côtés. La check-list à la page 29 vous aidera également à garder une vue d'ensemble.

L'achat, la construction ou les travaux de rénovation représentent une grosse part de votre budget. Il faut encore y ajouter d'autres frais:

- droits d'enregistrement
- honoraires du notaire
- honoraires de l'architecte
- frais d'acte
- droits d'hypothèque
- frais de dossier
- primes d'assurance
- frais imprévus, surtout en cas de construction ou de rénovation

Le montant de ces frais dépend entre autres des facteurs suivants:

- le prix de la maison
- la transaction commerciale (vente publique ou de gré à gré)
- la région



Il est préférable que la somme des remboursements (crédit hypothécaire et autres crédits en cours éventuels) n'excède pas un tiers du revenu mensuel net du ménage.

Dans des circonstances normales, vous pouvez affecter le montant de votre loyer actuel au remboursement de votre crédit hypothécaire.

Combien pouvez-vous rembourser par mois et combien pouvez-vous emprunter?

Vous avez estimé le coût de votre projet immobilier. Vous savez à présent quel montant emprunter. Mais connaissez-vous la somme maximale que vous pouvez rembourser chaque mois? La check-list en page 26 vous donnera quelques indications.

Déterminez le montant que vous pouvez rembourser chaque mois

Vous voulez d'abord être certain que les revenus du ménage suffiront à rembourser chaque mois votre crédit hypothécaire tout en continuant à vivre décemment. Un retard et/ou un défaut de paiement, peuvent avoir de graves conséquences juridiques et/ou financières pour le consommateur, telles que la majoration d'office du taux d'intérêt sur le capital restant dû, le paiement de frais et pénalités. Votre capacité de remboursement dépend:

- des revenus du ménage
- de vos charges financières
- de votre train de vie (tenant compte par exemple des frais d'éventuelles vacances annuelles)
- d'autres événements susceptibles d'avoir un impact sur les revenus de votre ménage, tels que la mise à la retraite.

Faites le calcul

- ① Calculez les revenus mensuels de votre ménage
 - votre salaire
 - le salaire de votre conjoint
 - autres revenus mensuels éventuels, p. ex. locatifs
- ② Déduisez-en vos dépenses mensuelles
 - crédits en cours
 - montant mensuel nécessaire pour conserver votre train de vie actuel
 - autres charges
- ③ Fixez une marge de sécurité pour les imprévus et déduisez également ce montant

La check-list à la fin de la brochure vous sera d'une aide précieuse. La somme totale est une estimation du montant que vous pouvez rembourser chaque mois sans trop de problèmes.

Pour vous assurer de n'avoir rien oublié...

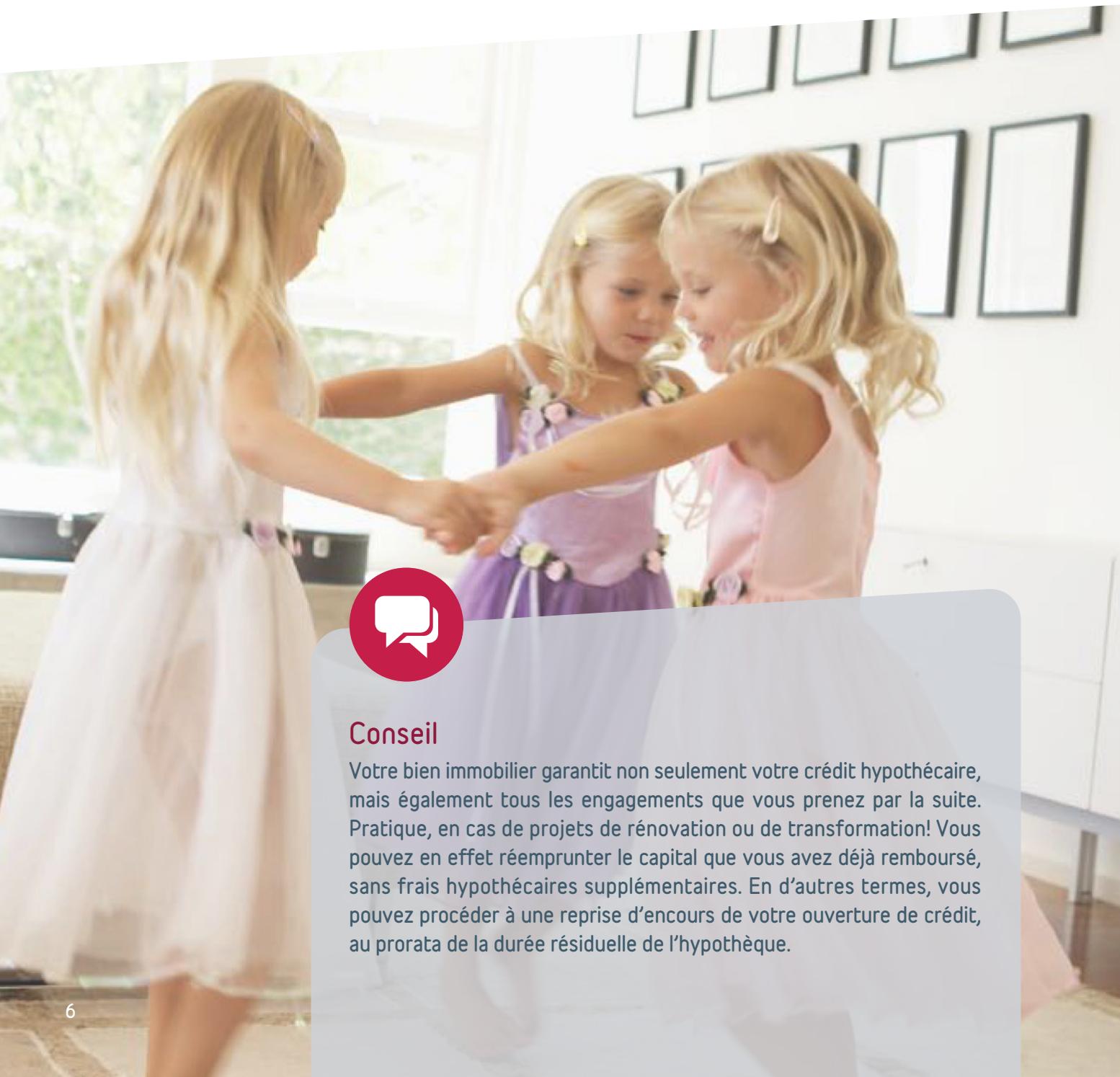
Contactez votre spécialiste en crédits pour calculer la charge maximale de crédit que vous pouvez supporter. Des simulations réalistes adaptées à votre situation lui permettront ensuite de déterminer la formule de crédit qui correspond le mieux à votre budget familial, compte tenu des taux d'intérêt actuels.



ÉTAPE 2

Votre crédit hypothécaire sur mesure

Déterminez avec votre spécialiste en crédits la répartition idéale de tous ces éléments pour trouver la solution la mieux adaptée à votre situation.



Conseil

Votre bien immobilier garantit non seulement votre crédit hypothécaire, mais également tous les engagements que vous prenez par la suite. Pratique, en cas de projets de rénovation ou de transformation! Vous pouvez en effet réemprunter le capital que vous avez déjà remboursé, sans frais hypothécaires supplémentaires. En d'autres termes, vous pouvez procéder à une reprise d'encours de votre ouverture de crédit, au prorata de la durée résiduelle de l'hypothèque.

Le crédit hypothécaire idéal

Le crédit-logement classique¹

C'est le financement le plus indiqué si vous souhaitez, à des fins privées, acheter un terrain à bâtir ou une habitation, construire une maison ou rénover votre logement actuel. Il s'agit d'une ouverture de crédit garantie par une hypothèque sur un bien immobilier, ce qui vous permet de bénéficier d'un taux avantageux.

Inscription hypothécaire

Pour obtenir un taux intéressant, vous donnez un bien immobilier en garantie à la banque. Vous octroyez une hypothèque en premier rang sur un bien immobilier à Belfius, c'est-à-dire qu'en cas de vente du bien, la banque aura priorité sur les créanciers en deuxième rang et suivants.

L'inscription hypothécaire donne donc le droit à Belfius de vendre le bien immobilier en question, si vous n'acquittez pas vos remboursements. Il va sans dire que nous essayerons d'abord d'aboutir ensemble à un compromis.

Montant de l'inscription

Il est généralement légèrement supérieur au montant emprunté. Lors de la vente éventuelle du bien immobilier, il faut en effet acquitter des frais et récupérer des intérêts impayés. Pour le montant de l'inscription hypothécaire, Belfius considère le montant emprunté, majoré de 10% «d'accessoires» (min. 2.500 euros et max. 7.500 euros).

Quotité ou rapport entre le montant demandé et la valeur de votre habitation

Le montant que vous pouvez emprunter et le taux dépendent généralement de la valeur de votre habitation. Si le montant demandé ne dépasse pas 80% de la garantie constituée, on parle de quotité de 80% et vous pouvez bénéficier d'un taux favorable.

Frais d'expertise

Pour estimer correctement la valeur de la propriété qui sert de garantie, Belfius Banque a besoin d'une évaluation indépendante. Dans certains cas, une estimation à distance (évaluation desktop) ou une estimation sur place par un évaluateur externe désigné est nécessaire. Seulement dans ce cas, des frais d'expertise seront facturés. Vous trouvez les montants exacts dans la fiche tarifaire.

