



**Vous désirez acheter ou
rénover une habitation ?**

Votre crédit-logement
en 5 étapes

projet immobilier

propriétaire

formule de crédit

5

Votre crédit-logement
en 5 étapes



Bon à savoir

Le jargon utilisé est dicté par la loi. À la fin de cette brochure, vous trouverez un lexique pratique expliquant brièvement les termes les plus cités.

Cette brochure aborde uniquement l'aspect financier de votre rêve. Bien d'autres éléments interviennent cependant dans la réalisation de votre projet. Savez-vous comment choisir un architecte ? Connaissez-vous la différence entre une vente publique et une vente de gré à gré ?... Vous trouverez toutes ces informations ainsi que d'autres conseils et liens pratiques sur notre site, www.belfius.be. Clair, précis et toujours à jour !

Cette brochure contient également quelques conseils pratiques que nous illustrons clairement sous forme graphique. Les encadrés formulent quant à eux ce que Belfius Banque peut spécifiquement faire pour vous à ce stade du processus de choix.

Le choix d'une formule de crédit-logement ne dépend pas 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. Les tarifs standard les plus récents figurent toujours sur notre site web, www.belfius.be, ou sur la fiche des tarifs dans votre agence. N'hésitez pas à demander un calcul personnalisé à votre spécialiste en crédits ! Peut-être aurez-vous droit à des réductions.

Cette brochure ne remplace évidemment pas un entretien approfondi avec votre spécialiste en crédits ! Une bonne préparation facilite cependant grandement le travail. Et si, après l'entretien, vous souhaitez vous remémorer ce qui a été dit, vous pouvez toujours vous référer à cette brochure.

Prospectus n° 15. Valable à partir du 08/06/2015.



Table des matières

Vous voulez devenir propriétaire, réaliser le rêve que vous caressez depuis si longtemps ?	5
Étape 1 : Quel projet immobilier pouvez-vous vous permettre ?	6
Combien coûte une maison ?	
Quel montant pouvez-vous rembourser chaque mois l'esprit tranquille ?	
Étape 2 : Adressez-vous à votre agence	9
Quel montant pouvez-vous emprunter en fonction du montant mensuel que vous êtes disposé à rembourser ?	
Quelle formule de crédit correspond le mieux à votre projet immobilier ?	
Comment bénéficier d'un tarif avantageux ?	
Quelle sécurité souhaitez-vous ?	
Pendant combien de temps voulez-vous rembourser votre crédit ?	
Comment rembourser le montant emprunté ?	
Étape 3 : Lancez votre projet immobilier	23
Avec quel architecte ? Dans quelle mesure un premier jour de vente publique vous engage-t-il ? De quelles primes pouvez-vous bénéficier ?	
Étape 4 : Concluez votre prêt	25
Que devez-vous apporter en agence ?	
Comment se déroule la procédure ?	
Quand recevrez-vous l'argent que vous voulez emprunter ?	
Étape 5 : Assurez-vous contre les imprévus	29
Belfius Home & Family	
Que peut signifier Belfius Banque pour vous ?	
Check-lists	33
Combien coûte une maison ?	
Quelle somme pouvez-vous vous permettre de rembourser chaque mois ?	
Lexique	

Vous voulez devenir propriétaire, réaliser le rêve que vous caressez depuis si longtemps ?

Vous envisagez de construire la maison de vos rêves, d'acheter un logement ou d'agrandir votre habitation actuelle ? Vous souhaitez troquer votre appartement en ville contre une maison familiale plus grande ou vous avez jeté votre dévolu sur cet immeuble commercial avec logement idéalement situé ?

Quel que soit votre projet immobilier, une chose est sûre : vous allez vous engager dans un des principaux investissements de votre vie... votre place au soleil.

Que vous optiez pour une cabane de jardin ou un gratte-ciel, Belfius Banque est à vos côtés pour, notamment, répondre rapidement et correctement aux questions que vous vous poserez inévitablement.

- Comment puis-je réaliser financièrement mon projet ?
- Jusqu'à quel montant puis-je m'engager ? Combien dois-je et puis-je emprunter ?
- À quelles primes ai-je droit ?
- Quelle est la formule la plus intéressante fiscalement parlant ?
- Quel est, actuellement, le taux d'intérêt optimal pour moi : un fixe ou un variable ? Puis-je encore changer par la suite ?
- Qu'entend-on précisément par amortissements constants ou variables du capital ?
- Que se passe-t-il en cas d'événement imprévu ?

La conclusion d'un crédit-logement implique également une relation à long terme avec votre banque. Vous avez donc tout intérêt à choisir un partenaire financier à la fois solide et flexible. Belfius Banque finance déjà un logement sur huit en Belgique et, depuis sa création en 1860, elle possède, en tant que banque principale des communes et des provinces, une expérience certaine dans le financement des ponts et chaussées, de l'infrastructure sportive... Pas étonnant que Belfius Banque dispose de la plus vaste gamme de crédits-logement, vous apportant la flexibilité que vous cherchez afin de pouvoir anticiper les changements. N'hésitez donc pas à entrer dans votre agence Belfius Banque afin d'y réaliser les rêves que vous chérissez depuis longtemps.

Vous avez des rêves immobiliers plein la tête ? Parlez-en d'ores et déjà ! Que votre projet soit dans deux mois ou dans trois ans, votre spécialiste en crédits suivra pour vous l'évolution des taux d'intérêt et déterminera avec vous le meilleur moment de passer à la signature de l'offre.



Ce prospectus vous propose un aperçu clair de toutes les démarches à entreprendre. Quant à votre spécialiste en crédits, il se fera un plaisir de vous aider en temps utile. Car en fin de compte, il en va de votre nid, votre plan d'épargne idéal pour lequel un bon encadrement vous aidera à vous lancer sans souci dans l'aventure.

Étape 1



Quel projet immobilier
pouvez-vous vous permettre ?

Combien coûte une maison ?

La question semble simple mais pour éviter les surprises désagréables, il est préférable de connaître au préalable tous les frais. Votre spécialiste en crédits vous aidera à voir plus loin que le prix d'achat, le coût de construction ou de rénovation de votre maison et examinera avec vous l'impact de tous les frais supplémentaires. La check-list proposée à la page 34 peut aussi vous y aider.

Tout d'abord, vous devez bien entendu décider vous-même si vous faites bâtir ou si vous achetez une maison et que vous la rénovez éventuellement. Les dépenses seront en effet différentes. La majeure partie de votre budget sera consacrée à l'achat de la maison proprement dit, au financement de la construction ou aux travaux de rénovation. Mais vous devez également tenir compte des droits d'enregistrement, des honoraires du notaire et de l'architecte, des frais d'acte et des droits d'hypothèque. Le montant de ces frais dépend, d'une part, du prix de la maison et, d'autre part, de la transaction de vente (vente publique ou de gré à gré) et même de la région. Il faut y ajouter les primes d'assurance ainsi que les frais de dossier. Si vous construisez ou rénovez, il est préférable de prévoir une réserve pour les frais imprévus.

Lors de l'achat, de la rénovation ou de la construction d'une maison, il est important de bien s'informer. Mieux vous êtes préparé, plus vite votre emprunt final pourra être traité. Ne tardez donc pas à vous rendre dans votre agence Belfius Banque. Nous vous aiderons volontiers à chaque étape de votre projet immobilier. En effet, la conclusion d'un emprunt n'est pas la seule chose qui importe. Aussi bien vous que nous avons intérêt à ce que vous puissiez évaluer au mieux le coût de votre projet, pour choisir ensuite une formule adaptée à votre situation. Vous éviterez ainsi tout regret. Utilisez et abusez donc de la calculatrice avec votre spécialiste en crédits. Notre check-list étendue en page 34 vous évitera d'être tôt ou tard confronté à de mauvaises surprises. Car si vous négligez des frais importants, cela pourrait – littéralement – vous coûter très cher.



Utilisez
et abusez donc
de la calculatrice
avec
votre spécialiste
en crédits.

Quel montant pouvez-vous rembourser chaque mois l'esprit tranquille ?

Après avoir estimé le coût de votre projet immobilier, vous savez à présent quel montant vous devrez emprunter. Mais connaissez-vous la somme maximale que vous pouvez vous permettre de rembourser chaque mois ? Ici aussi, votre spécialiste en crédits passera en revue avec vous la check-list en page 37. En effet, il se peut que vous ne deviez pas utiliser toute votre épargne et que vous puissiez conserver une poire pour la soif.

Quel montant pouvez-vous vous permettre de rembourser chaque mois ?

Vous voulez tout d'abord avoir la certitude que les revenus du ménage suffiront à rembourser chaque mois votre crédit-logement tout en continuant à vivre décemment. Votre capacité de remboursement est déterminée, d'une part, par les revenus du ménage et d'autre part, par vos charges financières. Votre mode de vie joue également un rôle non négligeable. Certains ménages vivent sur un plus grand pied que d'autres. Si, par exemple, il est essentiel pour vous de partir en voyage deux fois par an, tenez-en compte.

Faites vous-même le calcul

1 Calculez les revenus mensuels de votre ménage :

→ votre salaire et celui de votre partenaire + d'autres revenus mensuels éventuels, comme un loyer.

2 Déduisez-en vos dépenses mensuelles :

→ les crédits en cours ;
→ le loyer que vous devez éventuellement encore payer ;
→ le montant dont vous avez besoin chaque mois pour conserver votre train de vie actuel.

