



Guide du futur propriétaire

Tout ce qu'il faut savoir avant d'acheter
un bien immobilier



Table des matières

| | |
|---|-----------|
| QUAND UNE MAISON DEVIENT UN FOYER | 5 |
| ÉTAPE 1 : ACHETER, CONSTRUIRE OU RÉNOVER ? | 6 |
| 1. Vente de gré à gré | 7 |
| 2. Vente publique | 8 |
| ÉTAPE 2 : COMBIEN PUIS-JE DÉPENSER ? | 9 |
| 1. Le point sur votre budget | 9 |
| 2. La vision de votre banque | 9 |
| 3. Quels sont les coûts à prendre en compte ? | 11 |
| ÉTAPE 3 : QUE DOIS-JE SAVOIR À PROPOS DE MON CRÉDIT ? | 14 |
| 1. Un crédit logement avec sûretés | 14 |
| 2. Un crédit logement sans sûretés | 16 |
| 3. Le déroulement de votre demande de crédit | 16 |
| 4. Le remboursement de votre crédit | 18 |
| 5. Combien coûte votre crédit ? | 21 |
| 6. Combien payez-vous par mois ? | 24 |
| 7. Votre maison actuelle n'est pas encore vendue ? | 27 |
| 8. À nouveau besoin d'argent ? | 27 |
| 9. Rembourser votre crédit de manière anticipée ? | 28 |
| 10. Rafraîchir votre habitation ? | 28 |
| 11. Vous avez un crédit ailleurs ? | 29 |
| ÉTAPE 4 : AVANTAGES FISCAUX ET PRIMES GOUVERNEMENTALES | 30 |
| 1. La réduction fiscale régionale pour l'habitation propre | 30 |
| 2. Revenu cadastral | 30 |
| 3. Pouvez-vous prétendre à une prime du gouvernement ? | 31 |
| ÉTAPE 5 : PARTIE ADMINISTRATIVE | 32 |
| 1. Extrait urbanistique | 32 |
| 2. Servitudes | 32 |
| 3. Recherches hypothécaires | 32 |
| 4. Contrôle de l'installation électrique | 32 |
| 5. Certificat de performance énergétique (CPE) | 33 |
| 6. Contrôle du droit de préemption | 33 |
| 7. Dossier d'intervention ultérieure | 34 |
| 8. Attestation de sol | 34 |
| 9. Extraits cadastraux | 34 |
| 10. Certificat amiante | 34 |

| | |
|---|-----------|
| ÉTAPE 6 : PROTÉGEZ CE QUI VOUS EST CHER | 35 |
| 1. Assurance décès | 35 |
| 2. Votre assurance incendie | 36 |
| 3. Votre assurance de responsabilité civile familiale | 38 |
| 4. Protection juridique | 38 |
| 5. Votre assurance Logement garanti | 39 |
| | |
| INFORMATIONS LÉGALES | 40 |
| 1. Législation applicable | 40 |
| 2. Prêteur | 40 |
| 3. Questions et plaintes | 40 |
| 4. Fichiers de données | 41 |
| 5. Exemples représentatifs | 41 |
| 6. Responsabilité | 42 |

Quand une maison devient un foyer

Le Belge a une brique dans le ventre. Tôt ou tard, chacun d'entre nous souhaite devenir propriétaire d'une maison ou d'un appartement, pour ensuite l'aménager à son goût. Vous connaissez ce sentiment, n'est-ce pas ?

Toutefois, que vous vouliez construire, acheter ou rénover, un projet immobilier n'est pas une mince affaire. Vous aurez besoin d'une multitude d'informations, et aussi d'un partenaire financier fiable. Cette brochure a été rédigée pour répondre à toutes vos interrogations.

Après l'avoir lue, libre à vous de prendre un rendez-vous en agence pour une solution complète et personnalisée.

La présente brochure constitue le prospectus (numéro : DW/24036) et est valable à partir du 1^{er} mai 2024. Utilisée en combinaison avec la carte tarifaire (partie II du prospectus), elle permet de visualiser les conditions et possibilités du crédit immobilier chez Argenta et s'applique à l'ensemble des demandes de crédit introduites dans des agences Argenta.





Étape 1 : Acheter, construire ou rénover ?

Vous savez où vous souhaitez habiter, et dans quel type de logement ? Vous pouvez alors vous orienter sur un achat, une construction ou une rénovation. Une décision importante. Prenez le temps de peser le pour et le contre : votre projet de logement représente un fameux cap dans votre vie et demande une bonne dose de préparation. Mais par où commencer ? Par le début !

Un achat immobilier peut s'opérer de différentes façons, à savoir via une vente de gré à gré ou une vente publique. Ces deux types de transaction présentent des caractéristiques et conditions spécifiques.

Le notaire enregistre la vente dans un acte, s'occupe de la passation de l'acte de crédit et de toutes les formalités qui y sont liées. L'acquéreur et le vendeur ont le droit de choisir leur propre notaire. Votre notaire défend vos intérêts, vous assiste et joue le rôle de médiateur en cas de litiges.

1. VENTE DE GRÉ À GRÉ

Dans le cas d'une vente de gré à gré, vous achetez votre maison, appartement ou terrain à bâtir directement au propriétaire précédent. Ou par l'intermédiaire d'une personne qui le représente, comme un agent immobilier. Vous convenez d'un prix et vous signez le compromis de vente. La vente est conclue à ce moment-là. Plusieurs conditions peuvent être stipulées dans le compromis de vente, par exemple à propos de la date à laquelle le bien est libéré.