¹ Crédit hypothécaire, soumis au Livre VII (Titre 4, chapitre 2) du Code de Droit économique. Sous réserve d'acceptation de votre dossier.

Des conditions avantageuses pour votre habitation sobre en énergie

Vous vous lancez dans la construction ou l'achat d'une habitation à haute efficacité énergétique ou encore, vous comptez améliorer la performance énergétique de votre (future) habitation? On se lance avec vous!

Une réduction sur votre taux d'intérêt

1. Vous achetez ou construisez une habitation neuve à haute performance énergétique?

Vous bénéficiez immédiatement d'une réduction supplémentaire de 0,20% sur votre crédit logement.

Cette performance énergétique doit être prouvée au moyen d'un certificat PEB remis dans les 18 mois suivant le dernier prélèvement de fonds du crédit. Si aucun PEB n'est fourni, la réduction est annulée pour la durée restante du crédit.

Cette réduction ne peut être appliquée qu'aux crédits à taux d'intérêt fixe.

2. Votre achetez une habitation déjà économique en énergie?

Si, au moment de la demande de crédit, le score PEB du logement à financer est $\leq 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ an})$, vous bénéficiez immédiatement d'une réduction supplémentaire de 0,20% sur votre crédit logement.

3. Vous achetez une habitation actuellement énergivore et comptez la rénover pour une performance énergétique optimale?

Si, au moment de la demande de crédit, le score PEB est inconnu ou $> 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ an})$, vous bénéficieriez d'une réduction supplémentaire de 0,20% sur le crédit d'achat à partir du mois suivant la remise du nouveau certificat PEB attestant d'un score PEB $\leq 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ an})$. Ce nouveau certificat PEB sera à fournir dans les 7 ans qui suivent l'acte de crédit.

4. Vous empruntez dans le cadre d'une rénovation énergétique de votre habitation?

Vous bénéficiez immédiatement d'une réduction supplémentaire de 0,20% sur le crédit rénovation.

Conditions:

- Le score PEB au moment de la demande de crédit est $> 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ an})$.
- Vous présentez un plan de rénovations qui vous permettra d'améliorer le score PEB de l'habitation d'au moins 30%.
- Cette diminution d'au moins 30% doit être prouvée par un nouveau PEB dans les 18 mois suivant

le dernier prélèvement de fonds du crédit. Si aucun nouveau PEB n'est fourni ou si les conditions ne sont pas remplies, la réduction est perdue pour la durée restante du crédit.

- Cette réduction ne peut être appliquée qu'aux crédits à taux d'intérêt fixe.

Important à savoir

Les réductions énergétiques doivent être demandées avant la signature de la demande de crédit.

Un score PEB doit toujours être prouvé par un certificat de performance énergétique.

Les réductions sur l'énergie ne peuvent pas être appliquées à

- des habitations situées à l'étranger
- des crédits de pont
- des crédits-logements sans hypothèque.

Il est possible de combiner plusieurs réductions énergétiques, en voici un exemple concret:

Vous empruntez pour l'achat d'une habitation avec un score PEB de $> 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ an})$ et pour des rénovations qui vous permettront de diminuer votre score PEB de 30%.

- vous bénéficiez alors immédiatement d'une réduction de 0,20% sur le crédit rénovation
- si vous atteignez, après vos rénovations, un score PEB $\leq 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ an})$, vous bénéficiez également de 0,20% de réduction sur le crédit achat une fois ce nouveau score prouvé.

Crédit-logement sur 30 ans

Les crédits-logement avec une durée de 30 ans* sont exclusivement réservés au financement d'une résidence principale peu énergivore. Si vous construisez ou achetez une habitation peu énergivore que vous utiliserez à titre de résidence principale ou que vous procédez à une rénovation énergétique, vous pourrez souscrire le crédit-logement sur une durée maximale de 30 ans*.

*Durée > 25 ans et ≤ 30 ans.



Pour de plus amples informations,
consultez votre spécialiste en
crédits.

Le crédit de pont¹

Le crédit de pont est intéressant si vous attendez encore le produit de la vente de votre logement actuel pour financer votre nouvelle habitation. Une hypothèque ou un mandat hypothécaire fait alors office de garantie.

Vous choisissez de ne rembourser mensuellement que les intérêts:

- la durée maximale du crédit est de 2 ans
- le remboursement du capital intervient à la vente de votre habitation actuelle ou à l'échéance finale

Vous choisissez de rembourser l'intégralité de la somme en une fois:

- la durée maximale du crédit est de 1 an
- le remboursement du capital et de l'intégralité des intérêts intervient à la vente de votre habitation actuelle ou à l'échéance finale

Exemple

Imaginons que vous contractez un crédit de pont de 170.000 euros sur une période 24 mois à un taux d'intérêt de 5,363% (0,43629% sur une base mensuelle). Vous optez pour le remboursement mensuel des intérêts. Le crédit est accordé avec un mandat hypothécaire.

- Chaque mois, vous payez 741,70 euros d'intérêts. Vous remboursez le capital à l'échéance.
- Le T.A.E.G. s'élève à 6,23%².

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 190.471,97 euros.

¹ Crédit hypothécaire régi par le Livre VII (Titre 4, chapitre 2) du Code de Droit économique. Sous réserve d'acceptation de votre dossier.

² Le T.A.E.G. se compose comme suit:

- taux débiteur: 5,363%
- frais de dossier: 300 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- frais d'expertise : aucun, dans la majorité des cas, aucun frais d'expertise ne sont dus.. Vous trouverez plus d'informations dans la fiche tarifaire.
- assurance incendie: 440,86 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour une maison classique jumelée.
- frais de mandat hypothécaire: 1.489,47 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour un mandat hypothécaire de la valeur du montant total emprunté.

Le crédit-logement sans hypothèque¹

Les petits investissements peuvent être financés sans garantie hypothécaire. À l'aide de simulations, votre spécialiste en crédits vous présentera la formule la mieux adaptée à votre situation.

Exemple

Imaginons que vous empruntez 40.000 euros sur 10 ans à un taux de 4,830% (0,39386% sur une base annuelle).

- Le remboursement mensuel de votre crédit équivaut à 418,93 euros.
- Le T.A.E.G. s'élève à 5,03%³.

Le montant total à rembourser (frais compris) se monte à 50.621,60 euros.

³ Le T.A.E.G. se compose comme suit: - taux débiteur: 4,830%
- frais de dossier: 350 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit.

Le montant idéal

Vous savez précisément de quel montant vous avez besoin pour réaliser votre projet immobilier et quelle somme vous souhaitez y consacrer chaque mois. Mais pouvez-vous emprunter la somme nécessaire au remboursement mensuel? Informez-vous d'abord auprès de votre spécialiste en crédits avant de contacter un architecte ou de vous engager dans l'achat d'une maison. Vous aurez ainsi une idée concrète des possibilités envisageables.

Tout l'art revient à faire coïncider au mieux le montant emprunté et les mensualités avec vos besoins et possibilités.

- Quelle formule correspond le mieux à votre projet immobilier?
- Quelle garantie offrez-vous?
- Quelle sécurité voulez-vous?
- Pendant combien de temps souhaitez-vous rembourser votre crédit?
- Comment rembourserez-vous?

Poussez les portes de votre agence Belfius pour nous parler de vos projets.

En effet, les taux d'intérêt ne constituent pas le seul facteur important. Votre appréhension du risque, votre situation familiale et d'autres éléments entrent aussi en ligne de compte. Votre spécialiste en crédits mettra tous les paramètres en équation à l'aide de simulations et vous présentera un bon aperçu de vos possibilités. C'est aussi facile que rapide!



La durée idéale

Votre situation familiale joue un rôle important dans le choix de la durée de votre emprunt. La fiscalité doit aussi être prise en compte. Vous attendez prochainement des revenus de vos investissements ou de la vente d'un immeuble? Vous envisagez d'avoir des enfants et souhaitez que la mensualité soit la moins lourde possible? Tenez-en compte dès à présent et parlez de vos projets d'avenir à votre spécialiste en crédits. C'est ainsi que vous pourrez déterminer la durée idéale de votre crédit.

La durée maximum est généralement de 25 ans. Si vous construisez ou achetez une habitation peu énergivore que vous utiliserez à titre de résidence principale ou que vous procédez à une rénovation énergétique, vous pourrez souscrire le crédit-logement sur une durée maximale de 30 ans.

Votre situation personnelle

Votre âge est déterminant pour fixer la durée de l'emprunt. En effet, la fin du contrat doit être atteinte avant vos 75 ans.

Choisissez une durée raisonnable: ni trop courte ni trop longue.

- Une durée trop courte vous laisse moins de liberté et aucun accident de la vie ne peut vous arriver.
 - Si la durée est trop longue, le capital sera remboursé lentement. Les charges d'intérêts atteignent parfois des montants très élevés.
- Vous trouverez les échéances possibles pour les différentes formules de crédit dans la fiche de tarifs disponible sur belfius.be et dans votre agence Belfius.



La conclusion d'un crédit hypothécaire peut donner droit à des avantages fiscaux qui dépendront de:

- la durée du crédit
- la garantie liée
- votre situation personnelle

Votre spécialiste en crédits vous donnera toutes les infos utiles à ce sujet.