3 Fixez une marge de sécurité pour les imprévus et déduisez également ce montant.

La check-list pratique à la fin de la brochure vous apportera une aide précieuse. Le total final est une estimation du montant que vous pouvez rembourser chaque mois sans rencontrer trop de problèmes.

Si vous souhaitez vous assurer de n'avoir rien oublié, n'hésitez pas à contacter votre spécialiste en crédits de Belfius Banque pour calculer la charge maximale de crédit que vous pouvez supporter. Des simulations réalistes adaptées à votre propre 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.

Conseil

En pratique, il est préférable que la charge totale (le crédit-logement demandé et les autres crédits en cours) ne dépasse pas un tiers des revenus nets du ménage. Vos revenus nets représentent les revenus mensuels du ménage sans les allocations familiales, sans le pécule de vacances, sans les pensions alimentaires éventuelles ni les primes de fin d'année. Dans des circonstances normales, vous pouvez au minimum affecter le montant que vous payez actuellement pour le loyer au remboursement de votre crédit-logement.

Étape 2



**Adressez-vous à
votre agence**

Quel montant pouvez-vous emprunter en fonction du montant mensuel que vous êtes disposé à rembourser ?

Vous savez précisément quel montant il vous faut pour réaliser votre projet immobilier et quel montant vous souhaitez y consacrer chaque mois. Les pièces du puzzle se mettent lentement en place. Mais pouvez-vous emprunter effectivement la somme nécessaire pour ce montant 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 précise de vos possibilités et pourrez tranquillement entreprendre les démarches suivantes.

Tout l'art est de faire coïncider au mieux votre remboursement mensuel et le montant total nécessaire.

- Quelle formule de crédit correspond le mieux à votre projet immobilier ?
- Quelle garantie offrez-vous ?

→ Quelle sécurité souhaitez-vous ?

→ Pendant combien de temps souhaitez-vous rembourser ?

→ Comment allez-vous rembourser le montant emprunté ?

Entrez dans votre agence Belfius Banque et discutez de vos projets. En effet, les taux d'intérêt ne constituent pas le seul facteur important. Votre attitude à l'égard des risques, votre situation familiale personnelle et d'autres choses encore jouent un rôle prépondérant.

Prenez le temps nécessaire car votre spécialiste en crédits mettra en place toutes les pièces du puzzle grâce à des simulations et vous présentera un bel aperçu de vos possibilités. Facile et rapide.



Quelle formule de crédit correspond le mieux à votre projet immobilier ?

En tant que spécialiste en crédits-logement, Belfius Banque vous offre pour chaque projet immobilier une formule de crédit adaptée. Une formule de crédit avec garantie vous offre les meilleures conditions et sera dès lors le plus souvent conseillée pour le financement d'un projet immobilier. En fonction de votre situation personnelle, vous avez le choix entre un crédit-logement classique, un crédit de pont ou un crédit mixte.

Le crédit-logement classique⁽¹⁾

Si vous souhaitez, à des fins privées, acheter un terrain à bâtir ou une habitation, construire une maison ou rénover votre logement actuel, vous devrez peut-être emprunter une partie non négligeable de la somme nécessaire.

Un crédit-logement est alors souvent la formule de crédit la plus recommandée. Un crédit-logement est en effet bien plus qu'un simple prêt. Il s'agit d'une ouverture de crédit garantie par une hypothèque sur un bien immobilier, ce qui vous permet de bénéficier d'un tarif avantageux. C'est la raison pour laquelle on parle souvent d'un crédit hypothécaire. Si vous avez des questions sur la garantie hypothécaire, consultez le chapitre suivant.

Le crédit de pont⁽¹⁾

Si vous avez besoin d'argent pour construire ou acheter une maison ou un appartement et que vous attendez encore le produit de la vente de votre logement actuel, Belfius Banque vous propose un crédit de pont. Comme le mot le dit, ce crédit vous permet de traverser cette période temporaire de manque de liquidités, sans devoir recourir à votre épargne. Une hypothèque ou un mandat fait office de garantie. Vous pouvez choisir de ne rembourser mensuellement que les intérêts pendant une période maximale de deux ans. Ou vous pouvez, dans le cas de la construction ou de l'acquisition d'une habitation (sous le régime de la TVA), opter pour un crédit de pont d'une durée maximale d'un an ; à la vente de votre habitation actuelle ou à l'échéance finale, vous remboursez l'intégralité de la somme, majorée des intérêts.

Le crédit mixte

Votre habitation va-t-elle être utilisée en partie à des fins professionnelles ? Dans ce cas, vous pouvez demander à bénéficier d'un crédit mixte pour autant que les fins professionnelles du crédit représentent moins de la moitié de ce dernier. Informez-vous auprès de votre spécialiste en crédits.

(1) Crédit hypothécaire, soumis au Livre VII (Titre 4, chapitre 2 « Crédit hypothécaire ») du Code de Droit économique.

Conseil

Saviez-vous que vous pouvez utiliser un crédit-logement non seulement pour acquérir un bien immobilier mais également pour le conserver ? En effet, vous pouvez y recourir pour payer les charges liées à une donation, les droits de succession en cas d'héritage, un refinancement ou une soulte en cas de sortie d'indivision ou d'échange.



Les crédits avec garantie sont les plus répandus pour le financement de projets immobiliers

- Le crédit hypothécaire classique vous offre les conditions de crédit les plus avantageuses si vous achetez un terrain à bâtir à des fins privées ou si vous souhaitez acheter ou construire (rénover) une maison.
- Vous souhaitez cependant vendre votre habitation actuelle pour financer votre nouveau projet immobilier ? Un crédit de pont vous offre alors une solution pour ce manque temporaire de liquidités.

Comment bénéficier d'un tarif intéressant ?

Si vous voulez bénéficier du tarif intéressant d'un crédit-logement, vous devez donner un bien immobilier en garantie. Comme il s'agit généralement de sommes considérables, la banque, tel un bon père de famille, souhaite une certaine sécurité. Le montant que vous pouvez emprunter et le tarif dépendent donc généralement de la valeur estimée de votre habitation.

L'inscription hypothécaire

Un crédit-logement est assorti d'un taux d'intérêt plus intéressant mais c'est « donnant, donnant ». En échange, vous octroyez une hypothèque en premier rang sur un bien immobilier à Belfius Banque, ce qui signifie qu'en cas de vente du bien, la banque aura priorité sur les créanciers en deuxième rang et suivants.

Le bien immobilier donné en hypothèque peut être soit une parcelle de terrain soit une habitation existante. Il existe toutefois quelques limitations :

- le bien immobilier doit être situé en Belgique ou au grand-duché de Luxembourg ;
- et il doit appartenir en pleine propriété aux personnes qui donnent le bien en hypothèque.

L'inscription hypothécaire donne donc le droit à Belfius Banque de vendre le bien immobilier en question, lorsque vous n'acquitez pas vos remboursements. Mais pas de panique, Belfius Banque ne

procédera jamais immédiatement à la vente d'une propriété qui sert de garantie, elle essaiera toujours d'abord d'arriver à un accord.

Le montant de l'inscription

Le montant de l'inscription est généralement légèrement supérieur au montant emprunté. Lors de la vente éventuelle du bien immobilier, il faut en effet payer des frais et récupérer des intérêts impayés. La loi prévoit le paiement de trois ans d'intérêts. Dans la pratique, Belfius Banque prend le montant emprunté, plus 10 % « d'accessoires » avec un minimum de 2 500 euros et un maximum de 7 500 euros.

La quotité ou le rapport entre le montant demandé et la valeur de votre maison

Souvent, votre nouveau petit nid est le seul bien immobilier que vous possédez. Le montant que vous pouvez emprunter et le tarif dépendent donc aussi généralement de la valeur de votre nouvelle habitation. Si le montant demandé ne dépasse pas la valeur de la garantie constituée, vous pouvez bénéficier de notre taux d'intérêt le plus intéressant. Chez Belfius Banque, vous avez la possibilité d'introduire une demande pour emprunter le montant des frais liés (frais de notaire, TVA...). Dans ce cas, le tarif sera un peu plus élevé (voir notre fiche des tarifs pour l'augmentation exacte).

Concrètement

Cela signifie que si vous voulez acheter une maison de 150 000 euros, vous pourrez emprunter maximum 150 000 euros en bénéficiant de notre taux d'intérêt le plus intéressant.

Conseil

Saviez-vous, par ailleurs, que votre bien immeuble garantit non seulement votre crédit-logement, mais également tous les engagements que vous avez conclus ensuite ? 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. Vous pouvez très simplement demander une nouvelle avance dans le cadre du même crédit, à condition d'emprunter au moins 5 000 euros.

Quoi de plus simple ? Si vous ne voulez pas que votre maison garantisse ces nouvelles obligations, vous conservez la possibilité de résilier votre hypothèque « pour sûreté de créances à venir ». Vous perdez alors la possibilité de reprises d'encours.

Quelle sécurité souhaitez-vous ?

La sécurité que vous souhaitez détermine également votre remboursement mensuel. Si vous n'aimez pas le risque et que vous voulez la sécurité absolue, un taux d'intérêt fixe est tout indiqué. Vous aurez la certitude que votre remboursement mensuel restera inchangé pendant toute la durée de votre crédit. Mais peut-être souhaitez-vous des moyens financiers supplémentaires pour aménager votre maison et pouvez-vous ensuite faire face à un remboursement éventuellement plus élevé ? Dans ce cas, le taux d'intérêt variable s'impose davantage. Vous bénéficiez déjà maintenant du taux d'intérêt le plus bas mais tenez compte des révisions possibles. Selon la flexibilité que vous souhaitez, vous pouvez opter pour une autre formule variable. De même, votre assurance solde restant dû vous garantit une certaine sécurité. À vous de déterminer le pourcentage de sécurité !