■ Conditions suspensives

En tant qu'acquéreur, vous pouvez aussi faire insérer des conditions dans le compromis de vente. Les conditions suspensives, par exemple, empêchent l'exécution du contrat si elles ne sont pas remplies.

Ces conditions lient aussi bien l'acquéreur que le vendeur. Dans certains cas, la partie qui ne respecte pas les conditions devra payer une indemnité à l'autre partie.

Un exemple : pour acheter un bien immobilier, vous aurez généralement besoin d'un crédit. Or, l'obtention d'un crédit n'est pas chose évidente pour tout le monde. Par conséquent, assurez-vous d'intégrer une clause suspensive dans votre compromis : ainsi, la vente n'aura pas lieu si vous n'obtenez pas de crédit.

■ Signez votre compromis chez le notaire

Il est fortement recommandé de faire relire le compromis de vente par votre notaire. Cette démarche vous apportera en effet plus de sécurité juridique.

Conseil Argenta :

Sachez aussi que la condition suspensive doit être correctement formulée. Veillez donc à prévoir suffisamment de temps et demandez conseil à votre notaire. Une formulation de ce type sera appropriée : « Sous réserve de l'acceptation d'un crédit auprès d'une institution financière au choix de l'acquéreur ».

■ Option d'achat

Si une maison vous fait de l'œil, mais que vous voulez éviter de vous précipiter, vous pouvez prendre une option sur une semaine ou deux, par exemple. Au cours de cette période, le vendeur s'engage à ne pas vendre la maison à un tiers. Analysez bien les modalités de l'option. En effet, il arrive parfois qu'elle soit convertie automatiquement en un compromis de vente à l'échéance de la période de validité de l'option.

■ Autres points d'attention

Lorsque vous êtes sur le point d'acheter une maison, vous n'envisagez jamais que vous puissiez décéder entre le moment où vous avez signé le compromis et le moment de la passation de l'acte. Un compromis est définitif. Il peut parfaitement arriver que vos héritiers soient tenus de signer l'acte à votre place. C'est la raison pour laquelle il est préférable de mentionner une clause spécifique dans le compromis.



Les notaires et agents immobiliers en Belgique ont une assurance permettant de limiter ce risque. Si vous signez le compromis chez le notaire, l'assurance de la Fédération des Notaires interviendra si nécessaire. Si vous signez chez l'agent immobilier, c'est l'assurance de sa fédération qui interviendra.

Certains assureurs offrent aussi une couverture par le biais d'une assurance solde restant dû. Informez-vous bien sur les conditions auprès de votre assureur. Une autre clause utile consiste à préciser dans le compromis que le vendeur continue à assurer le bien contre l'incendie et d'autres risques jusqu'à la passation de l'acte. Ainsi, votre future habitation est protégée entre le moment où vous signez le compromis et le moment de la passation de l'acte.

Conseil Argenta

Pensez-y :

- Conditions suspensives
- Couverture décès avant l'acte notarial
- Assurance incendie avant l'acte notarial

2. VENTE PUBLIQUE

Certains biens immobiliers sont mis en vente publique. Le notaire organise une réunion pendant laquelle les acquéreurs potentiels peuvent formuler une offre sur le bien immobilier. Une vente publique est annoncée par le biais d'affiches et d'annonces ou publiée en ligne. L'acquéreur final est celui qui formule l'offre la plus élevée. Si vous

êtes l'acquéreur final, vous acceptez automatiquement le cahier des charges. Informez-vous donc bien à l'avance et demandez à consulter le cahier des charges chez le notaire : vous y trouverez toutes les conditions sur la vente ainsi que des informations sur les servitudes éventuelles, le revenu cadastral, etc.

Une vente publique est organisée lors d'une seule séance. Pour stimuler la vente, le notaire peut déterminer une mise à prix, mais cela n'est pas obligatoire. L'attribution du bien immobilier se fera toujours en une seule séance. Il ne s'agit plus nécessairement d'une séance « physique ». La vente publique peut aussi être organisée via une plateforme en ligne.

Les frais relatifs à une vente publique sont nettement supérieurs à ceux d'une vente de gré à gré. Ils sont énoncés dans le cahier des charges précité.

Conseil Argenta

Vous comptez acheter une maison avec votre partenaire ? Il y a un certain nombre d'éléments dont vous devez tenir compte, entre autres votre état civil. Les conséquences varient en effet selon que vous soyez mariés, cohabitants légaux ou cohabitants de fait, principalement au niveau du droit successoral. Renseignez-vous au préalable chez votre notaire.

Étape 2 : Combien puis-je dépenser ?

Avant de partir en quête d'une maison, il importe de connaître son budget. Vous pourrez ainsi effectuer vos recherches de façon bien plus ciblée, et éviter les déceptions. Votre agent se fera un plaisir de vous fournir un complément d'information en la matière.

1. LE POINT SUR VOTRE BUDGET

Déterminer son budget est une affaire complexe. Par où commencer ?