La formule de taux d'intérêt idéale

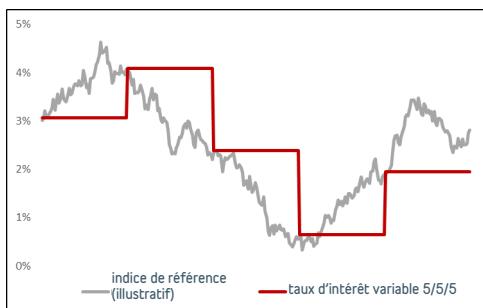
La formule de taux d'intérêt détermine dans quelle mesure le crédit est adapté à l'évolution des taux sur le marché. Belfius offre trois types de formules de taux d'intérêt: le taux d'intérêt fixe, le taux d'intérêt variable et le taux d'intérêt variable protégé. Parlez-en avec votre spécialiste en crédits, qui calculera pour vous les différentes formules en fonction de votre situation personnelle.

Taux d'intérêt fixe



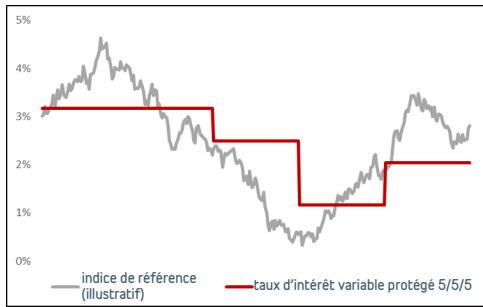
Le taux d'intérêt de votre crédit-logement reste le même pendant toute la durée du crédit. Le taux d'intérêt fixe ne dépend pas de l'évolution des taux sur le marché.

Taux d'intérêt variable



Le taux d'intérêt de votre crédit-logement est adapté à des moments fixes, en fonction de l'évolution de l'indice de référence. Le taux d'intérêt peut être adapté tant à la hausse qu'à la baisse, et ce dans des limites préalablement déterminées. Le CAP, qui définit la hausse maximale du taux par rapport au taux initial, est indiqué dans chaque formule. La fréquence de la révision du taux d'intérêt dépend de la formule choisie. Vous trouverez les différentes formules dans notre fiche de tarifs.

Taux d'intérêt variable protégé



Le taux d'intérêt de votre crédit-logement est adapté à des moments fixes, en fonction de l'évolution de l'indice de référence. Le taux d'intérêt peut être adapté tant à la hausse qu'à la baisse, et ce dans des limites préalablement déterminées. Dans le cas du taux d'intérêt variable protégé, la hausse de taux maximale (CAP) est toujours égale à 0, ce qui signifie qu'en cas de hausse du taux, le taux d'intérêt ne peut pas dépasser le taux initial. La fréquence de la révision du taux d'intérêt dépend de la formule choisie. Vous trouverez les différentes formules dans notre fiche de tarifs.



Taux d'intérêt fixe

Le taux d'intérêt fixe reste inchangé pendant toute la durée de votre crédit-logement, quelle que soit l'évolution des taux d'intérêt. En cas de taux d'intérêt fixe, vous êtes protégé contre d'éventuelles hausses de taux et vous êtes certain de vos mensualités puisqu'elles ne peuvent pas changer à la suite de l'évolution des taux d'intérêt. En cas de baisse éventuelle des taux d'intérêt, votre taux fixe n'est pas non plus adapté.

Exemple

Imaginons que vous contractez un crédit de 170.000 euros sur 20 ans à un taux d'intérêt de 4,179% (0,34175% sur une base mensuelle). La mensualité équivaut à 1.039,24 euros sur toute la durée du crédit.

➤ Le T.A.E.G. s'élève à 5,11%*

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 265.841,32 euros.

*Le T.A.E.G. se compose comme suit:

- taux débiteur: 4,179%
- frais de dossier: 350 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- frais d'expertise: aucun, dans la majorité des cas, aucun frais d'expertise ne sont dus. Vous trouverez plus d'informations dans la fiche tarifaire.
- assurance incendie: 440,86 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit
- prime indicative pour une maison classique jumelée.
- assurance solde restant dû: 247,62 euros, à payer annuellement pendant les deux tiers de la durée du crédit. Prime indicative pour une assurance solde restant dû 100% souscrite par un non-fumeur de 35 ans
- frais d'inscription hypothécaire: 4.037,46 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour une inscription hypothécaire de la valeur du montant total emprunté



Avec un taux d'intérêt fixe, votre mensualité reste inchangée sur toute la durée de l'emprunt.

Taux d'intérêt variable

En cas de taux d'intérêt variable, vos mensualités sont adaptées en fonction des fluctuations de taux, tant à la hausse qu'à la baisse, à des moments fixes préalablement déterminés et en fonction de l'évolution de l'indice de référence. De ce fait, votre taux d'intérêt pendant la durée de votre crédit-logement peut tant augmenter (si l'indice de référence est supérieur à celui de départ ou de la dernière révision de votre crédit) que baisser (si l'indice de référence est inférieur à celui de départ ou de la dernière révision de votre crédit).

Adaptation du taux d'intérêt

L'ajustement s'opère dans certaines conditions:

- la variation du taux par rapport au taux d'intérêt précédent doit atteindre au moins 0,0208% sur une base mensuelle (ou 0,25% sur une base annuelle)
- une hausse est plafonnée: vous choisissez une marge étroite (p ex. cap 2% ou 2,5%) ou large (p ex. cap 3% ou 4%) que votre taux d'intérêt ne peut pas dépasser
- la hausse de taux maximale ne peut jamais excéder la baisse de taux maximale
- une réduction à 0% est possible
- si vous optez pour un taux d'intérêt révisable chaque année, il y a une restriction supplémentaire pour les deux premières révisions du taux. La deuxième année, la hausse est limitée à maximum 0,0826% par mois (ou 1% par an) au-dessus du taux d'intérêt initial. La troisième année, le taux d'intérêt peut augmenter de maximum 0,1655% par mois (ou 2% par an) au-delà du taux d'intérêt initial.
- L'indice de référence, sur la base duquel le taux d'intérêt est calculé, peut changer. Pour plus de détails, voir le point «indice de référence» dans le glossaire à la fin du prospectus.

Formule

Le nouveau taux d'intérêt est toujours calculé selon la même formule:
taux d'intérêt initial + (nouvel indice - indice initial).

Exemple

Imaginons que vous empruntez 170.000 euros aux conditions suivantes:

- un taux de 4,052% sur une base annuelle (0,33155% sur une base mensuelle) qui peut être revu à la hausse ou à la baisse tous les 3 ans
- une marge étroite avec un cap de 2,000% sur une base annuelle (ou 0,16516% sur une base mensuelle)
- une durée de 20 ans
- des mensualités constantes
- un indice de référence de 0,25070% sur une base mensuelle

Les trois premières années, votre mensualité s'élève à 1.028,25 euros.

Imaginons qu'après 3 ans:

- votre indice de référence s'accroît pour passer de 0,25070% à 0,49072%. Votre nouveau taux s'élève alors à $0,33155\% + (0,49072\% - 0,25070\%) = 0,57157\%$ sur une base mensuelle (7,079% sur une base annuelle), ce qui correspond à une mensualité de 1.303,65 euros. Mais grâce à la protection sous forme de cap (plafond), la hausse de votre taux d'intérêt ne peut excéder 0,49671% par mois (6,126% sur une base annuelle).
Votre mensualité reste limitée à 1.214,07 euros.
- votre indice de référence baisse pour passer de 0,25070% à 0,12992%. Votre nouveau taux s'élève alors à $0,33155\% + (0,12992\% - 0,25070\%) = 0,21077\%$ par mois (2,559% sur une base annuelle).
Votre mensualité équivaut à 903,26 euros.

Le taux d'intérêt variable protégé

Votre taux d'intérêt est adapté à l'évolution de l'indice de référence à des moments fixes préalablement déterminés. De ce fait, votre taux d'intérêt pendant la durée de votre crédit-logement peut tant augmenter (si l'indice de référence est supérieur à celui de la dernière révision de votre crédit) que baisser (si l'indice de référence est inférieur à celui de départ ou de la dernière révision de votre crédit). Dans le cas du taux d'intérêt variable protégé, la hausse de taux maximale est cependant toujours égale à 0 (CAP 0), ce qui signifie que votre taux d'intérêt ne peut pas dépasser le taux initial.

La hausse et la baisse de taux maximales sont toujours limitées.

- La hausse de taux maximale est toujours égale à 0. Ce CAP 0 signifie que la hausse de taux résultant de l'évolution de l'indice de référence est limitée à 0,00% maximum au-dessus du taux initial.
- La baisse de taux maximale est indiquée par le FLOOR qui est mentionné dans la formule. Un FLOOR -2 signifie que la baisse de taux résultant de l'évolution de l'indice de référence est limitée à 2,00% maximum en-dessous du taux initial, sans que le taux d'intérêt puisse cependant être inférieur à 0,00%.
- La hausse (CAP) et la baisse (FLOOR) de taux maximales sont libellées par un signe plus et moins dans la formule de taux. Par exemple, +0%/-2% signifie une hausse de taux maximale de 0,00% (CAP 0) et une baisse de taux maximale de 2,00% (FLOOR -2) par rapport au taux d'intérêt initial.