Le taux d'intérêt variable

Dans le cas d'un crédit-logement à taux d'intérêt variable, vos remboursements mensuels sont adaptés dans certaines limites en fonction des fluctuations des taux, à la hausse mais aussi à la baisse. La fréquence de révision du taux dépend de la formule choisie. Vous trouverez les différentes formules à taux variable dans notre fiche des tarifs.

Adaptation du taux d'intérêt

L'adaptation n'a pas lieu à chaque changement du taux d'intérêt. Des conditions doivent être remplies. Tout d'abord, la variation par rapport au taux d'intérêt précédent doit atteindre au moins 0,0208 % par mois (ou 0,25 % sur une base annuelle). En outre, l'adaptation est plafonnée, c'est-à-dire que le taux d'intérêt ne peut être augmenté que de manière limitée. À vous de déterminer le pourcentage. Vous pouvez en effet choisir une marge étroite (par ex. cap 2 %

ou 2,5 %) ou large (par ex. cap 3 % ou 4 %). En clair : votre taux d'intérêt ne peut donc pas augmenter au-delà d'une limite que vous avez fixée, mais il peut cependant diminuer sans limite ! Une diminution ne peut évidemment jamais entraîner un taux d'intérêt négatif. Si vous optez pour un taux d'intérêt révisable chaque année, il existe une limitation 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.

Formule

Le nouveau taux d'intérêt est toujours calculé selon la même formule :

nouveau taux d'intérêt = taux d'intérêt initial + (nouvel indice - indice initial).

Si vous n'aimez pas le risque et que vous voulez la sécurité absolue, un taux d'intérêt fixe est tout indiqué.



Un exemple pratique

Imaginons que vous empruntez 100 000 euros et que vous avez choisi

- un taux de 4,6 % sur une base annuelle (0,3755 % sur une base mensuelle) qui peut être revu à la hausse ou à la baisse tous les trois ans ;
- avec une marge étroite = cap de 2 % sur une base annuelle (ou 0,1655 % sur une base mensuelle) ;
- une durée de 20 ans ;
- des mensualités fixes.

Imaginons en outre que

- l'indice de référence s'élève à 0,3438.

Votre mensualité s'élèvera les trois premières années à 632,97 euros.

Après trois ans, votre taux d'intérêt peut rester stable, augmenter ou diminuer

- Imaginons que votre indice de référence augmente de 0,3438 à 0,6919. Votre nouveau taux s'élève alors à $0,375590 + (0,6919 - 0,3438) = 0,7236\%$ (9,04 % sur une base annuelle), ce qui

correspond à un remboursement mensuel de 846,37 euros. Mais grâce à la protection sous forme de cap (plafond), votre taux d'intérêt peut monter à maximum 6,69 % sur une base annuelle ($0,3755\% + 0,1655\% = 0,5410\%$ sur une base mensuelle ou 6,69 % sur une base annuelle). Grâce à cette protection, votre taux grimpera donc seulement à 0,5410 % sur une base mensuelle (et non à 0,7236 %) ; aussi votre remboursement mensuel reste-t-il limité à 730,37 euros.

- Imaginons que votre indice de référence baisse de 0,3438 à 0,2990. Votre nouveau taux passe alors à $0,3755\% + (0,2990 - 0,3438) = 0,3307\%$ (4,04 % sur une base annuelle), ce qui revient à un remboursement mensuel de 607,94 euros.

Taux d'intérêt variable avec remboursement mensuel fixe (crédit accordéon)

Dans le cas d'un taux d'intérêt variable, vos remboursements mensuels sont adaptés au taux. Si vous préférez un remboursement mensuel fixe, alors que la durée de votre crédit peut varier, un crédit-logement à durée variable est alors la solution. La durée est raccourcie en cas de baisse de taux et est allongée de maximum cinq ans en cas de hausse du taux. Attention : si cinq ans ne suffisent pas à compenser la hausse du taux, le reste est imputé sur le remboursement. Notez bien que cette formule n'est possible que pour les crédits d'une durée initiale de maximum 25 ans. Si vous optez dès le début pour cette formule, la durée sera allongée ou raccourcie automatiquement et gratuitement lors de chaque révision du taux. Si le crédit-logement est adapté pendant la durée, des frais de dossier peuvent être imputés.

Conseil

Belfius Banque vous donne la possibilité de combiner flexibilité et sécurité. Un crédit-logement à taux d'intérêt variable est en effet moins cher mais comporte certains risques. Belfius Banque vous permet de passer gratuitement d'un taux d'intérêt variable à un taux fixe une seule fois pendant la durée de votre crédit-logement à la date de révision. Le nouveau taux d'intérêt fixe est alors le taux d'intérêt en vigueur au moment du passage.



Conseil

Vous concluez un crédit-logement avec votre partenaire ? Examinez alors attentivement quel risque de taux et quelle formule d'assurance solde restant dû vous apportent à tous les deux un sentiment de sécurité. Il est en effet important que toutes les parties se sentent à l'aise. Vous déciderez peut-être de conclure tous les deux une assurance solde restant dû pour 100 % du montant total du crédit. Si vous ou votre partenaire venez à décéder, le crédit-logement sera entièrement remboursé, et le partenaire survivant sera libéré de cette charge financière. Vous avez ainsi la certitude que les éventuelles études de vos enfants ne seront pas compromises en raison d'un manque de moyens financiers.

Un exemple pratique

Imaginons que vous empruntez 50 000 euros et que vous avez choisi

- un taux de 4,95 % sur une base annuelle (0,4034 % sur une base mensuelle) qui peut être revu à la hausse ou à la baisse tous les 5 ans ;
- avec une marge étroite = cap de 2 % (ou 0,1655 % sur une base mensuelle) ;
- une durée de quinze ans ;
- une mensualité constante, qui s'élève en l'occurrence à 391,26 euros.

Imaginons que cinq ans après la conclusion, le taux passe par le système du taux de référence - de 0,4034 % à 0,2785 % sur une base mensuelle (3,39 % sur une base annuelle). Votre mensualité ne change pas mais la durée de votre crédit sera réduite de neuf mois.

Imaginons, au contraire, que le taux passe de 0,4034 % à 0,5615 % sur une base mensuelle (6,95 % sur une base annuelle), la durée de votre crédit sera alors prolongée de dix-sept mois.

Le taux d'intérêt fixe

Dans le cas d'un crédit-logement à taux d'intérêt fixe, le taux en vigueur au moment de l'offre reste inchangé pendant toute la durée du crédit. Vous évitez ainsi les surprises.

Souplesse du crédit-logement

Outre une vaste gamme de formules, Belfius Banque vous offre un avantage supplémentaire. Vous avez en effet la possibilité, pendant toute la durée de votre crédit, de reporter le paiement de trois mensualités.

Reporter signifie soit que vous prolongez la durée de votre crédit, sans toucher aux mensualités, soit que vous augmentez le montant des mensualités restantes, sans toucher à la durée du crédit. La partie intérêts de la mensualité reportée est remboursée en six parts égales sur les six mois qui suivent le report (autrement dit : les six mensualités suivant le report seront supérieures aux autres mensualités). La demande de report ne peut pas être introduite pendant la période de prélèvement et n'est pas possible pour les crédits de pont.

Quel taux d'intérêt choisir ?

Si vous ne souhaitez courir aucun risque avec vos amortissements mensuels, envisagez alors :

- un taux d'intérêt fixe ;
- ou un taux d'intérêt variable, avec une option accordéon gratuite.

Si vous visez avant tout un taux d'intérêt bas, envisagez alors :

- un taux d'intérêt variable avec des périodes de révision plus courtes (annuelles, triennales, par ex.), avec possibilité de hausse contrôlée du taux d'intérêt.

Si vous voulez limiter le risque de hausse de taux, envisagez alors :

- une formule variable avec des périodes de révision plus longues ;
- une combinaison des options précédentes.

Conseil

Vous allez construire ?

N'oubliez pas qu'il se passe souvent un an entre le moment où le crédit-logement vous est octroyé et le moment où vous commencez à rembourser. Construire prend du temps. Toutefois, il est préférable de vous assurer à partir de cette première année pour ne pas compromettre vos projets. À cette fin, Belfius Banque a également une formule d'assurance à un prix intéressant. Vous pouvez aussi vous assurer contre le risque d'invalidité ou de perte de votre emploi. Il est en effet important qu'à de tels moments, les personnes qui vous sont chères n'aient pas de soucis financiers.

d'intérêt le plus bas n'est pas nécessairement le plus adapté pour votre projet immobilier. Avec un taux fixe, vous savez à quoi vous en tenir, mais s'agit-il de la formule qui vous convient le mieux ? Peut-être avez-vous omis un aspect et préférerez-vous quand même une formule variable ? Votre spécialiste en crédits de Belfius Banque vous expliquera de fond en comble le pourquoi de votre choix et, à l'aide de plusieurs simulations adaptées à votre situation personnelle, il vous montrera immédiatement l'impact sur votre budget familial. Vous aurez ainsi la certitude d'avoir finalement fait le bon choix. Pour nous, c'est important aussi, car il est impossible de construire une relation à long terme sur une décision prise à la légère que vous regretteriez ensuite.