■ Dressez le bilan de tous vos moyens financiers

Faites le compte de vos avoirs : votre épargne et éventuellement celle de votre partenaire, l'apport éventuel de vos parents. Voyez ensuite quelle part de ce capital vous pouvez ou souhaitez consacrer à l'achat d'une maison. Conservez encore une somme en épargne pour les dépenses imprévues, afin de ne pas avoir de mauvaises surprises. Et tenez compte de votre style de vie.

■ Dressez un tableau de vos revenus et dépenses

Quelles sont vos rentrées mensuelles ? Et inversement, quelles sont vos dépenses mensuelles récurrentes ? N'oubliez pas d'y intégrer les dépenses récurrentes annuelles, comme les primes d'assurance et taxes (par ex. le précompte immobilier).

■ Tenez compte des coûts supplémentaires

Gardez à l'esprit que vous aurez à payer des frais d'acte et des frais de notaire,

auxquels s'ajouteront encore, selon le bien que vous achetez, des droits d'enregistrement ou de la TVA. Vous avez l'intention de rénover une habitation ? Mettez aussi un budget de côté pour ce faire ou souscrivez un crédit rénovation complémentaire.

Tenez également compte de l'obligation de rénovation du Gouvernement flamand. Toutes les maisons et tous les appartements achetés à partir de 2023 avec le label E ou F doivent être obligatoirement rénovés dans les 5 ans suivant l'achat afin d'obtenir au minimum le label D. Vous trouverez plus d'infos sur : <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>

2. LA VISION DE VOTRE BANQUE

Le montant que vous pouvez emprunter dépend de la valeur du bien immobilier que vous souhaitez acheter. Pour déterminer la valeur du bien immobilier, la banque ne se contente pas de regarder le prix de l'habitation. Elle demande à un expert indépendant avec lequel elle collabore d'effectuer une évaluation.

Supposons que vous ayez trouvé une maison à 100 000 euros et souhaitiez emprunter 80 000 euros : la quotité s'élève à 80 %.

Assurez-vous de savoir à l'avance ce que vous êtes capable de payer, et ce que vous souhaitez payer. Vous allez contracter un crédit pour une longue période, au cours de laquelle vous devrez payer un montant chaque mois. Ce montant doit donc vous convenir. Vous devez être en mesure de couvrir les frais de notaire.

Si vous habitez en Belgique et percevez vos revenus principaux en euros, vous pouvez souscrire un crédit logement

chez Argenta. Le montant minimal de l'emprunt s'élève à 25 000 euros, 5 000 euros pour une reprise d'encours tandis que le montant maximal est fixé à 1 000 000 euros pour l'ensemble de vos crédits (c'est-à-dire les montants cumulés de vos différents crédits, le cas échéant). La durée maximale d'un crédit logement est de 25 ans.

Argenta a l'obligation légale de rechercher le crédit qui vous convient le mieux. Tant le type de crédit que le montant que vous souhaitez emprunter sont dès lors analysés. Nous tenons aussi compte de votre situation financière au moment de la conclusion du contrat de crédit et de l'objectif du crédit.



3. QUELS SONT LES COÛTS À PRENDRE EN COMPTE ?

Outre le montant d'acquisition de la maison, vous devrez payer en fonction du bien visé des droits d'enregistrement et/ou de la TVA, des frais de notaire, et peut-être également des charges bancaires (voir p. 12).

3.1 Droits d'enregistrement ou TVA ?

Quand vous achetez un bien immobilier, vous payez des impôts, sous forme de droits d'enregistrement ou de taxes.

- Si vous achetez un terrain à bâtir (sans habitation), vous payez des droits d'enregistrement.
- Si vous achetez une habitation existante (pas une nouvelle construction), vous payez des droits d'enregistrement sur la valeur totale du terrain et de l'habitation.
- Si vous achetez un terrain à bâtir avec une construction neuve :
 - soit vous payez 21 % de TVA sur le terrain et l'habitation, si le vendeur du terrain et le vendeur de la nouvelle construction sont une seule et même partie ;
 - soit vous payez des droits d'enregistrement sur le terrain et 21 % de TVA sur l'habitation, si les vendeurs du terrain et de la nouvelle construction sont des parties différentes.

Au sens de la loi, une habitation vendue au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'année de mise en service ou de première occupation sera considérée comme une construction neuve.

Les **droits d'enregistrement** varient en fonction de la région dans laquelle le bien immobilier est situé.

Ils sont calculés sur la base du prix d'achat convenu.

Le notaire verse les droits d'enregistrement dans les 4 mois qui suivent la signature du compromis. Parfois, vous devez payer de la TVA au lieu des droits d'enregistrement. Le taux de TVA s'élève à 21 %. Sous certaines conditions, votre taux de TVA peut être réduit à 6 %, par exemple pour la construction de logements sociaux.

i Vous trouverez plus d'informations sur les droits d'enregistrement dans les Régions flamande, de Bruxelles-Capitale et wallonne sur <https://financien.belgium.be/fr/particuliers/habitation/acheter-vendre/droits-enregistrement>

3.2 À combien s'élèvent les frais de notaire ?

Le notaire joue un rôle essentiel dans toute transaction immobilière. Il doit fournir des informations aux acquéreurs et aux vendeurs, rendre le transfert de propriété officiel et constituer les garanties pour la banque. Vous devez payer ses prestations.