Le taux d'intérêt variable protégé associe les avantages d'un taux fixe avec ceux d'un taux variable: vous êtes protégé contre les hausses de taux tout en bénéficiant d'un taux plus bas en cas de baisse de taux.

Exemple

- Supposons que vous empruntez 170.000 euros aux conditions suivantes:
- Un taux d'intérêt variable protégé 5/5/ de +0%/-2%
 - Une durée de 25 ans
 - Des mensualités fixes
 - Un taux d'intérêt de 4,279% sur base annuelle (0,34978% sur base mensuelle)
 - Un indice de référence de 0,30157% sur base mensuelle

Les 5 premières années, votre mensualité s'élève à 915,95 euros.

Supposons qu'après 5 ans:

- L'indice de référence augmente de 0,30157% à 0,38665% Votre nouveau taux d'intérêt passe à $0,34978\% + (0,38665\% - 0,30157\%) = 0,43486\%$ sur base mensuelle ou 5,345% sur base annuelle. Mais, grâce à la protection CAP (CAP 0), votre taux d'intérêt reste inchangé à 4,279% sur base annuelle (0,34978% sur base mensuelle). Par conséquent, votre mensualité reste également inchangée à 915,95 euros.
- L'indice de référence baisse de 0,30157% à 0,22752% Votre nouveau taux d'intérêt passe à $0,34978\% + (0,22752\% - 0,30157\%) = 0,27573\%$ sur base mensuelle ou 3,359% sur base annuelle. Vu que la baisse de taux par rapport au taux d'intérêt initial n'est pas supérieure à 2 (FLOOR -2), la baisse de taux est entièrement appliquée à votre crédit et il s'agit de votre nouveau taux d'intérêt. De ce fait, votre mensualité passe à 847,20 euros.

Le taux d'intérêt variable (protégé) avec une mensualité fixe et une durée variable (option accordéon)

Si vous préférez des mensualités constantes alors que la durée de votre crédit peut varier, l'option accordéon est tout indiquée. La durée est raccourcie en cas de baisse de taux et est allongée de maximum 5 ans en cas de hausse. Attention...

- Pour les crédits à taux d'intérêt variable, l'option accordéon est possible pour des durées jusqu'à maximum 25 ans, tandis que, pour les crédits à taux d'intérêt variable protégé, elle est possible pour toutes les durées. Dans ce dernier cas, l'option accordéon ne permet qu'une réduction de la durée, car aucune hausse de taux supérieure au taux initial n'est appliquée.
- Si 5 ans ne suffisent pas à compenser la hausse du taux, le solde est imputé sur le remboursement.
- Si vous choisissez directement l'option accordéon, la prolongation ou le raccourcissement de la durée se fait automatiquement et gratuitement lors de chaque révision du taux d'intérêt. Si vous choisissez l'option accordéon au cours du crédit, des frais de dossier peuvent être facturés.

Si vous voulez rembourser un montant fixe chaque mois et si une durée de remboursement variable vous convient, optez pour un crédit accordéon.

Exemple

Imaginons que vous empruntiez 170.000 euros aux conditions suivantes:

- un taux de 4,016% sur une base annuelle (0,32866% sur une base mensuelle) qui peut être revu à la hausse ou à la baisse tous les cinq ans
- avec une marge étroite avec un cap de 2,000% sur une base annuelle (ou 0,16516% sur une base mensuelle)
- une durée de 15 ans
- des mensualités constantes de 1.252,70 euros

Imaginons qu'après 5 ans:

- le taux baisse pour passer de 0,32866% à 0,20811% sur une base mensuelle (2,526% sur une base annuelle)
Votre mensualité ne change pas, mais la durée de votre crédit sera raccourcie de 8 mois.
- Le taux augmente pour passer de 0,32866% à 0,38628% sur une base mensuelle (4,735% sur une base annuelle).
Votre mensualité ne change pas, mais la durée de votre crédit sera prolongée de 6 mois.



Mis à part la garantie, la souplesse a aussi son importance. Pendant la durée de votre crédit hypothécaire, Belfius vous offre la possibilité:

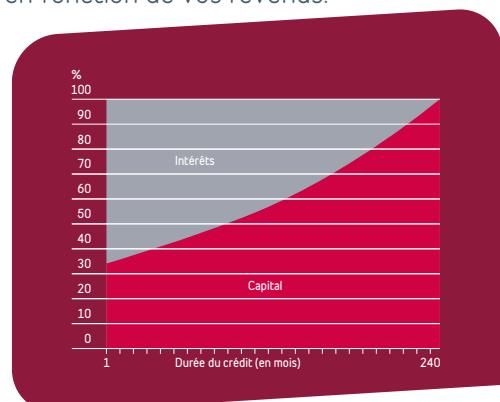
- de passer une fois et sans frais d'un taux variable (protégé) à un taux fixe (en vigueur au moment du passage), et ce gratuitement
- de reporter de 3 mois le remboursement. Soit vous prolongez la durée de votre crédit et les mensualités restent conservées, soit vous conservez la durée et les mensualités augmentent. La partie «intérêts» des trois mensualités reportées est remboursée en 6 parts égales sur les 6 mois qui suivent le report. La demande de report ne peut pas être introduite pendant la période de prélèvement et n'est pas possible pour les crédits de pont

Le schéma de remboursement idéal

Votre mensualité se compose de deux parties: le capital et les intérêts. C'est la garantie souhaitée qui détermine la formule d'intérêt choisie. Le mode de remboursement du crédit est une fois encore tributaire de votre situation et de vos préférences personnelles. Vous pouvez opter pour une mensualité constante (toujours le même montant de capital et d'intérêts), pour un amortissement mensuel constant du capital ou un amortissement qui augmente chaque mois. Autre possibilité: le remboursement intégral du capital à l'échéance finale.

Mensualités constantes

Chaque mois, vous remboursez le même montant (capital + intérêts). Au début, vous remboursez peu de capital et beaucoup d'intérêts, mais au fil du temps, le rapport s'inverse. Vous savez clairement où vous en êtes et vous pouvez prévoir votre budget en fonction de vos revenus.



Exemple

Imaginons que vous empruntez 170.000 euros aux conditions suivantes:

- un taux d'intérêt fixe de 4,179% sur une base annuelle (ou 0,34175 % sur une base mensuelle)
- une durée de 20 ans
- des mensualités constantes

La mensualité équivaut à 1.039,24 euros.

Calcul de la première mensualité

- Partie Intérêts:
 $170.000 \text{ euros} \times 0,34175\% = 580,98 \text{ euros}$
- Partie Capital:
 $1.039,24 - 580,98 = 458,26 \text{ euros}$
- Le T.A.E.G. s'élève à 5,11%*.

Calcul de la dernière mensualité

- Partie Intérêts:
 $1.035,70 \text{ euros} \times 0,34175\% = 3,54 \text{ euros}$
- Partie Capital:
 $1.039,24 - 3,54 = 1.035,70 \text{ euros}$

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 265.841,32 euros.

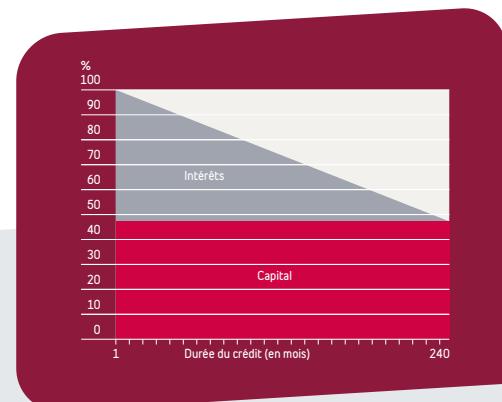
*Le TAE.G se compose comme suit:

- taux débiteur: 4,179%
- frais de dossier: 350 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- frais d'expertise: aucun, dans la majorité des cas, aucun frais d'expertise ne sont dus. Vous trouverez plus d'informations dans la fiche tarifaire.
- assurance incendie: 440,86 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour une maison classique jumelée.
- assurance solde restant dû: 247,62 euros, à payer annuellement pendant les deux tiers de la durée du crédit. Prime indicative pour une assurance solde restant dû 100% souscrite par un non-fumeur de 35 ans
- frais d'inscription hypothécaire: 4.037,46 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour une inscription hypothécaire de la valeur du montant total emprunté

“ Votre mensualité se compose du capital et des intérêts. Le choix du mode de remboursement de ces deux parties dépend de votre situation personnelle et de la garantie souhaitée.

Mensualités dégressives

Vous rembursez chaque mois une partie fixe du capital. Les intérêts, calculés sur le solde restant dû, diminuent en revanche chaque mois. En d'autres termes, le total des mensualités s'amenuise au fur et à mesure.



Exemple

Imaginons que vous empruntez 170.000 euros aux conditions suivantes:

- un taux d'intérêt fixe de 4,179% sur une base annuelle (ou 0,34175% sur une base mensuelle)
- une durée de 20 ans
- des mensualités constantes

Calcul de la première mensualité

- Partie Capital:
170.000 euros/240 mois = 708,33 euros
- Partie Intérêts sur le solde restant dû:
170.000 euros x 0,34175% = 580,98 euros

La première mensualité intégrale équivaut à 1.289,31 euros.

- Le T.A.E.G. s'élève à 5,19%*.

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 256.004,55 euros.

Calcul de la dernière mensualité

- Partie Capital:
170.000 euros/240 mois = 708,33 euros
- Partie Intérêts sur le solde restant dû:
708,33 x 0,34175% = 2,42 euros

La dernière mensualité intégrale équivaut à 710,75 euros.