L'assurance solde restant dû⁽¹⁾

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. Une assurance solde restant dû pour toute la durée est dès lors un must et regorge d'avantages.

- La personne qui, après votre décès, hérite de l'usufruit ou de la pleine propriété de votre habitation (votre partenaire, vos enfants, vos parents...) ne doit plus payer la partie du crédit-logement couverte par votre assurance solde restant dû. En effet, au moment de votre décès, la compagnie d'assurances verse le solde restant dû à Belfius Banque.
- Vous bénéficiez, en principe, d'avantages fiscaux, étant donné que non seulement les amortissements du capital et les intérêts payés mais aussi la prime d'assurance sont déductibles.
- Vous jouissez d'un taux d'intérêt avantageux car même après votre décès, la banque ne court aucun risque. Si vous ne contractez pas d'assurance solde restant dû, Belfius Banque peut vous consentir un crédit-logement mais à un taux d'intérêt plus élevé en raison du risque particulier. Vous pouvez contracter l'assurance solde restant dû auprès de la compagnie de votre choix.

Notre fiche des tarifs, que vous trouverez sur www.belfius.be, vous offre déjà une vue d'ensemble de nos tarifs standard. Si vous souhaitez connaître votre taux personnalisé, il vous suffit de prendre rendez-vous avec votre spécialiste en crédits !

En effet, votre situation personnelle joue également un rôle. De plus, un taux d'intérêt variable est bien sûr toujours inférieur à un taux fixe. Mais le taux

Les atouts de Belfius Home Credit Protect, l'assurance solde restant dû proposée par Belfius Banque

Une assurance accident gratuite

Le sort frappe parfois aux moments les plus inattendus. Belfius Home Credit Protect vous assure également gratuitement au cours de 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. Quelques mois de sécurité de plus, sans rien avoir à payer.

Une prime intéressante et compétitive

Notre objectif n'est pas toujours d'être les moins chers mais de vous proposer à tout moment le bon conseil et le service correct basés sur des produits intéressants et compétitifs.

Un étalement de la prime

Ici aussi, nous tenons compte de votre situation personnelle. Vous choisissez ce qui vous convient le mieux : le paiement de la prime d'assurance en une fois pour toute la durée de l'assurance (= prime unique), le paiement de la prime pendant une période fixe de cinq ans (possible uniquement si la durée du crédit est de dix ans minimum) ou pendant deux tiers de la durée totale (par ex. treize ans si le crédit-logement est remboursé en vingt 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 et un léger supplément de prime vous sera porté en compte.



Ici aussi, Belfius Banque vous offre une solution : Belfius Home Credit Protect⁽²⁾, une assurance solde restant dû intéressante qui vous facilite sensiblement la vie. En effet, elle vous offre, entre autres, une assurance accidents gratuite, et un étalement de la prime qui tient compte de votre situation personnelle. Et tout ceci à un prix avantageux. N'hésitez pas à demander un calcul personnalisé à votre spécialiste en crédits.

(1) Les surprimes de l'assurance solde restant dû contractée dans le cadre d'un crédit hypothécaire en vue de la transformation ou de l'acquisition de l'habitation propre et unique peuvent faire l'objet, dans certaines conditions, d'un mécanisme de solidarité pour les personnes présentant un risque de santé accru. Plus d'infos sur belfius.be/assurance-solde-restant-du

(2) Belfius Home Credit Protect est une assurance vie de la Branche 21, commercialisée par Belfius insurance SA, une entreprise d'assurances de droit belge agréée sous le n° 0037 (AR des 4 et 13-07-1979 - MB du 14-07-1979 et AR du 30-03-1993 - MB du 07-05-1993).

Pendant combien de temps voulez-vous rembourser votre crédit ?

Le choix de la durée de votre crédit ne s'improvise pas. Votre situation familiale joue un rôle important. La fiscalité doit aussi être prise en compte. Vous attendez prochainement des revenus de vos placements ou de la vente d'un immeuble, vous pensez avoir des enfants et souhaitez dès lors 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 la meilleure manière de faire votre choix.

informez-vous
auprès
de votre
spécialiste
en crédits qui
vous donnera
toutes les
informations
fiscales
nécessaires.

Votre situation financière personnelle

Choisissez une durée raisonnable : ni trop courte ni trop longue. Une durée trop courte vous laisse moins de liberté pour lâcher quelque peu la bride et il ne peut absolument rien vous arriver. Une durée trop longue a pour conséquence que le capital est remboursé très lentement. Les charges d'intérêts atteignent parfois des montants très élevés.

L'âge de l'emprunteur est pris en compte lors de la détermination de la durée. La fin du contrat doit être atteinte avant l'âge de 70 ans.

Si vous attendez des revenus de placements, de la vente d'immeubles ou de pension, vous pouvez scinder votre crédit-logement en tranches d'une durée différente. Par exemple, vous pouvez combiner un crédit d'une durée plus courte et des formules avec lesquelles vous ne payez que les intérêts. À la fin du contrat de crédit, vous remboursez le capital en une seule fois grâce aux fonds que vous avez soigneusement constitués et planifiés.

Avantages fiscaux

Un crédit-logement vous permet d'étaler le financement de votre habitation. Et si, en principe, vous pouvez bénéficier d'une réduction ou déduction fiscale, tant mieux ! Vous pouvez opter pour une formule de financement qui vous offre un maximum d'avantages fiscaux.

Pour obtenir de plus amples informations sur les avantages fiscaux d'un crédit-logement, nous vous renvoyons à notre dossier « logement » sur www.belfius.be. Votre spécialiste en crédits se fera également un plaisir de vous donner les informations fiscales nécessaires.

Conseil

La conclusion d'un crédit hypothécaire peut donner droit à des avantages fiscaux. Ces avantages sont en général conditionnés par la durée du crédit et la garantie liée, mais aussi par la situation personnelle du client.

Vous ne savez pas quelle fiscalité s'applique à votre dossier ? Informez-vous auprès de votre spécialiste en crédits qui vous donnera toutes les informations fiscales nécessaires.

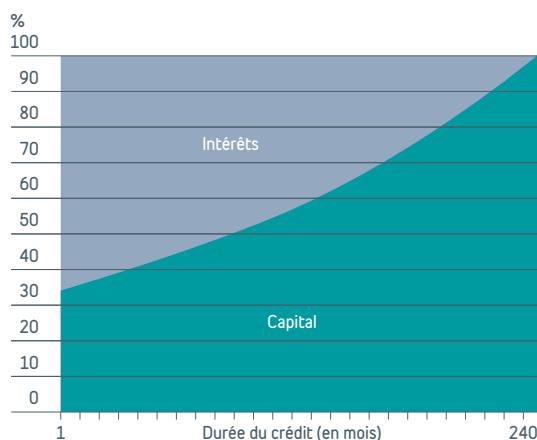
Comment rembourser le montant emprunté ?

Vous ne payez naturellement pas que des intérêts, vous devez aussi rembourser le montant emprunté. La somme que vous remboursez chaque mois comporte dès lors deux parties : le capital amorti et les intérêts. La formule d'intérêts que vous choisissez dépend dans une large mesure de la sécurité que vous souhaitez et la manière dont vous souhaitez rembourser le capital dépend pour une large part de votre situation personnelle. Vous pouvez opter pour un remboursement mensuel fixe (toujours le même montant de capital et d'intérêts), pour un amortissement mensuel fixe du capital ou un amortissement qui augmente chaque mois. Le remboursement total du capital à l'échéance finale est également une possibilité.

Remboursements mensuels fixes

Dans ce cas, vous savez clairement à quoi vous attendre. Vous pouvez dès lors planifier correctement votre budget immobilier en fonction de vos revenus.

Chaque mois, vous remboursez un même montant (capital + intérêts). Au début, l'amortissement de capital est faible et la part des intérêts est élevée, mais les proportions s'inversent au fil du temps.



Pour en apprendre davantage sur cette formule, nous vous renvoyons à la page 14.

Un exemple pratique

Imaginons que vous empruntez 90 000 euros et que vous avez choisi

- un taux d'intérêt fixe de 5,00 % sur une base annuelle (0,4074 % sur une base mensuelle) ;
- une durée de 20 ans ;
- un remboursement via des mensualités fixes.

Votre mensualité fixe sur toute la durée s'élèvera à 588,45 euros.

La partie en intérêts se monte à :

90 000 euros x 0,4074 % = 366,67 euros.

La différence (588,45 euros - 366,67 euros = 221,78 euros) est le montant en capital que vous avez remboursé pendant le premier mois.

Le deuxième mois, vous payez à nouveau 588,45 euros.

La partie en intérêts s'élève cependant ici à :

(90 000 euros - 221,78 euros) x 0,4074 % = 365,77 euros.

La différence (588,45 euros - 365,77 euros = 222,68 euros) est le montant en capital que vous avez remboursé le deuxième mois.