Honoraires

Les honoraires du notaire sont fixés par Arrêté royal et sont dégressifs. En d'autres termes, plus le montant de l'acquisition est élevé, plus le pourcentage que vous devez payer diminue. Vous payez en outre de la TVA (21 %) sur les honoraires.

i Vous souhaitez vous faire une idée des frais de notaire qui vous attendent ? Rendez-vous sur www.notaire.be pour effectuer une simulation.

Frais généraux

Le notaire effectue diverses recherches et demande des attestations pour le compte de l'acheteur, à qui il facture les frais engagés pour ces démarches. Il n'est pas facile d'en estimer le montant exact. Les frais de recherche, par exemple, varient très souvent d'une région à l'autre et même d'une commune à l'autre.

3.3 Frais d'expertise

Dans certains cas, Argenta jugera utile de conduire une expertise sur place avant de se prononcer sur l'octroi ou non de votre crédit. Le cas échéant, nous prendrons nous-même rendez-vous avec un expert partenaire d'Argenta. L'expert évalue la valeur de l'habitation que vous souhaitez acquérir et dresse un rapport à l'intention d'Argenta. La demande d'expertise relève entièrement de la responsabilité d'Argenta et les frais y afférents sont aussi à charge d'Argenta. Si vous souhaitez vous-même demander une expertise sur place de votre habitation via Argenta, les frais seront à votre charge.

3.4 Frais de dossier

Si vous souscrivez un nouveau crédit chez Argenta ou souhaitez modifier l'offre de crédit signée ou un contrat de crédit en cours, vous paierez des frais de dossier ou de modification. Ceux-ci sont renseignés sur la carte tarifaire d'Argenta.

3.5 Indemnité de réservation

Il peut arriver que vous ne préleviez pas le montant total de votre crédit logement destiné à la construction ou à la rénovation au cours d'une période donnée. Le cas échéant, vous devrez verser chaque mois une indemnité de réservation à Argenta. Le montant de cette indemnité figure sur la carte tarifaire.

3.6 Services connexes

Lorsque vous souscrivez un crédit logement chez Argenta, vous êtes tenu(e) de souscrire également une assurance incendie et une assurance décès. L'assurance incendie doit couvrir au minimum la valeur de votre habitation. L'assurance décès doit couvrir au minimum 100 % du montant du crédit. Le choix de l'assureur vous appartient. Sachez que ces services connexes s'accompagnent de frais. Si vous envisagez de vous assurer chez Argenta, votre agent se fera un plaisir de vous faire une simulation sans engagement.

Avertissement

Le défaut de paiement peut avoir de lourdes conséquences, notamment la vente forcée. Vous pourriez également avoir plus de difficultés à obtenir un crédit, voire essayer un refus systématique, ou encore n'avoir d'autre choix que d'accepter un taux d'intérêt plus élevé.

Étape 3 : Que dois-je savoir à propos de mon crédit ?

Les crédits existent sous des formes diverses et variées. Un constat somme toute logique, puisque chaque ménage et chaque budget est différent. Votre agent se fera un plaisir de dresser un plan sur mesure pour votre situation concrète.

Vous souhaitez acheter un terrain à bâtir ou une habitation, ou construire, transformer ou rénover ? Dans ce cas, vous pouvez demander un crédit hypothécaire avec ou sans sûretés¹. Un crédit hypothécaire – appelé simplement « crédit logement » dans la suite de cette brochure – doit toujours porter sur des objets immobiliers. Argenta ne propose pas de crédit hypothécaire pour des objets mobiliers.

1. UN CRÉDIT LOGEMENT AVEC SÛRETÉS

Un crédit logement avec sûretés suppose que votre habitation est grevée d'une inscription hypothécaire ou d'un mandat hypothécaire. Ces garanties apportent de la sécurité au prêteur, à savoir la banque. Un crédit logement est en effet une obligation à long terme, et beaucoup de choses peuvent se passer pendant sa période de validité.

1.1 L'inscription hypothécaire

L'inscription hypothécaire ou « hypothèque » donne au créancier, la banque en l'occurrence, le droit de mettre votre habitation en vente si vous ne pouvez plus rembourser votre crédit. Pour la banque, il s'agit de la garantie optimale.

- L'hypothèque est souvent aussi élevée que le montant emprunté, majoré d'un supplément de 10 % pour couvrir les « accessoires », c'est-à-dire les frais supplémentaires que la banque devra engager pour exercer ses droits d'hypothèque.
- Si la maison est vendue, la banque utilisera le montant de la vente pour éponger vos dettes. Le solde éventuel après épuration des dettes vous revient. Si, par contre, le montant de la vente ne suffit pas à couvrir vos dettes, vous serez dans l'obligation de verser la somme manquante.

Sachez cependant que la vente de votre maison représente la dernière étape. Avant d'arriver à cet ultime recours, la banque va analyser toutes les autres possibilités.

1. Forme de crédit : crédit hypothécaire à destination immobilière avec ou sans sûretés, soumis au livre VII (titre 4, chapitre 2) du Code de droit économique. Prêteur : Argenta Banque d'Épargne SA, Belgiëlei 49-53, 2018 Anvers, RPM Anvers, division Anvers, TVA BE 0404.453.574. Sous réserve d'acceptation par Argenta Banque d'Épargne SA et d'un accord mutuel.