*Le T.A.E.G. se présente comme suit:

- taux débiteur: 4,179 %
- frais de dossier: 350 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- frais d'expertise: aucun, dans la majorité des cas, aucun frais d'expertise ne sont dus. Vous trouverez plus d'informations dans la fiche tarifaire.
- assurance incendie: 440,86 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour une maison classique jumelée.
- assurance solde restant dû: 214,76 euros, à payer annuellement pendant les deux tiers de la durée du crédit. Prime indicative pour une assurance solde restant dû 100% souscrite par un non-fumeur de 35 ans
- frais d'inscription hypothécaire: 4.037,46 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour une inscription hypothécaire de la valeur du montant total emprunté



Mensualités progressives

Vos mensualités suivent la progressivité de vos revenus. Chaque mois, vous remboursez un peu plus, le total de vos remboursements augmentant légèrement sur une base annuelle.

Exemple

Imaginons que vous empruntez 170.000 euros aux conditions suivantes:

- un taux d'intérêt fixe de 4,279% sur une base annuelle (ou 0,34978% sur une base mensuelle)
- une durée de 20 ans
- des mensualités progressives

Calcul de la première mensualité

- Partie Capital: 283,98 euros
- Partie Intérêts sur le solde restant dû:
 $170.000 \text{ euros} \times 0,34978\% = 594,62 \text{ euros}$

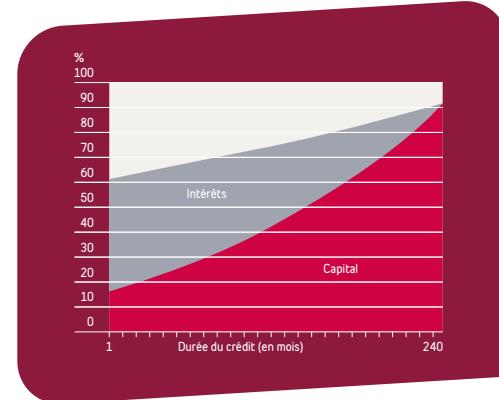
La première mensualité intégrale équivaut à 878,60 euros.

- Le T.A.E.G. s'élève à 5,17%*.

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 275.261,01 euros.

* Le T.A.E.G. se compose comme suit:

- taux débiteur: 4,279%
- frais de dossier: 350 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- frais d'expertise: aucun, dans la majorité des cas, aucun frais d'expertise ne sont dus. Vous trouverez plus d'informations dans la fiche tarifaire.
- assurance incendie: 440,86 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour une maison classique jumelée.
- assurance solde restant dû: 272,59 euros, à payer annuellement pendant les deux tiers de la durée du crédit. Prime indicative pour une assurance solde restant dû 100% souscrite par un non-fumeur de 35 ans
- frais d'inscription hypothécaire: 4.037,46 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour une inscription hypothécaire de la valeur du montant total emprunté



Calcul de la dernière mensualité

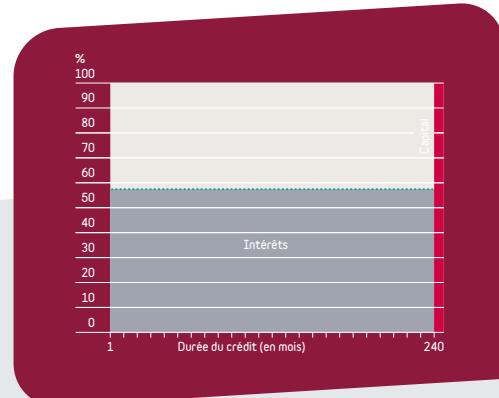
- Partie Capital: 1.298,86 euros
- Partie Intérêts sur le solde restant dû:
 $1.298,86 \times 0,34978\% = 4,54 \text{ euros}$

La dernière mensualité intégrale équivaut à 1.303,40 euros.



Remboursement intégral du capital à l'échéance (= crédit à terme fixe)

Pendant toute la durée du crédit, vous ne payez que les intérêts sur la totalité du capital emprunté. Vous rembursez le capital en une fois à l'échéance finale, par exemple grâce au produit d'une assurance groupe ou de la vente d'un autre bien immobilier.



Exemple

Imaginons que vous empruntez 75.000 euros aux conditions suivantes:

- un taux d'intérêt fixe de 4,081% sur une base annuelle (ou 0,33388% sur une base mensuelle)
- une durée de 10 ans
- remboursement à l'échéance finale

* Le T.A.E.G. se compose comme suit:
- taux débiteur: 4,081%
- frais de dossier: 350 euros, à payer une seule fois après l'acceptation de la demande de crédit
- frais d'expertise: aucun, dans la majorité des cas, aucun frais d'expertise ne sont dus. Vous trouverez plus d'informations dans la fiche tarifaire.
- assurance incendie: 440,86 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour une maison classique jumelée.
- assurance décès temporaire à capital fixe: 131,79 euros, à payer annuellement pendant la durée du crédit. Prime indicative pour une assurance décès 100% souscrite par un non-fumeur de 35 ans.
- frais d'inscription hypothécaire: 2.802,47 euros dus au notaire à la passation de l'acte. Frais indicatifs pour une inscription hypothécaire de la valeur du montant total emprunté.

Calcul des 120 premières mensualités

- Intérêts seulement: $75.000 \text{ euros} \times 0,33388\% = 250,41 \text{ euros.}$

Calcul de la dernière mensualité

- 250,41 euros d'intérêts + 75.000 euros de capital = 75.250,41 euros.
- Le T.A.E.G. s'élève à 5,46%*.

Le montant total à rembourser (frais et primes d'assurance compris) se chiffre à 113.928,47 euros.

Quelle formule de remboursement choisir?

Si vous voulez rembourser chaque mois le même montant (capital + intérêts)

➤ MENSUALITÉS CONSTANTES

Si vous voulez payer des mensualités plus élevées au début et payer au final moins d'intérêts

➤ MENSUALITÉS DÉGRESSIVES

Si vous voulez calquer les remboursements sur une hausse de vos revenus et rembourser un peu plus mois après mois

➤ MENSUALITÉS PROGRESSIVES

Si vous voulez limiter les mensualités au paiement des intérêts et si vous êtes certain de disposer de la totalité du capital à l'échéance finale

➤ REMBOURSEMENT INTÉGRAL DU CAPITAL À L'ÉCHÉANCE



La protection idéale

Quand on construit, mieux vaut s'assurer sans tarder, pour ne pas compromettre les projets immobiliers. Vous pouvez vous assurer contre le risque d'invalidité, de perte de votre emploi, ou du décès. Il importe aussi de protéger votre habitation et votre famille contre les imprévus et d'être aidé en cas de petits ou gros pépins. Notre assurance incendie comporte trois assurances complémentaires, assorties chacune d'une formule de base que vous pouvez compléter d'autres couvertures.



Assurez-vous (vous et votre conjoint) avec une assurance solde restant dû Belfius Home Credit Protect. Protégez votre maison et votre famille contre les petits et les gros risques avec l'assurance habitation app-normale et familiale app-normale.

L'assurance solde restant dû Belfius Home Credit Protect

Bâtir, rénover ou acheter une maison est l'un des principaux investissements de votre vie, un plan d'épargne pour l'avenir. Un décès inopiné peut toutefois tout anéantir.

Vous et les éventuels autres emprunteurs avez donc tout intérêt à souscrire une assurance solde restant dû pour toute la durée du crédit hypothécaire. Cette assurance, qui offre de multiples avantages, peut être souscrite auprès de la compagnie d'assurances de votre choix et présente de nombreux avantages.

- En cas de décès, la compagnie d'assurances verse le solde restant dû à Belfius. Dès lors, les personnes qui héritent de l'usufruit ou de la pleine propriété de votre habitation (conjoint, enfants, parents, etc.) n'auront plus à rembourser ce montant.

L'assurance solde restant dû Belfius Home Credit Protect a encore bien d'autres atouts.

1 Une assurance accident gratuite

Vous êtes assuré, y compris durant la période entre l'acceptation de votre demande d'assurance et la signature de l'acte chez le notaire, si vous veniez à décéder à la suite d'un accident.

2 Trois assurances complémentaires facultatives pour encore mieux protéger votre crédit et votre famille:

- «maladie redoutée», un capital de confort et une assistance en cas de maladie grave et/ou de décès
- «perte de revenus professionnels», idéal pour faire face à une baisse temporaire de vos revenus si vous perdez votre emploi
- une assurance invalidité qui rembourse jusqu'à 100% de votre mensualité en cas d'incapacité de travail

3 Un étalement de la prime

Pour le paiement de la prime, nous tenons aussi compte de votre situation personnelle. Vous choisissez ce qui vous convient le mieux:

- paiement de la prime d'assurance en une fois (prime unique) pour toute la durée de l'assurance
- paiement de la prime sur 5 ans (uniquement possible si la durée du crédit est d'au moins 10 ans)
- paiement de la prime pendant deux tiers de la durée totale (par ex. 13 ans si le crédit hypothécaire est remboursé en 20 ans)

Si vous optez pour l'une des deux dernières possibilités, vous pouvez payer la prime chaque année ou répartir le paiement par trimestre ou par semestre. Si vous en étalez le paiement, vous devez cependant domicilier vos factures. Un petit supplément de prime vous sera aussi porté en compte.