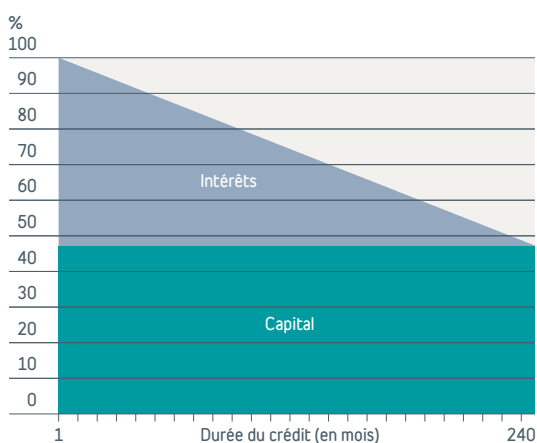
Conseil

Vos enfants grandissent ? Vous souhaitez conserver un taux d'intérêt bas et vous prévoyez que vos enfants engloutiront une sérieuse partie du budget familial dans les prochaines années ? Vous préférez peut-être alors un remboursement mensuel fixe, tandis que la durée de votre crédit peut varier. Notre crédit-logement à durée variable vous garantit un montant mensuel, alors que la durée peut être raccourcie ou prolongée en fonction du changement de taux d'intérêt.



Remboursements mensuels dégressifs

Dans le cadre de cette formule, vous remboursez chaque mois une partie fixe du capital. Les intérêts, qui sont calculés sur le solde restant dû, diminuent en revanche chaque mois. En d'autres termes, le total des remboursements mensuels diminue toujours plus.



Un exemple pratique

Imaginons que vous empruntez 90 000 euros et que vous avez choisi

- un taux d'intérêt fixe de 5,00 % sur une base annuelle (0,4074 % sur une base mensuelle) ;
- une durée de 20 ans ;
- un remboursement via des mensualités dégressives (amortissements mensuels fixes en capital).

Votre première mensualité peut être calculée comme suit :

- $90\,000 \text{ euros} / 240 \text{ mois} = 375,00 \text{ euros}$ de capital remboursé chaque mois ;
- $90\,000 \text{ euros} \times 0,4074 \% = 366,67 \text{ euros}$ d'intérêts.

Total de la première mensualité : $375,00 \text{ euros} + 366,67 \text{ euros} = 741,67 \text{ euros}$.

Votre dernière mensualité peut être calculée comme suit :

- 375,00 euros de capital ;
- Intérêts sur le capital en cours : $375,00 \text{ euros} \times 0,4074 \% = 1,53 \text{ euro}$.

Total de la dernière mensualité : $375,00 \text{ euros} + 1,53 \text{ euro} = 376,53 \text{ euros}$.

Conseil

Si vous disposez actuellement de suffisamment de moyens mais que vous prévoyez à l'avenir une hausse des dépenses ou une baisse des revenus, un remboursement dégressif est peut-être la solution. Au début, vous remboursez chaque mois plus que dans le cas de remboursements fixes mais, au final, vous payerez moins pour le crédit total. Le capital restant diminue en effet rapidement, de sorte que le montant total en intérêts est inférieur à ce qu'il serait dans le cas de remboursements mensuels fixes.

Remboursements mensuels progressifs

Normalement, votre revenu ne peut qu'augmenter. Cette formule permet à vos remboursements mensuels de suivre cette évolution à la hausse de vos revenus. Chaque mois, vous remboursez un peu plus, le total de vos remboursements augmentant légèrement sur une base annuelle (l'augmentation exacte se trouve dans la fiche des tarifs).

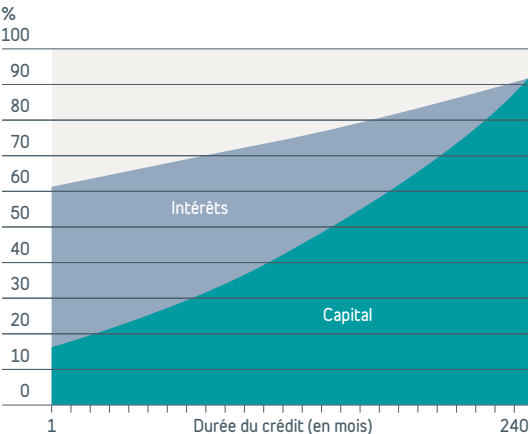
Un exemple pratique

Imaginons que vous empruntez 90 000 euros et que vous avez choisi

- un taux d'intérêt fixe de 5,00 % sur une base annuelle (0,4074 % sur une base mensuelle) ;
- une durée de 20 ans ;
- un remboursement via des amortissements mensuels progressifs (avec un coefficient de progressivité de par ex. 2 % sur une base annuelle).

Votre première mensualité s'élèvera à 495,56 euros (128,89 euros de remboursement de capital et 366,67 euros en intérêts).

Votre dernière mensualité s'élèvera à 740,69 euros (737,68 euros de remboursement de capital et 3,01 euros en intérêts).



Remboursement du crédit à l'échéance finale

Ce type de crédit est également appelé « crédit à terme fixe ». Pendant toute la durée du crédit, vous payez uniquement les intérêts sur la totalité du capital emprunté. Vous remboursez 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.

Un exemple pratique

Imaginons que vous empruntez 90 000 euros et que vous avez choisi

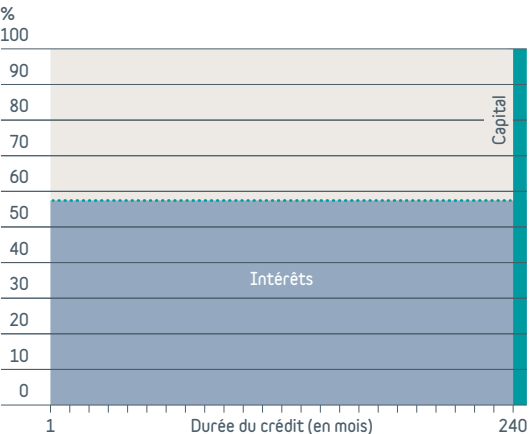
- un taux d'intérêt fixe de 5,00 % sur une base annuelle (0,4074 % sur une base mensuelle) ;
- une durée de 20 ans ;
- un remboursement via un crédit à échéance fixe.

Étant donné qu'aucun capital n'est remboursé, vous remboursez le même montant en intérêts pendant les 239 premiers mois :

→ $90\,000 \text{ euros} \times 0,4074 \% = 366,67 \text{ euros}$.

À l'échéance finale, outre les intérêts mensuels, vous remboursez également la totalité du capital :

→ $366,67 \text{ euros d'intérêts} + 90\,000 \text{ euros en capital} = 90\,366,67 \text{ euros}$.



Remboursement anticipé

Vous pouvez à tout moment rembourser de manière anticipée la totalité ou une partie de votre crédit-logement. Dans ce cas, la banque impute une indemnité. Elle devra en effet réinvestir l'argent remboursé plus rapidement que prévu, d'où le nom « indemnité de emploi ». L'indemnité s'élève à trois mois d'intérêts sur le capital remboursé de manière anticipée. Les intérêts sont calculés sur la base du taux d'intérêt en vigueur pour le crédit-logement au moment du remboursement anticipé.

Quels remboursements choisir ?

Envisagez

- des remboursements constants si vous souhaitez rembourser chaque mois le même montant (composé en partie de capital et en partie d'intérêts) ;
- des remboursements dégressifs par lesquels vous remboursez chaque mois un même montant en capital, majoré des intérêts, si vous pouvez payer au début des mensualités plus élevées. En fin de compte, vous aurez payé au total moins d'intérêts ;
- des amortissements progressifs si vous voulez que vos mensualités suivent une évolution normale de revenus croissants. Mois après mois, vous remboursez un peu plus ;
- un remboursement à l'échéance finale si vous avez la certitude que vous disposerez alors effectivement du montant total du crédit.

Une combinaison des différents systèmes est également possible. Vous pouvez, par exemple, aligner vos mensualités sur l'évolution attendue de vos revenus et dépenses.



Votre spécialiste en crédits de Belfius Banque vous conseillera au mieux et pourra réaliser une simulation des différentes combinaisons.

Étape 3

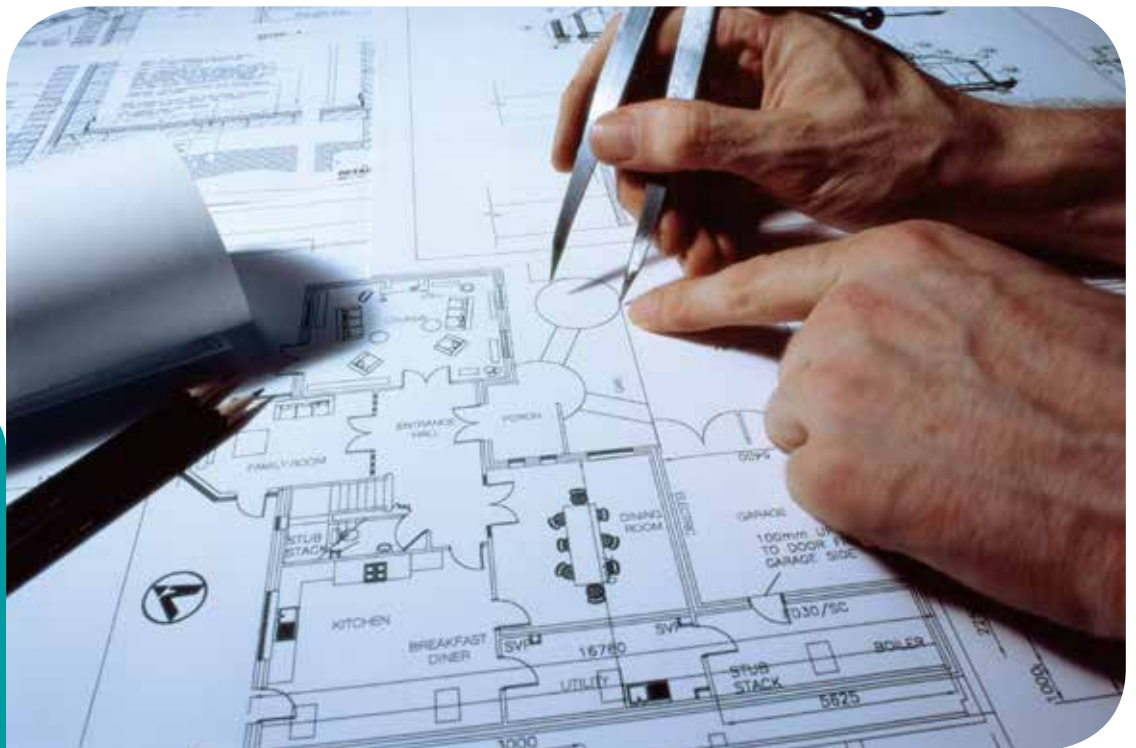


Lancez
votre projet immobilier

Avec quel architecte ? Dans quelle mesure un premier jour de vente publique vous engage-t-il ? De quelles primes pouvez-vous bénéficier ?