1.2 Le mandat hypothécaire

Avec un mandat hypothécaire, vous autorisez la banque à prendre une inscription hypothécaire lorsqu'elle le juge nécessaire (par ex. en cas de défaut de paiement). Votre bien immobilier n'est donc pas (immédiatement) grevé d'une hypothèque, mais peut le devenir à la seule discrétion de la banque. Un mandat hypothécaire est moins coûteux qu'une inscription hypothécaire.

Le cas échéant, les frais liés à la conversion du mandat en inscription hypothécaire vous seront imputés, sans contestation possible de votre part.

Le mandat hypothécaire peut être converti en une inscription hypothécaire dans les cas suivants :

- si les emprunteurs ou les tiers garants mettent fin au mandat hypothécaire ;
- s'il y a un retard de paiement dans un ou plusieurs contrat(s) de crédit ;
- si des éléments objectifs indiquent que les emprunteurs ne seront plus en mesure de répondre à leurs obligations de paiement (par exemple, en cas de décès d'un emprunteur, de perte d'emploi d'un emprunteur, etc.) ;
- à la demande des emprunteurs ou des tiers garants ;
- en cas de modification du contrat de crédit existant, par ex. démission d'un emprunteur, mainlevée partielle, etc. ;
- si des éléments indiquent que les biens immobiliers faisant l'objet du mandat hypothécaire seront aliénés ou diminueront de valeur.

1.3 Le rang de votre hypothèque

Toutes les hypothèques sont enregistrées au bureau Sécurité juridique. C'est là que les inscriptions sur un bien sont enregistrées et conservées. Cela se fait toujours avec l'intervention de votre notaire.

Il peut arriver que plusieurs créanciers prennent une hypothèque sur un même bien : la date de l'inscription détermine alors le rang du créancier. Un créancier qui détient une hypothèque en premier rang a priorité sur le créancier en deuxième rang, etc.

En résumé, le créancier qui n'a pas d'hypothèque en premier rang court un risque plus grand. C'est pourquoi Argenta demande en principe toujours une inscription en premier rang, afin que la banque ait priorité sur d'autres créanciers en cas de vente éventuelle.

1.4 Qu'est-ce qu'un contrat-cadre de crédit ?

Lorsque vous souscrivez un crédit hypothécaire à destination immobilière avec sûretés, vous procédez via contrat-cadre. Les sûretés (par ex. l'inscription hypothécaire et le mandat hypothécaire) sont constituées au niveau de ce contrat-cadre. Vous pouvez ensuite établir des contrats de crédit, sans toutefois dépasser le montant total du contrat-cadre. Ces contrats de crédit sont à durée déterminée.

Le contrat-cadre de crédit est quant à lui conclu pour une durée indéterminée. Il est dès lors possible d'emprunter à nouveau le crédit remboursé (ou une partie de celui-ci) à un moment ultérieur (reprise d'encours). Il n'est ainsi pas nécessaire de conclure un nouveau contrat et d'établir

de nouvelles garanties, ce qui limite les frais. Vous pouvez réutiliser les garanties existantes.

Vous préféreriez souscrire un crédit auprès d'un autre établissement financier ?

Dans ce cas, vous devez demander la mainlevée des garanties existantes. La procédure de mainlevée s'accompagne de frais spécifiques.

2. UN CRÉDIT LOGEMENT SANS SÛRETÉS

Un crédit hypothécaire sans sûretés signifie que votre habitation n'est pas grevée d'une garantie. Vous pouvez en faire la demande pour l'achat d'un bien immobilier, le financement d'un acompte ou le paiement de droits de succession ou de donation.

3. LE DÉROULEMENT DE VOTRE DEMANDE DE CRÉDIT

La souscription d'un crédit sera peut-être la transaction financière la plus importante de votre vie. Plusieurs étapes essentielles précèdent la signature finale. Diverses parties interviennent, et différentes règles sont à respecter.

Comment se déroule votre demande de crédit ?

- Votre agent Argenta **écoute vos projets et formule une proposition.**
- Sur le formulaire de demande, nous rassemblons des **données à propos de votre situation et du bien immobilier** pour lequel vous souhaitez emprunter. Cela nous permet d'évaluer votre solvabilité et de vous proposer le crédit le mieux approprié.
- Argenta fera expertiser la valeur du bien immobilier. En tant qu'emprunteur, les frais ne vous incombent pas. Argenta se charge de prendre rendez-vous avec l'expert et du paiement y afférent. L'expert évalue la valeur de l'habitation que vous souhaitez acquérir et dresse un rapport à l'intention d'Argenta.
- Après l'examen et l'approbation de votre demande de crédit, nous vous soumettons une offre. Vous recevez aussi **un document ESIS définitif.** Il s'agit d'un formulaire normalisé sur lequel toutes vos informations personnelles (montant du crédit, durée et taux du crédit logement, conditions et durée de validité de notre offre) sont reprises. Chaque institution financière utilise ce même formulaire. Il vous permet de comparer facilement les offres de différentes banques.