Couvrez le remboursement de votre crédit hypothécaire avec une assurance solde restant dû.

L'assurance incendie habitation app-normale

Cette protection complète à la formule de base très élargie va plus loin que les garanties minimales légales obligatoires.

Votre assurance incendie couvre:

- incendie, tempête ou dégâts des eaux
- bris de vitre
- catastrophes naturelles
- votre responsabilité si (une partie de) votre bâtiment provoque des dégâts à des tiers (par exemple un incendie se propage à une maison voisine)

Et cela pour:

- votre habitation
- mais aussi certaines résidences temporaires, telles que:
 - une maison de vacances
 - la chambre d'étudiant de votre enfant, dans le monde entier
 - un garage privé en Belgique
 - un local pour une fête de famille

En outre:

- vous pouvez choisir la garantie «vol» facultative
- vous bénéficiez d'une assistance jour et nuit en cas de sinistre
- vos panneaux photovoltaïques sont assurés en cas de sinistre ou de vol
- les dégâts occasionnés à vos appareils électriques alimentés à l'énergie solaire sont aussi assurés

En option, vous pouvez également opter pour:

- une **assurance familiale**, qui couvre votre responsabilité en cas de dégâts occasionnés à des tiers dans le cadre de votre vie privée



- 1 Si vous faites construire, sachez que votre assurance est gratuite pendant six mois. Cette assurance est valable dès que l'immeuble est isolé du vent et de l'eau. Il vous suffit de nous communiquer l'état du bâtiment.
- 2 Vous envisagez de gros travaux de rénovation? Cette assurance gratuite peut également s'appliquer à la conclusion d'un nouveau contrat. Renseignez-vous auprès de votre spécialiste en assurances dans votre agence Belfius.

Envie d'en savoir plus?
> Pour la Wallonie: wallonie.be/logement
> Pour la Flandre: verzekeringgewaarborgdwonen.be



Assurance Revenu garanti gratuite

Vous pouvez souscrire cette assurance si vous contractez un prêt hypothécaire pour la construction, l'achat ou la rénovation d'une maison. Elle vous permettra de continuer à rembourser votre prêt même en cas de perte d'emploi involontaire ou d'invalidité de travail.

Les pouvoirs publics flamands et wallons proposent cette assurance gratuitement.

Envie d'en savoir plus?

- wallonie.be/logement
- verzekeringgewaarborgdwonen.be

ÉTAPE 3

En pratique

Quels documents présenter à votre agence Belfius?

Munissez-vous des documents relatifs à vos revenus et à votre investissement pour permettre à votre spécialiste en crédits de répondre le mieux possible à votre demande. En outre, il parcourra une nouvelle fois avec vous les différentes simulations.

Pensez à emporter les documents suivants:

- vos trois dernières fiches de salaire, si vous êtes salarié
- vos deux derniers avertissements-extraits de rôle et comptes de résultats (+ annexes à la déclaration d'impôts avec entre autres les détails des frais professionnels) des deux dernières années, si vous êtes indépendant ou si vous exercez une profession libérale
- le compromis de vente de votre nouvelle habitation ou le titre de propriété du terrain à bâtrir ou de la maison à rénover
- le plan, un devis ou une offre de prix des travaux
- un exemplaire des éventuels contrats de crédit existants
- Le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)

Comment se déroulent la demande et l'octroi du crédit hypothécaire?

Plusieurs mois s'écoulent généralement entre la demande de crédit et la réception effective du montant emprunté. La procédure se déroule comme suit:

- ① vous choisissez une formule de crédit hypothécaire qui répond à votre situation financière et à vos souhaits
- ② vous signez la demande de crédit¹
- ③ votre agence vous remet une liste des conditions et des frais liés au crédit sous la forme d'une fiche ESIS (fiche d'information standardisée européenne)
- ④ dès que le crédit est accordé, vous recevez une offre «crédit hypothécaire» par l'intermédiaire de votre agence
- ⑤ si vous acceptez les conditions du crédit, remettez-nous cette offre dûment signée
- ⑥ vous fixez la date de passation de l'acte authentique devant le notaire de votre choix, dans les 2 mois à compter de la date de l'offre

¹ Le traitement des fichiers consultés sera effectué par Belfius Banque SA, Place Charles Rogier 11, 1210 Bruxelles, ou ses représentants chargés de l'examen de la demande de crédit, conformément à la législation en vigueur au moment de la consultation.

Quand recevez-vous le montant emprunté?

Cela dépend de votre projet immobilier. Achat, construction ou rénovation, la procédure varie.

Achat d'une habitation

Si vous achetez une maison, le montant du crédit est intégralement mis à disposition à la signature de l'acte, à condition que toutes les garanties aient été constituées. Dans la pratique, l'acte d'achat et l'acte de crédit sont signés au même moment chez le notaire.

Construction ou rénovation d'une habitation

Grâce au principe de la période de prélèvement (maximum 2 ans), vous pouvez prélever la somme empruntée en plusieurs tranches, en fonction de l'avancement des travaux et des factures à payer.

Durant cette période, vous ne payez des intérêts que sur le montant effectivement prélevé.

Pendant les 3 premiers mois de la période de prélèvement, vous ne payez pas de frais pour le montant que vous n'avez pas encore prélevé. À partir du 4e mois, vous payez une indemnité mensuelle. Il s'agit de la commission de réservation. Cette commission de réservation s'élève à 0,10% du montant qui n'a pas encore été prélevé (ce qui correspond à 1,207% sur une base annuelle). Notez que cette commission ne peut pas être imputée pendant plus de 24 mois.

Pour l'amortissement du capital, vous avez le choix:

- entre reporter l'amortissement après le prélèvement intégral du montant
- ou commencer directement à rembourser.

Checklists

Combien coûte une maison¹?

L'achat, la construction ou la rénovation d'une habitation entraîne de très nombreux frais, parfois inattendus. Des surprises budgétaires soudaines peuvent avoir des conséquences très désagréables. Nos check-lists vous aident à les éviter car l'oubli de frais importants peut vous coûter cher.

Dépenses lors d'un achat

Achat

➤ Coût de l'habitation	€
➤ Frais d'acte (honoraires du notaire + frais + droits d'enregistrement)	€
➤ Éventuellement TVA (si nouvelle construction) ²	€
SOUS-TOTAL	€

Frais d'installation et de rénovation

➤ Frais de raccordement à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, à la télédistribution	€
➤ Frais d'adaptation et de réparation	€
➤ Rénovations	€
➤ Frais de déménagement	€
SOUS-TOTAL	€

Frais liés au prêt

➤ Frais d'acte (honoraires du notaire + frais + droits d'enregistrement)	€
➤ Frais de dossier et frais d'expertise éventuels	€
SOUS-TOTAL	€

Primes d'assurances

➤ Assurance incendie (quelle périodicité?)	€
➤ Assurance solde restant dû (quelle périodicité?)	€
SOUS-TOTAL	€

Réserve pour dépenses et frais imprévus

€

TOTAL €

Frais de construction/rénovation

Terrain à bâtir (uniquement en cas de construction)

➤ Prix d'achat	€
➤ Frais d'acte (honoraires du notaire + frais + droits d'enregistrement)	€
➤ Frais d'arpentage (délimitation)	€
➤ Viabilisation (analyse du sol)	€
	SOUS-TOTAL €

Projet immobilier

➤ Honoraires de l'architecte pour une mission complète et prestations complémentaires éventuelles	€
➤ Frais éventuels d'avis d'un ingénieur (p ex. analyse de stabilité du sol)	€
	SOUS-TOTAL €

Construction

➤ Devis total	€
➤ Différents éléments du devis	
➤ Travaux de terrassement et de fondation	€
➤ Maçonnerie	€
➤ Menuiserie (fenêtres, portes)	€
➤ Plâtrage	€
➤ Sols (chapes, carrelages)	€
➤ Escaliers	€
➤ Vitrage	€
➤ Électricité, éclairage	€
➤ Plomberie, sanitaire	€
➤ Recouvrement des murs	€
➤ Peintures (intérieures et extérieures)	€
➤ Finitions intérieures	€
➤ Travaux supplémentaires	€
	SOUS-TOTAL €

¹ N'oubliez pas de compter la TVA dans les rubriques concernées.

² Dans certains cas, une TVA peut également être due sur l'achat d'un terrain contigu s'il s'agit d'une nouvelle construction et si le terrain est vendu avec l'habitation et par la même personne.

Definitions

➤ Cuisine	€
➤ Salle de bains	€
➤ Étude éventuelle aménagement intérieur	€
➤ Textile	€
➤ Alarme	€
➤ Jardin, entrée, accès	€
➤ Raccordements eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, égouts	€
	SOUS-TOTAL €

Fiscalité

➤ TVA (6 ou 21%) sur les factures des entrepreneur(s), architecte(s), fournisseurs de matériaux, etc.	€
➤ Taxe communale éventuelle sur l'octroi d'une autorisation d'urbanisme et sur le raccordement à l'égouttage, à l'asphaltage, au trottoir et clôtures	€
➤ Dans certains cas, frais de rachat des murs mitoyens	€
	SOUS-TOTAL €

Frais liés au prêt

➤ Frais d'acte (honoraires du notaire ¹ + frais + droits d'enregistrement)	€
➤ Frais de dossier et frais d'expertise éventuels	€
	SOUS-TOTAL €

Primes d'assurances

➤ Assurance incendie (quelle périodicité?)	€
➤ Assurance solde restant dû (quelle périodicité?)	€
	SOUS-TOTAL €

Autres dépenses

➤ Frais de déménagement	€
➤ Réserve pour dépenses et frais imprévus	€
	SOUS-TOTAL €

TOTAL €

¹ Depuis le 01-01-2012, les notaires sont assujettis à la TVA et doivent donc appliquer la TVA à leurs honoraires.