Ici aussi, Belfius Banque est prête à vous aider. Il vous suffit de surfer sur notre dossier « logement » sur www.belfius.be et de cliquer sur votre situation personnelle. Vous y trouverez des « tuyaux » sur les ventes de gré à gré, les agences immobilières, les architectes ainsi que toutes les informations sur les primes et les autorisations.

Informez-vous
auprès de
votre
architecte et
de votre
entrepreneur !



Conseil

Vos dépenses pour une nouvelle construction seront soumises à 21 % de TVA. Dans certaines conditions, ce tarif est ramené à 6 % pour certains travaux immobiliers dans le cadre de transformations :

- l'habitation doit avoir plus de 5 ans ;
- les travaux doivent être effectués dans une habitation qui sera utilisée exclusivement ou principalement à des fins privées après les travaux.

Étape 4



Concluez votre prêt

Que devez-vous apporter en agence ?

Il est préférable de vous munir d'ores et déjà 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 car toutes les parties ont intérêt à ce que vous preniez la bonne décision. C'est la seule manière de développer une relation durable entre nous.

Mieux vous êtes préparé, plus votre dossier sera réglé rapidement. Pensez donc à emporter les documents suivants :

- les trois dernières fiches de salaire, si vous êtes employé ;
- les 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 que vous exercez une profession libérale.

Les documents suivants sont également extrêmement utiles :

- le compromis de vente de votre nouvelle habitation ;
- le titre de propriété du terrain à bâtir ou de la maison à transformer ;
- le plan, un devis ou une offre de prix des travaux ; une copie des éventuels contrats de crédit existants.

Vos documents d'assurance (incendie, familiale et assurance auto), peuvent également s'avérer utiles dans certains cas.



Comment se déroule la procédure ?

Vous pensez quitter l'agence avec un crédit-logement en poche ? C'est possible, mais bien souvent, vous devrez suivre la procédure ci-dessous.

Plusieurs mois s'écoulent généralement entre la demande du crédit-logement et la réception effective du montant emprunté. Toute la procédure comporte les étapes suivantes :

- 1** vous choisissez une formule de crédit qui répond à vos besoins personnels ;
- 2** vous signez une demande de crédit et vous recevez tous les documents exigés par la loi ;
- 3** dès que le crédit-logement est accordé, vous recevez une offre « crédit-logement » via votre agence ;
- 4** si vous acceptez les conditions du crédit, vous nous remettez cette offre dûment signée ;
- 5** le passage de l'acte de crédit devant le notaire de votre choix est fixé dans les deux mois à compter de la date de l'offre.



Conseil

Ne demandez pas une offre écrite sans réfléchir. Quel que soit le but du crédit (achat, construction, transformations...), des frais de dossier sont dus dès que la banque procède à une offre écrite. Des frais de dossier sont de nouveau imputés lors de chaque modification du contrat initial pour laquelle Belfius Banque doit faire des recherches, ou lors de chaque modification du tableau d'amortissement pendant la durée du contrat. Si les modifications interviennent automatiquement sur une base contractuelle, par exemple en cas de modification de l'indice de référence à la fin d'une période de révision, aucuns frais ne sont portés en compte.

Quand recevrez-vous l'argent que vous voulez emprunter ?

Le moment précis où vous pourrez disposer de l'argent dépend de votre projet immobilier. Le règlement de l'achat d'un bien immobilier diffère bien évidemment d'une construction ou de transformations.

Pour amortir le capital, vous avez le choix entre un report jusqu'après le prélèvement intégral du crédit ou le commencement direct du remboursement.

Achat d'un bien immobilier

Si vous achetez une maison, le montant du crédit est intégralement mis à disposition lors de la signature de l'acte de crédit, 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

Vous construisez la maison de vos rêves ? Vous êtes alors peut-être confronté à une double charge financière : vous payez souvent encore quelques mois de loyer, tandis que vous devez déjà rembourser le crédit-logement. Cependant, vous ne devriez pas en arriver là, grâce au principe de la « période de prélèvement », qui vous permet de prélever le montant du crédit en différentes tranches, en fonction de l'avancement des travaux et des factures qui doivent être payées.

Pendant cette période d'un an (ou maximum deux ans à votre demande, si le crédit n'a pas été intégralement prélevé après un an), vous ne payez que les intérêts sur les montants effectivement prélevés. Pour la période entre la passation de l'acte et le commencement du tableau d'amortissement, des intérêts intercalaires sont calculés *pro rata temporis* sur le taux d'intérêt (suppléments et réductions éventuels compris), mais uniquement sur le montant réellement prélevé. En principe, il n'y a pas d'amortissements du capital tant que le crédit n'a pas été intégralement prélevé. En d'autres termes, il y a un « report » de paiement jusqu'au dernier prélèvement.

Vous limitez ainsi vos remboursements mensuels tant que vous payez un loyer. Aucuns frais ne sont portés en compte pendant les trois premiers mois pour les montants qui n'ont pas encore été prélevés. À partir du quatrième mois, une indemnité mensuelle est imputée à concurrence de 0,10 % du montant non encore prélevé. Si vous souhaitez déjà rembourser le capital malgré le principe de la période de prélèvement, vous pouvez le demander à votre spécialiste en crédits.

Conseil

Si vous voulez garder une petite marge budgétaire pendant les travaux de transformation, vous pouvez reporter les amortissements du capital. Vous ne payez la première mensualité complète que le 1^{er} du mois suivant le prélèvement intégral de votre crédit. Attention ! Dans certains cas, il peut être fiscalement plus intéressant de commencer directement à rembourser. En d'autres termes, vous remboursez le capital pour la première fois le 1^{er} du deuxième mois suivant votre premier prélèvement du crédit.

Votre spécialiste en crédits se fera un plaisir de simuler les implications possibles pour que vous voyiez directement l'impact sur votre budget familial en chiffres réels. Informez-vous dans votre agence !

Transformation d'une habitation

Dans ce cas, vous prélevez le crédit en tranches et vous payez toujours sur la somme déjà effectivement prélevée.

Pour amortir le capital, vous avez le choix entre un report jusqu'après le prélèvement intégral du crédit ou le commencement direct du remboursement.

Étape 5



**Assurez-vous
contre les imprévus**

Belfius Home & Family

Belfius Home & Family est un package d'assurances avantageux composé de quatre modules : une assurance incendie, une assurance familiale, différentes formules de protection juridique et une assurance accidents pour votre vie privée. Vous pouvez ainsi toujours faire face aux petits et gros problèmes et avez la certitude de ne pas être assuré deux fois. Toutes les assurances de ce package comportent une formule de base que vous pouvez étendre à des garanties supplémentaires. À vous de faire votre choix selon vos souhaits !

L'assurance incendie de Belfius Home & Family

L'assurance incendie du package Belfius Home & Family est plus qu'une simple assurance incendie. Il s'agit en effet d'une protection globale comportant une formule de base très large dépassant les garanties minimales imposées par la loi. Par exemple, votre assurance incendie ne couvre pas seulement votre habitation mais aussi des lieux de séjour que vous louez temporairement comme une maison de vacances ou un kot d'étudiant pour vos enfants (n'importe où dans le monde), un garage privé en Belgique ou des locaux pour des fêtes de famille.

Lorsque vous déménagez, votre assurance existante est valable tant pour votre ancienne habitation que pour la nouvelle, pendant une période de 90 jours à dater du jour du déménagement. Vous avez ainsi tout le temps de régler calmement vos affaires. Outre cette formule de base très large, vous pouvez également opter pour la garantie facultative « Vol ». De plus, vous disposez jour et nuit d'une assistance gratuite en cas de sinistre.

Les panneaux solaires, de plus en plus en vogue, également assurés

Vous avez investi dans de coûteux panneaux solaires ? Bonne nouvelle : Belfius Home & Family couvre automatiquement les panneaux solaires, mais aussi les cadres qui les entourent et les conduites électriques, grâce à la garantie « Bris de vitres ». Même vos appareils électriques qui fonctionnent à l'énergie solaire sont couverts. Des cambrioleurs s'emparent de vos précieux panneaux solaires ? Dans ce cas aussi, nous intervenons.

L'assurance familiale de Belfius Home & Family

Assurer votre responsabilité civile n'est pas légalement obligatoire. Cependant, de tels sinistres sont souvent graves, sans parler d'une intervention éventuelle de la justice. Pour assurer le bien-être de toute votre famille, l'assurance familiale vous offre des garanties étendues pour vous protéger au mieux dans votre vie privée.