- Si votre dossier porte sur une demande de **crédit hypothécaire avec sûretés** et que vous décidez d'accepter notre offre :
 - nous transmettons diverses données au notaire de votre choix. Votre notaire commence alors son travail de recherche.
 - Nous envoyons ensuite un projet d'acte de crédit à votre notaire, qui vous contactera après avoir effectué toutes les recherches légales pour signer l'acte notarial. Vous disposez de quatre mois pour la passation de l'acte. Les conditions de notre offre initiale restent valables pendant cette période, même si les taux venaient à augmenter.
 - Vous pouvez disposer de l'argent une fois l'acte passé et toutes les garanties constituées. Vous avez besoin du montant total en une seule fois ? Dans ce cas, Argenta paie la totalité de votre crédit au moment de l'acte. Si, par contre, vous devez puiser à plusieurs reprises dans votre montant, par exemple dans le cas d'une construction ou d'une transformation, Argenta effectuera des paiements en tranches, sur la base de factures ou autres justificatifs.
- Pour un **crédit logement sans sûretés**, le notaire n'intervient pas. Vous disposez des capitaux dès l'offre signée.

4. LE REMBOURSEMENT DE VOTRE CRÉDIT

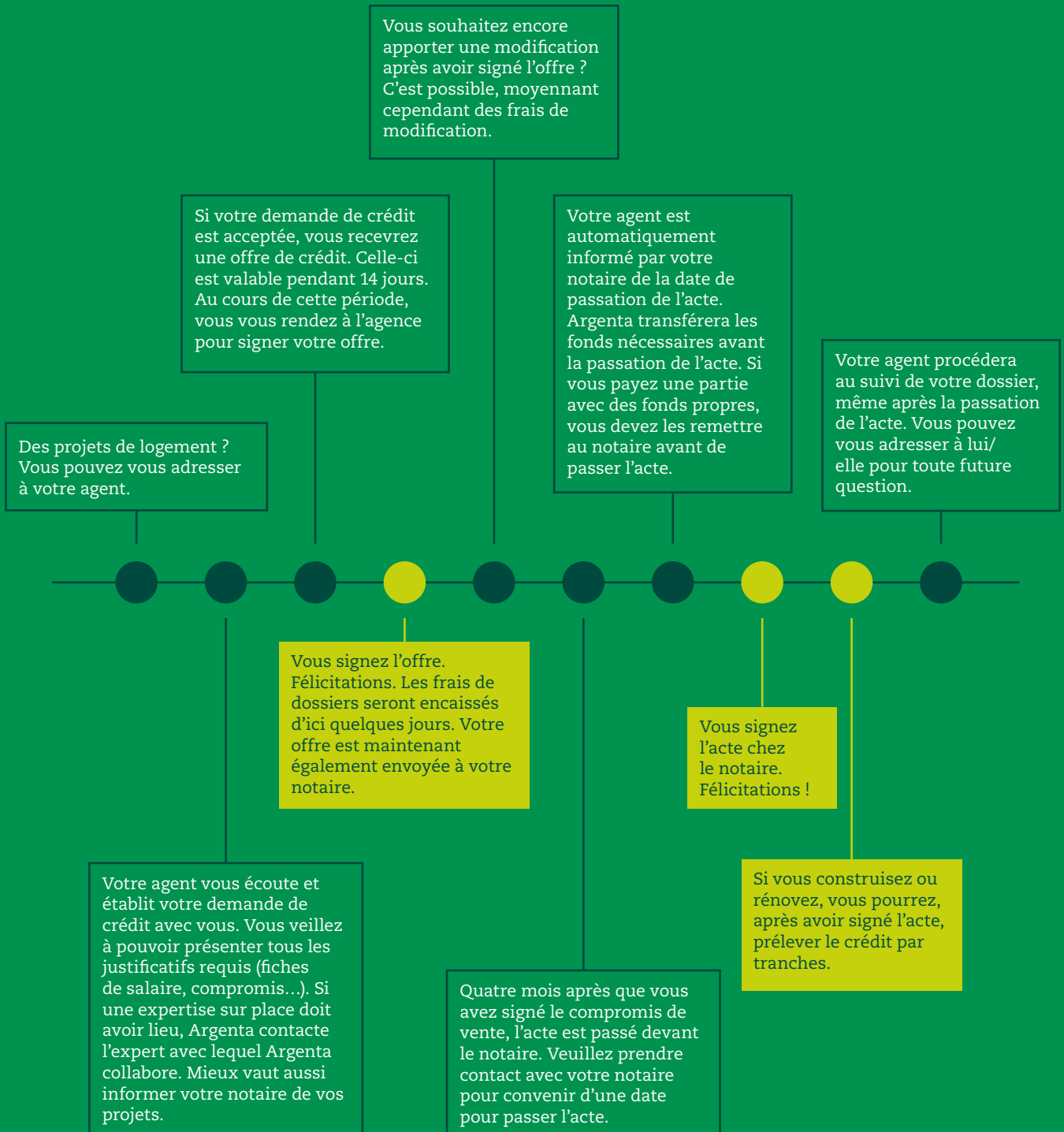
Vous remboursez votre crédit conformément à votre plan d'amortissement et toujours au dernier jour du mois. Votre acte de crédit a pris cours le 15 du mois ? Dans ce cas, vous ne payez le premier mois que des intérêts sur le montant prélevé pour les jours restants du mois.