VOS NOTES

Quelle somme pouvez-vous rembourser chaque mois?

Avant de contracter un crédit, il est préférable de calculer le montant que vous pouvez et voulez rembourser.

Montant mensuel disponible

Revenus

➤ Revenu net (salaire, pension...)	€
➤ Treizième mois	€
➤ Allocations familiales	€
➤ Bourses d'études	€
➤ Pension alimentaire	€
➤ Autres (rente, revenus de dividendes, revenus locatifs...)	€
SOUS-TOTAL	€

Dépenses

➤ Frais de logement	
➤ Loyer (maison, garage, kot...)	€
➤ Électricité	€
➤ Gaz/mazout	€
➤ Eau	€
➤ Télédistribution	€
➤ Téléphone fixe/GSM	€
➤ Connexion internet	€
➤ Assurance incendie	€
➤ Charges hypothécaires (si déjà d'application)	€
➤ Assurance solde restant dû (si déjà d'application)	€
➤ Taxe communale/taxe provinciale	€
➤ Eaux usées/taxe sur l'environnement	€
➤ Précompte immobilier (si déjà d'application)	€
➤ Autres (frais d'entretien...)	€
SOUS-TOTAL	€

➤ Charges du ménage	
➤ Alimentation	€
➤ Vêtements/chaussures	€
➤ Soins corporels (coiffeur...)	€
➤ École	€
➤ Frais de garde/crèche	€
➤ Argent de poche	€
➤ Pension alimentaire	€
➤ Sorties	€
➤ Loisirs (affiliation association sportive, mouvement de jeunesse...)	€
➤ Vacances	€
➤ Animaux domestiques	€
➤ Abonnements	€
➤ Cotisation mutualité/assurance soins de santé/ assurance hospitalisation/frais de médecin	€
➤ Assurance familiale	€
➤ Assurance vie	€
➤ Autres	€
	SOUS-TOTAL
	€
➤ Frais de transport	
➤ Financement voiture	€
➤ Assurance voiture/moto	€
➤ Taxe automobile	€
➤ Abonnement(s) transports en commun	€
	SOUS-TOTAL
	€

MONTANT MENSUEL DISPONIBLE

= revenus mensuels - dépenses mensuelles

TOTAL €

Crédit hypothécaire avec destination mobilière

A. Crédit Passerelle avec destination mobilière et garantie immobilière¹

Le Crédit Passerelle avec une garantie immobilière¹ est une ouverture de crédit à durée déterminée dans un but mobilier (achat d'un véhicule, injection de capital dans une société...) qui est couvert par une garantie sur un bien immobilier, en attendant l'encaissement certain d'une somme d'argent (le produit de la vente d'une habitation...).

Montant et durée

La durée d'un Crédit Passerelle avec une garantie immobilière est fixe et s'élève à maximum 5 ans. Le montant minimum est de 7.500 euros et le plafond est fonction de vos besoins concrets et de votre situation financière. Une reprise d'encours du montant du crédit n'est pas possible.

Taux

Le taux débiteur appliqué dépend du montant octroyé. Les intérêts sont calculés chaque jour sur le solde du Crédit Passerelle et sont débités chaque premier jour du mois du solde du Crédit Passerelle.

Les taux actuels sont repris dans la fiche des tarifs des crédits hypothécaires, disponible en agence ou sur belfius.be.

Remboursement

Aucun plan d'amortissement n'est établi au préalable. Vous payez uniquement les intérêts mensuels. Le remboursement du capital emprunté est effectué à l'échéance finale, p. ex. avec le produit de la vente d'une habitation. Les remboursements partiels ou complets sont possibles avant l'échéance finale, sans qu'une indemnité de remplacement ne soit due.

Justificatifs

La sûreté du capital destiné au remboursement doit être démontrée clairement par des documents ou attestations.

¹ Crédit hypothécaire, soumis au Livre VII (titre 4, chapitre 2) du Code de droit économique. Sous réserve d'acceptation de votre dossier.

Exemple

Vous empruntez un montant de **100.000 euros sur 5 ans** à un taux débiteur annuel de **8,50%** (0,68214% mensuel). Vous remboursez chaque mois 682,15 euros* (60 paiements*).

* Si le montant du crédit est prélevé immédiatement complètement et n'est remboursé qu'à l'échéance finale du crédit.

Le TAEG s'élève à 10,11% et comporte les frais suivants:

- | | |
|----------------------------|---|
| ➤ Taux d'intérêt débiteur: | 8,50% (0,68214% mensuel) |
| ➤ Frais de dossier: | Aucuns |
| ➤ Compte de paiement: | Aucuns, Belfius Banque SA propose un compte de paiement gratuit. |
| ➤ Frais d'hypothèque: | 3.807,27 euros, perçus par le notaire lors de la passation de l'acte.
Ces frais sont indicatifs pour une inscription hypothécaire à concurrence du montant total emprunté. |
| ➤ Frais d'expertise: | 223,85 euros. Il s'agit d'un montant indicatif. |
| ➤ Assurance incendie: | 442,14 euros, à payer chaque année pendant la durée du crédit.
Cette prime est indicative pour une habitation standard à 4 façades. |

Intérêts mensuels € 682,15

(sur la base du prélèvement immédiat et complet du montant du crédit)

Coût total du crédit € 47.170,78

(intérêts mensuels + frais d'hypothèque + frais d'expertise + primes de l'assurance incendie) sur la base du remboursement complet du montant du crédit à l'échéance finale du crédit)

Montant total à rembourser € 147.170,78

(frais compris)

B. Budgetline Gold avec destination mobilière et garantie immobilière¹

La Budgetline Gold avec garantie immobilière¹ est une ouverture de crédit souple à durée indéterminée dans un but mobilier, qui est couverte par une garantie sur un bien immobilier.

Ligne de crédit à utiliser librement

Vous choisissez vous-même le moment et le montant de vos prélèvements.

Taux

Vous payez uniquement des intérêts sur les montant réellement prélevés.

Les intérêts sont calculés chaque jour sur le solde du crédit et sont débités chaque premier jour du mois du solde du crédit.

Les taux actuels sont repris dans la fiche des tarifs des crédits hypothécaires, disponible en agence ou sur *belfius.be*.

Avec carte gratuite

Pour payer, pour retirer de l'argent, pour faire des virements...

Remboursement flexible

Il n'y a pas de remboursement mensuel obligatoire du capital. Mais vous devez chaque mois payer des intérêts sur les montants prélevés.

La Budgetline Gold avec garantie immobilière est soumise à l'obligation légale du zérotage. Cela signifie que le solde utilisé doit être remboursé complètement au moins une fois tous les 12 mois si l'ouverture de crédit est inférieure ou égale à 3.000 euros et une fois tous les 60 mois si l'ouverture de crédit est supérieure à 3.000 euros.

Aucune facture ou preuve d'achat requise

Vous ne devez pas prouver ou justifier vos dépenses.

¹ Crédit hypothécaire, soumis au Livre VII (titre 4, chapitre 2) du Code de droit économique. Sous réserve d'acceptation de votre dossier.

Exemple

Vous avez une Budgetline Gold de **250.000 euros** à un taux débiteur annuel de **10,50%** (0,83551% mensuel).

En tant que garantie hypothécaire:

- réutilisation d'une inscription hypothécaire déjà constituée à concurrence de 125.000 euros
- nouveau mandat hypothécaire à concurrence de 125.000 euros

Le TAEG s'élève à **12,29%** et comporte les frais suivants:

- Taux d'intérêt débiteur: 10,50% (0,83551% mensuel)
- Frais de dossier: Aucuns
- Compte de paiement: Aucuns, Belfius Banque SA propose un compte de paiement gratuit.
- Frais de mandat hypothécaire: 1.431,23 euros, perçus par le notaire lors de la passation de l'acte. Ces frais sont indicatifs pour un mandat hypothécaire à concurrence de 125.000 euros.
- Frais d'expertise: 223,85 euros. Il s'agit d'un montant indicatif.
- Assurance incendie: 442,14 euros, à payer chaque année pendant la durée du crédit. Cette prime est indicative pour une habitation standard à 4 façades.
- Remboursement du capital: La détermination du TAEG tient compte d'un remboursement mensuel de 1/12 du capital.