Supposons, par exemple, que le ballon de votre fils roule sur la rue et provoque un accident de voiture, que votre chien morde gravement le facteur à la jambe ou que votre mère, qui habite chez vous, traverse distraitemment la rue et provoque un accident.

Conseil

Si vous êtes en train de construire ou que vous prévoyez de très gros travaux de rénovation, sachez que lors de la conclusion d'un nouveau contrat, vous pouvez bénéficier d'une assurance gratuite durant 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 dans lequel se trouve votre bâtiment.

Belfius Home & Family est commercialisée par Belfius insurance SA, une entreprise d'assurances de droit belge, agréée sous le n° 0037 (AR des 4 et 13-07-1979 - MB du 14-07-1979 et AR du 30-03-1993 - MB du 07-05-1993).



La protection juridique de Belfius Home & Family

Le monde des juristes et des avocats n'est pas toujours compréhensible pour tout le monde. Grâce à l'assurance protection juridique du package Belfius Home & Family, vous bénéficiez, en fonction du niveau de protection choisi, des conseils juridiques et de l'assistance d'un avocat. D'après la protection juridique souhaitée, vous pouvez choisir la formule de base, la formule Confort ou Prestige. Selon la formule choisie, vous avez une protection juridique en matière de droit de la consommation, de droit fiscal, de droit successoral...

Vous commandez, par exemple, une nouvelle cuisine équipée et la faites installer. Par la suite, il s'avère que le travail n'a pas été effectué convenablement. La société ne répond pas à votre demande d'y remédier et vous décidez de ne pas payer la facture jusqu'à ce que tout soit en ordre. Vous recevez par la suite une lettre agressive de la société qui menace de vous poursuivre. Votre assurance protection juridique, Family Comfort, vous apporte des conseils judicieux et une aide professionnelle, pour que tout soit réglé le plus rapidement possible.

L'assurance accidents de la vie privée

L'assurance familiale prévoit une couverture pour les dommages occasionnés à des tiers pour lesquels votre responsabilité ou celle d'un des membres de votre ménage est engagée. Mais que se passerait-il si vous subissiez des dommages corporels dans le cadre de votre vie privée ?

L'assurance accidents de la vie privée est dans ce cas la solution idéale. Outre une indemnisation financière, nous prévoyons différentes prestations d'assistance, telles que services d'aide ménagère, garde d'enfants... afin de reprendre les tâches habituelles de la victime en cas d'incapacité temporaire. Cette assurance complète idéalement l'assurance responsabilité civile, qui prévoit uniquement l'indemnisation de tiers.

Un projet d'habitation ne s'arrête pas lors de la conclusion de votre emprunt. N'hésitez dès lors pas à vous renseigner sur la formule d'assurances de base avantageuse de Belfius Banque. Nous veillerons ensemble à éviter tout double emploi ! Vous pouvez toujours demander un complément d'information à votre agence Belfius Banque.

Conseil

Assurance gratuite contre la perte de revenus

Vous contractez un crédit-logement pour acheter, construire, rénover une maison en Région wallonne ? Vous pouvez bénéficier d'une assurance gratuite qui vous aide financièrement à rembourser vos mensualités en cas de chômage involontaire ou d'incapacité de travail. L'aide couvre le paiement de votre prêt à concurrence de 6 200 euros maximum par an, pour une durée maximale de 3 ans et pour une perte de revenus intervenue au cours des 8 premières années du prêt.

En Région flamande, il existe également une assurance gratuite contre la perte de revenus, mais les conditions sont légèrement différentes. Celle-ci couvre le paiement des remboursements mensuels de votre prêt hypothécaire après une période de trois mois et pendant trois ans maximum. Ici, la durée de la couverture d'assurance est de 10 ans.

Plus d'infos ?

→ Région wallonne : www.wallonie.be/logement

→ Région flamande : www.verzekeringgewaarborgdwoonen.be

Que peut signifier Belfius Banque pour vous ?

Se lancer dans un projet immobilier est pour beaucoup une sérieuse inconnue. Une écoute attentive et un avis financier judicieux sont dès lors nécessaires. Belfius Banque est à votre écoute et vous conseille car c'est la seule manière de vous proposer la formule de crédit qui répond à vos besoins.

Le Code de conduite européen

Belfius Banque Belgique a adhéré au Code de conduite européen relatif au crédit hypothécaire. Concrètement, cela signifie que les simulations que nous mettons à disposition respectent le schéma recommandé par la Commission européenne. Vous pouvez ainsi comparer la proposition de Belfius Banque Belgique avec d'autres (à condition que les autres prêteurs aient également adhéré au Code de conduite européen). Le texte complet du Code de conduite est à votre disposition dans votre agence Belfius Banque Belgique.

Mais saviez-vous que si vous concluez un crédit-logement chez Belfius Banque vous n'êtes pas seul ?

Belfius Banque finance une habitation sur huit en Belgique et a, en tant que banque principale des communes et des provinces, depuis sa fondation en 1860, de l'expérience en matière de financement de routes, ponts, infrastructures sportives... Cela n'est pas étonnant, d'ailleurs, car Belfius Banque dispose de la gamme la plus large de crédits-logement. Donc, pourquoi ne pas confier votre projet immobilier à des personnes compétentes ?

Saviez-vous aussi que vous bénéficiez d'une grande flexibilité ?

Votre situation personnelle peut changer d'un jour à l'autre. Lorsque vous concluez un crédit-logement, vous vous engagez cependant pour une période de dix à trente ans. Il est donc important de choisir un partenaire financier qui vous offre la flexibilité nécessaire, afin que vous puissiez vous adapter aux changements. N'hésitez pas à contacter votre spécialiste en crédits car vous pouvez continuer à compter sur nous, même après la conclusion de votre crédit-logement. C'est la seule manière de développer ensemble une véritable relation de confiance.

Saviez-vous aussi que vous pouviez bénéficier d'un tarif avantageux ?

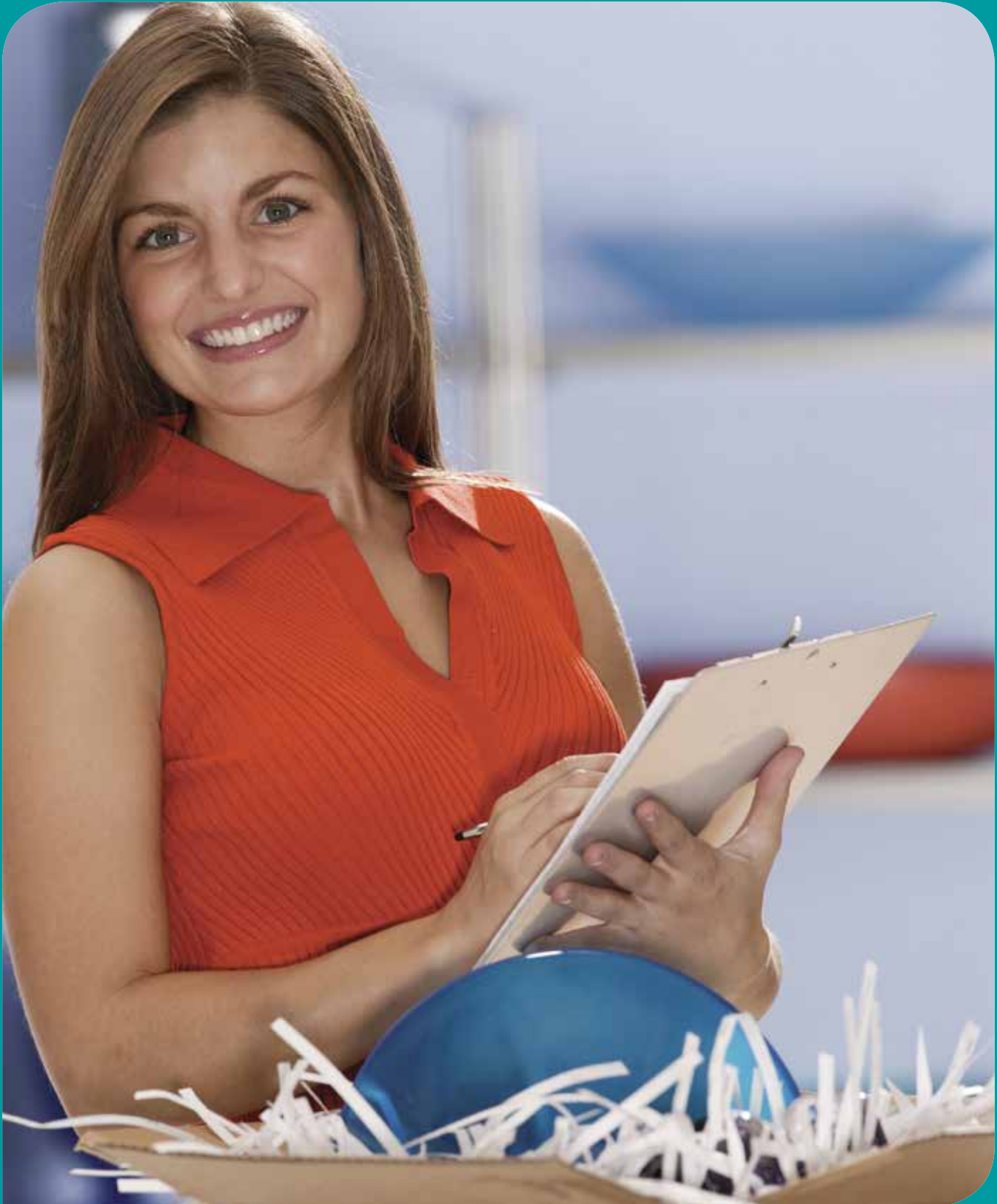
Il va de soi que vous voulez protéger votre petit nid. Une assurance solde restant dû et une assurance incendie sont dès lors un must. Mais saviez-vous aussi qu'en y souscrivant auprès de Belfius Banque, vous bénéficiez d'un tarif avantageux pour votre crédit ? Consultez la fiche des tarifs crédits hypothécaires.