Les intérêts sont calculés le dernier jour de chaque mois. Le moment du premier calcul des intérêts dépend du moment auquel le montant du crédit a été mis à disposition :

- Le montant du crédit a été mis à disposition le 1^{er} jour calendrier du mois ? Dans ce cas, les intérêts sont calculés le dernier jour du même mois.
- Le montant du crédit a été mis à disposition plus tard que le 1^{er} jour calendrier du mois ? Dans ce cas, les intérêts sont calculés le dernier jour du mois qui suit le mois durant lequel le montant du crédit a été mis à disposition. Pour le mois durant lequel le montant du crédit a été mis à disposition, vous payez des intérêts au prorata.

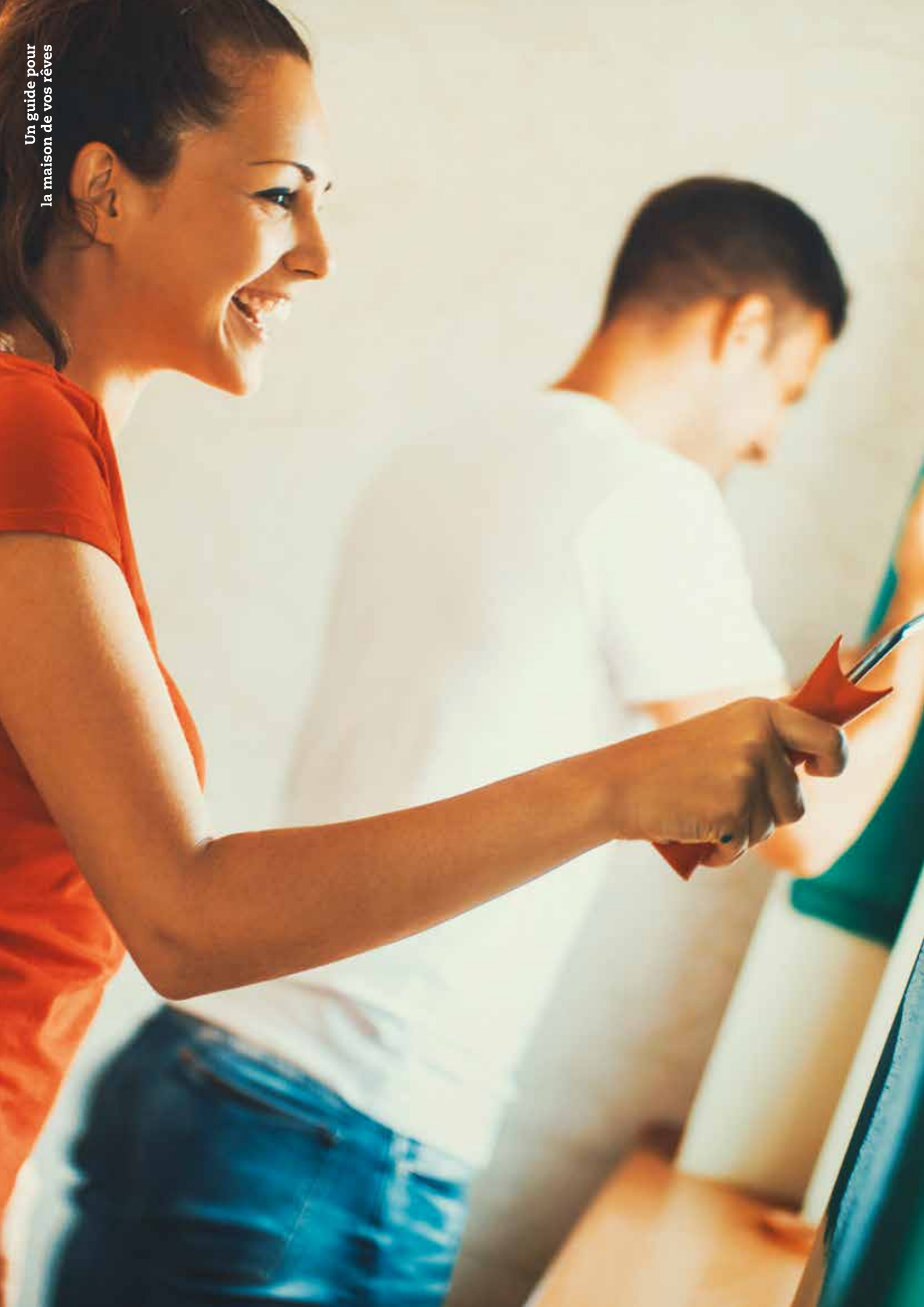
S'il est question d'une hypothèque sans sûreté, le remboursement mensuel s'effectue à la date à laquelle le montant du crédit a été versé.

Le déroulement de **votre demande de crédit**



Protégez ce qui vous est cher. Souscrivez une assurance solde restant dû, une assurance incendie et une assurance familiale à un tarif équitabile.

Un guide pour
la maison de vos rêves



5. COMBIEN ÇOÛTE VOTRE CRÉDIT ?

5.1 Taux d'intérêt débiteur annuel et mensuel

Le taux d'intérêt débiteur que vous payez pour votre crédit logement est généralement exprimé en un taux d'intérêt annuel. Pour déterminer correctement le montant à rembourser chaque mois, la banque convertit ce taux annuel en un taux d'intérêt débiteur mensuel. Le taux d'intérêt débiteur annuel comprend deux décimales, le mensuel quatre. Chaque mois, vous remboursez une partie du capital emprunté. Vous ne payez plus d'intérêts sur le capital remboursé : par conséquent, la banque calcule chaque mois les intérêts sur le solde restant dû, sur la base du taux d'intérêt débiteur mensuel.