Vous avez une Budgetline Gold de 250.000 EUR à un taux débiteur annuel de 10,50%

	Votre montant disponible au 01/01/2022	€ +250.000
10/01/2022	Votre prélèvement	€ -125.000
01/02/2022	Vos intérêts mensuels	€ -754,53
	Votre solde effectif au 01/02/2022	€ -125.754,53
	Votre montant disponible au 01/02/2022	€ +124.245,47
01/03/2022	Vos intérêts mensuels	€ -966,90
	Votre solde effectif au 01/03/2022	€ -126.721,43
	Votre montant disponible au 01/03/2022	€ +123.278,57
09/03/2022	Votre prélèvement	€ -50.000
18/03/2022	Votre versement	€ +30.000
01/04/2022	Vos intérêts mensuels	€ -1.276,21
	Votre solde effectif au 01/04/2022	€ -147.997,63
	Votre montant disponible au 01/04/2022	€ +102.002,37
05/04/2022	Votre versement	€ +20.000
01/05/2022	Vos intérêts mensuels	€ -1.075,63
	Votre solde effectif au 01/05/2022	€ -129.073,26
	Votre montant disponible au 01/05/2022	€ +120.926,74
Montant total payé (capital remboursé + intérêts mensuels + frais de mandat hypothécaire + frais d'expertise + prime annuelle de l'assurance incendie) pour la période 01/01/2022-01/05/2022		€ 55.875,73
Capital total encore à rembourser le 01/05/2022 en cas de fin du contrat de crédit ou en cas de zérotage		€ 129.073,26

Glossaire

A

Avance

Une avance est une partie d'une ouverture de crédit qui est mise à disposition. En fonction des conditions de son crédit, l'emprunteur peut prélever plusieurs avances pendant une période déterminée.

C

Cap

Pourcentage maximum d'augmentation du taux d'intérêt initial sur toute la durée du crédit.

Certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)

Le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) indique le degré d'efficacité énergétique d'un logement. Le certificat comprend entre autres des recommandations pour améliorer la performance énergétique du logement.

D

Droits d'enregistrement

Toute personne qui achète un bien immeuble en Belgique doit payer des droits d'enregistrement. En principe, ils s'élèvent à 12,5% du prix d'achat en Wallonie et à Bruxelles, 12% du prix d'achat (3% pour l'habitation propre et unique) en Flandre. Si la valeur vénale effective est plus élevée que le prix payé, le receveur peut demander des droits d'enregistrement supplémentaires. La valeur vénale sert en effet toujours de base minimale au calcul des droits d'enregistrement. Il existe des règles relatives aux diminutions de la base imposable (abattements) à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre ainsi que des tarifs réduits en Wallonie et en Flandre.

E

ESIS

L'ESIS (Fiche d'information standardisée européenne) est un document standard reprenant l'ensemble des informations, des conditions et des frais liés à votre crédit.

F

Floor

Pourcentage maximal de baisse du taux d'intérêt durant toute la durée du crédit.

Frais d'acte d'achat

Des frais s'ajoutent au montant de l'achat proprement dit. On les appelle les «frais d'acte». Il s'agit des frais d'enregistrement, des honoraires du notaire TVA comprise et de frais divers.

Frais d'acte d'ouverture de crédit

Des frais notariés sont également liés à l'ouverture d'un crédit hypothécaire. Ils sont calculés sur le montant du crédit, qui est majoré de 10% d'accessoires.

G

Garanties

Une garantie permet au prêteur de récupérer le montant prêté lorsque le crédit n'est pas remboursé correctement. Outre l'inscription hypothécaire et le mandat hypothécaire, d'autres garanties sont également possibles telles que la caution ou la mise en gage de valeurs mobilières.

I

Indice de référence

L'indice de référence est la valeur de l'indice telle qu'elle était publiée au Moniteur belge paru dans le mois précédent la date de révision du taux d'intérêt.

L'indice initial est la valeur de l'indice de référence au moment où vous avez contracté votre crédit-logement.

Le nouvel indice est la valeur de l'indice de référence au moment de l'adaptation.

Quid si l'indice de référence disparaît (p. ex.: l'indice OLO géré par l'Agence fédérale de la Dette)? Si le législateur belge ne détermine pas de nouvel indice de référence, le taux de référence de l'Autorité bancaire européenne (le «taux de référence EBA») est utilisé comme base pour définir le nouveau taux d'intérêt.

Si ni le législateur belge ni l'Autorité bancaire européenne ne déterminent un indice de référence, un nouvel indice de référence sera déterminé, en tenant compte des pratiques du marché et des intérêts des parties.

La banque peut également combiner diverses méthodes afin de déterminer le nouvel indice de référence tout en préservant les intérêts des parties. Le nouvel indice de référence qui est d'application au crédit est préalablement communiqué dans un délai raisonnable après (l'annonce de) la disparition de l'ancien indice de référence.

Tout comme l'ancien indice de référence, le nouvel indice de référence reste soumis aux fluctuations futures des taux sur le marché.

La détermination du nouvel indice de référence donnera lieu à l'un des cas suivants, étant entendu que chacun de ces cas a pour but de préserver l'équilibre économique tel qu'il était souhaité par les parties au moment de la signature du contrat:

1) le nouvel indice de référence est plus élevé que l'indice qu'il remplace.

Dans ce cas, une compensation financière fixe est appliquée au crédit à votre avantage, laquelle correspond à la différence entre le nouvel indice de référence et l'indice qu'il remplace. Cette compensation peut être une différence négative (libellée en pourcentage) qui est appliquée au nouvel indice de référence.

2) le nouvel indice de référence est plus bas que l'indice qu'il remplace.

Dans ce cas, une compensation financière fixe est appliquée au crédit au profit de la banque, laquelle correspond à la différence entre le nouvel indice de référence et l'indice qu'il remplace. Cette compensation peut être une différence positive (libellée en pourcentage) qui est appliquée au nouvel indice de référence.

3) le nouvel indice de référence est identique à l'indice qu'il remplace.

Dans ce cas, aucune compensation financière n'est appliquée au contrat et le nouvel indice de référence est appliqué tel quel.

Inscription hypothécaire

Une inscription hypothécaire, en abrégé «hypothèque», est un acte authentique qui nécessite l'intervention du notaire de votre choix et par lequel un immeuble est donné en garantie. En vertu de cet acte, Belfius Banque peut vendre le bien immobilier donné en hypothèque lorsque l'emprunteur ne respecte pas son obligation de remboursement. Le produit de la vente permet d'apurer le solde restant dû par l'emprunteur.

M

Mandat hypothécaire

Il s'agit d'un mandat que vous donnez à un tiers pour prendre une hypothèque effective sur vos biens immobiliers, si le prêteur en a besoin (par exemple en cas de cessation de paiement). Le prêteur est habilité à exercer ce mandat (sans devoir vous en avertir) quand il l'estime utile.

Montant total à rembourser

Somme de tous les amortissements (capital et intérêts), frais (frais de dossier, frais de garantie...) et primes d'assurance (assurances Incendie et solde restant dû) liés au crédit.

Q

Quotité

La quotité est le rapport entre le crédit demandé et la valeur des garanties constituées.

R

Reprises d'encours

Après avoir remboursé une partie du crédit dans le cadre d'une ouverture de crédit hypothécaire, vous pouvez à nouveau prélever les montants déjà remboursés, sans devoir fournir de nouvelles garanties et, dès lors, sans frais de notaire.

O

Ouverture de crédit

C'est un contrat en vertu duquel Belfius Banque met à votre disposition une somme d'argent qui sera utilisée sous forme d'avance en une ou en plusieurs fois. C'est en faveur de cette ouverture de crédit globale que les garanties sont constituées. Ce type de produit permet une reprise d'encours du capital déjà remboursé.

Revenu cadastral

Toute habitation située en Belgique se voit attribuer un revenu cadastral. Il représente le loyer net moyen normal d'un bien immobilier sur une période d'un an. Il est indexé et soumis au précompte immobilier chaque année.

T

T.A.E.G.

Le T.A.E.G. ou taux annuel effectif global, traduit en pourcentage tous les coûts inhérents au crédit (taux débiteur, frais de dossier, frais de garantie, primes d'assurance, etc.).

TVA

La construction et l'achat d'une nouvelle habitation ainsi que les honoraires d'architecte et de notaire, comme tout autre produit ou service que vous achetez, sont soumis à une taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 21%¹. Dans certaines conditions, cette TVA sur les rénovations est ramenée à 6% pour certains travaux immobiliers.

Taux d'intérêt initial

Le taux d'intérêt initial est le taux qui est appliqué au début du crédit-logement. En cas de taux d'intérêt variable (protégé), le taux d'intérêt initial constitue la base de calcul des révisions du taux.

Si une (ou plusieurs) réduction(s) conditionnelle(s) a (ont) été appliquée(s) initialement et que la (les) condition(s) imposée(s) ne sont pas (plus) respectée(s), le taux d'intérêt est majoré à la suite de la suppression de la (des) réduction(s) conditionnelle(s) concernée(s).

Dans le cadre des révisions du taux en cas de taux d'intérêt variable (protégé), le taux d'intérêt initial est dès lors majoré à hauteur de la (des) réduction(s) conditionnelle(s) supprimée(s) et ce taux d'intérêt majoré constitue la base de calcul des révisions du taux.

¹ Dans certains cas, une TVA peut également être due sur l'achat d'un terrain contigu s'il s'agit d'une nouvelle construction et si le terrain est vendu avec l'habitation et par la même personne.

Parlez-en à votre
spécialiste en crédits!
Prenez rendez-vous via
belfius.be/rendez-vous



Plus d'infos?

- sur belfius.be/habiter
- auprès de votre spécialiste en crédits
- via Belfius Connect: 02.222.12.01 ou belfius.be/contact

Suivez-nous sur les réseaux sociaux!

 Belfius

 Belfius

 @belfius