Saviez-vous aussi que vous pouviez compter sur nous par la suite ?

Un projet immobilier ne s'arrête pas à l'achat, à la construction ou à la rénovation d'une habitation, mais dure toute une vie. Belfius Banque est dès lors prête à vous assister tout au long de ce parcours. C'est pourquoi www.belfius.be vous propose toujours des informations pratiques et des liens intéressants.

Si vous rêvez, dans quelques années, d'une véranda, d'une terrasse, d'une cuisine moderne ou d'un espace de relaxation luxueux, nous nous ferons un plaisir de chercher à ce moment-là avec vous la solution qui vous convient le mieux.

Check-lists



Combien coûte⁽¹⁾ une maison ?

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 EUR
- Frais d'acte (honoraires du notaire TVA incluse⁽²⁾
+ frais + droits d'enregistrement) EUR
- Éventuellement TVA (si nouvelle construction)⁽³⁾ EUR
- TOTAL** EUR

Frais d'installation et de rénovation

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

Frais liés au prêt

- Frais d'acte (honoraires du notaire TVA incluse⁽²⁾
+ frais + droits d'enregistrement) EUR
- Frais de dossier et d'expertise EUR
- TOTAL** EUR

Primes d'assurances

- Assurance incendie (quelle périodicité ?) EUR
- Assurance solde restant dû (quelle périodicité ?) EUR
- TOTAL** EUR

Réserve pour dépenses et frais imprévus EUR

TOTAL FINAL EUR

Frais de construction/rénovation

Terrain à bâtir (uniquement en cas de construction)

→ Prix d'achat	EUR
→ Frais d'acte (honoraires du notaire TVA incluse ⁽²⁾ + frais + droits d'enregistrement)	EUR
→ Frais d'arpentage (délimitation)	EUR
→ Viabilisation (analyse du sol)	EUR
TOTAL	EUR

Projet immobilier

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

Construction

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

(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.

(3) Depuis le 01.01.2012, les notaires sont assujettis à la TVA et doivent donc appliquer la TVA à leurs honoraires.

Finitions

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

TOTAL EUR

Fiscalité

- TVA (6 ou 21 %) sur les factures des entrepreneur(s), architecte(s),
fournisseurs de matériaux, etc. EUR
- 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 EUR
- Dans certains cas, frais de rachat des murs mitoyens EUR

TOTAL EUR

Frais liés au prêt

- Frais d'acte (honoraires du notaire TVA incluse⁽¹⁾
+ frais + droits d'enregistrement) EUR
- Frais de dossier EUR

TOTAL EUR

Primes d'assurances

- Assurance incendie (quelle périodicité ?) EUR
- Assurance solde restant dû (quelle périodicité ?) EUR

TOTAL EUR

Autres dépenses

- Frais de déménagement EUR
- Réserve pour dépenses et frais imprévus EUR

TOTAL EUR

TOTAL FINAL EUR

(1) Depuis le 01.01.2012, les notaires sont assujettis à la TVA et doivent donc appliquer la TVA à leurs honoraires.

Quelle somme pouvez-vous vous permettre de 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...) EUR
- Treizième mois EUR
- Pécule de vacances EUR
- Allocations familiales EUR
- Bourses d'études EUR
- Pension alimentaire EUR
- Autres (rente, revenus de dividendes, revenus locatifs...) EUR

TOTAL EUR

Dépenses

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

TOTAL EUR

→ Charges du ménage

- Alimentation EUR
- Vêtements/chaussures EUR
- Soins corporels (coiffeur...) EUR
- École EUR
- Frais de garde/crèche EUR
- Argent de poche EUR
- Pension alimentaire EUR
- Sorties EUR
- Loisirs (affiliation association sportive, mouvement de jeunesse...) EUR
- Vacances EUR
- Animaux domestiques EUR
- Abonnements EUR
- Cotisation mutualité/assurance soins de santé/
assurance hospitalisation/frais de médecin EUR
- Assurance familiale EUR
- Assurance vie EUR
- Autres EUR

TOTAL EUR

→ Frais de transport

- Financement voiture EUR
- Assurance voiture/moto EUR
- Taxe automobile EUR
- Abonnement(s) transports en commun EUR

TOTAL EUR

MONTANT MENSUEL DISPONIBLE

= revenus mensuels - dépenses mensuelles EUR

Lexique

A

Assurance solde restant dû

Grâce à cette assurance, la personne qui, après votre décès, hérite de l'usufruit ou de la pleine propriété de votre habitation ne doit plus rembourser votre partie du crédit-logement qui est couverte par cette assurance.

Avance

C'est un montant de crédit octroyé dans les limites d'une ouverture de crédit.

C

Cap

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

Capacité de remboursement

Votre capacité de remboursement est la mesure dans laquelle vous pouvez rembourser votre crédit-logement à la banque. Elle dépend de vos revenus et des charges financières de votre ménage et diffère d'un ménage à l'autre.

Crédit-logement ou crédit hypothécaire

La raison la plus fréquente qui préside à la conclusion d'un crédit-logement est l'acquisition d'un bien immobilier. Mais un crédit-logement est plus qu'un simple prêt. C'est une avance qui fait partie d'une ouverture de crédit. Cette ouverture de crédit est garantie par une hypothèque.

Crédit mixte

Si vous utilisez une partie de votre habitation à des fins professionnelles, vous entrez en ligne de compte pour le crédit mixte de Belfius Banque.

Crédit de pont

Le crédit de pont vous permet de traverser une période temporaire de manque de liquidités sans devoir recourir à votre épargne. Cette formule de

crédit est assortie d'une garantie hypothécaire. Par exemple, lorsque vous devez payer votre nouvelle habitation alors que l'ancienne n'est pas encore vendue. Le crédit de pont vous permet de faire la transition (le « pont ») entre l'acquisition de votre nouvelle maison et la vente de l'ancienne.

D

Droits d'enregistrement

Toute personne qui achète un bien immobilier en Belgique doit payer des droits d'enregistrement. En principe, ils s'élèvent à 12,5 % du prix d'achat (10 % 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 et en Flandre ainsi que des tarifs réduits en Flandre et en Wallonie.

Région bruxelloise

12,5 % du prix d'achat. Diminution de la base imposable de 60 000 EUR s'il s'agit de la résidence principale (peut aller jusqu'à 75 000 EUR à certaines conditions).

Région flamande

10 % du prix d'achat, diminution possible à 5 % pour une habitation modeste. Diminution de la base imposable de 15 000 EUR (d'application tant pour les achats à 10 % que pour les achats à 5 %).

Si une inscription hypothécaire est prise sur le bien acheté, diminution supplémentaire de la base imposable de 10 000 EUR (pour les achats à 10 %) ou de 20 000 EUR (pour les achats à 5 %). Diminution spécifique de la base imposable de 30 000 EUR pour les immeubles à rénover (abattement pour rénovation).

Région wallonne

12,5 % du prix d'achat (10 % si droit au crédit social), diminution possible jusqu'à 6 % (ou 5 %).

Conseil

Surfez sur www.notaire.be pour pouvoir calculer très facilement le montant des frais d'acte.

F

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 incluse⁽¹⁾ 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.

I

Indice initial

L'indice initial est la valeur de l'indice de référence figurant sur la fiche des tarifs en vigueur au moment où vous contractez votre crédit-logement.

Inscription hypothécaire

Une inscription hypothécaire, en abrégé une 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. Attention : en cas de défaut de paiement, le prêteur a le droit d'utiliser le mandat et de prendre l'hypothèque (sans devoir le signaler au débiteur) quand il le désire.

N

Nouvel indice

Le nouvel indice est la valeur de l'indice de référence au moment de l'adaptation. On prend la valeur de l'indice tel qu'il est publié au Moniteur belge paru au cours du mois précédant la date de la révision du taux d'intérêt.

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.

Q

Quotité

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

Reprises d'encours

Après avoir remboursé une partie du crédit dans le cadre d'une ouverture de crédit hypothécaire, vous avez la possibilité de réutiliser les sommes déjà remboursées pour demander une nouvelle avance sans devoir constituer de nouvelles garanties et donc sans frais notariés.

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.

(1) Depuis le 01.01.2012, les notaires sont assujettis à la TVA et doivent donc appliquer la TVA à leurs honoraires.



T

Taux d'intérêt initial

Le taux d'intérêt initial est obtenu en appliquant des augmentations ou des réductions éventuelles au taux d'intérêt de base du crédit. Le taux d'intérêt de base, les augmentations et/ou les réductions éventuelles, le taux d'intérêt initial et l'indice de référence initial (c'est aux fluctuations de cet indice de référence qu'est liée l'adaptation du taux d'intérêt) sont repris dans les conditions particulières du crédit-logement.

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 :

- l'habitation doit avoir plus de cinq ans ;
- les travaux doivent concerner une habitation qui sera utilisée exclusivement ou principalement à des fins privées après les travaux.

(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.

Vos notes

Vos notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