5.2 Taux d'intérêt débiteur fixe

Vous aimez savoir où vous en êtes ? Dans ce cas, un crédit à taux fixe sera l'idéal pour vous. Comme le nom l'indique, le taux d'intérêt débiteur reste fixe pendant toute la période du crédit logement. Vous savez donc dès le départ quel sera le montant de vos mensualités, jusqu'au terme de votre emprunt.

5.3 Taux d'intérêt débiteur variable

Si vous optez pour une formule variable, votre taux – et donc aussi le montant de vos mensualités – peut varier. Le taux d'intérêt débiteur peut être révisé chaque année, tous les trois ans, tous les cinq ans ou même plusieurs fois par an. La fréquence de cette indexation est stipulée dans votre contrat de crédit. Afin de

protéger quelque peu le consommateur, le législateur a prévu que le taux pouvait évoluer dans les deux sens, et peut donc augmenter ou diminuer. Ainsi, le taux d'intérêt débiteur variable est lié à **l'indice de référence** et suit les fluctuations de cet indice².

- **L'indice de référence initial** est mentionné sur la carte tarifaire et dans les conditions particulières, qui font partie intégrante de votre acte de crédit. L'indice de référence utilisé est l'indice du mois qui précède la date de la nouvelle carte tarifaire.
- **Le nouvel indice de référence** paraît au Moniteur belge au cours du mois calendrier qui précède la date de la modification.
- La **variation de l'indice de référence** indique dans quelle mesure le taux d'intérêt débiteur diffère du taux originel. Il pourra augmenter ou diminuer seulement en cas de dépassement d'une certaine limite.
- **Argenta révisera votre taux uniquement si celui-ci s'écarte, sur base annuelle, de plus de 0,25 % du taux d'intérêt applicable à ce moment-là.**

Fort heureusement, **la hausse d'un taux variable est limitée**. Le pourcentage de hausse maximale doit être déterminé à l'avance et est appelé le « cap ». De même, le pourcentage de diminution maximale est fixé au préalable et dénommé le « floor ». Le cap et le floor diffèrent en fonction de votre formule de crédit. L'adaptation ne peut jamais être supérieure au taux mensuel initial. Vous avez une formule de cap 3 ? Cela signifie que lors d'une révision, votre taux d'intérêt débiteur peut diminuer ou augmenter de maximum 3 % sur une base annuelle. Le taux d'intérêt minimal est limité à 0 %.

2. Comme stipulé à l'article VII. 143 §3 Livre VII - Titre 4 - Chapitre 2 du Code de droit économique.

Un exemple :

Une nouvelle carte tarifaire avec l'indice de référence de décembre 2023 est publiée le 19 janvier 2024. Pour les taux d'intérêt débiteurs annuels variables, Argenta utilise l'indice A, qui s'établit à 0,2966 % sur une base mensuelle.

Supposons que vous ayez souscrit un crédit à taux variable le 5 janvier 2013. Votre taux s'élève à 0,2141 % sur une base mensuelle (2,60 % sur une base annuelle) et votre indice de référence initial est celui de décembre 2012 (0,005082 %).

Votre taux est révisé au 1^{er} janvier 2024. Le nouvel indice de référence qui est alors comparé à l'initial est celui du mois précédant la révision du taux d'intérêt, en l'occurrence décembre 2023. Le calcul est donc le suivant :

Nouveau taux d'intérêt débiteur = taux d'intérêt mensuel initial + (nouvel indice de référence – indice de référence initial)

Nouveau taux d'intérêt débiteur = 0,2141 % + (0,2966 % - 0,005082 %) , mais le taux d'intérêt mensuel peut au maximum doubler.

Votre nouveau taux mensuel s'établit donc à 0,4282 % (5,26 % sur une base annuelle).



5.4 Taux d'intérêt

5.4.1 Pour un crédit hypothécaire avec sûretés

Lorsque vous souscrivez un crédit logement avec sûretés chez Argenta, nous vous proposons automatiquement un taux de base. Ce taux est renseigné sur la carte tarifaire, et figure aussi dans votre offre de crédit et dans les conditions particulières. Lorsque vous souscrivez un crédit logement avec sûretés chez Argenta, nous vous proposons automatiquement un taux de base. Ce taux est renseigné sur notre carte tarifaire et figure aussi dans votre offre de crédit et dans les conditions particulières. Vous pouvez prétendre à une réduction conditionnelle sur le taux de base. Les conditions propres à l'octroi de cette réduction figurent sur la carte tarifaire d'Argenta.

Un exemple de cap :

Supposons que vous ayez souscrit un crédit à taux variable de 0,2466 % sur base mensuelle (3 % annuel) et avec un taux d'intérêt périodique. Votre taux d'intérêt débiteur peut donc fluctuer de 3 % au maximum lors d'une révision. Le taux d'intérêt débiteur maximal après révision sera de 0,2466 % (base) + 0,2466 % (cap), soit 0,4932 % sur une base mensuelle (6,08 % sur une base annuelle).

En d'autres termes, un taux de base inférieur au cap peut au maximum doubler.

Un exemple de floor :

Si votre floor s'élève aussi à 3 % (sur base annuelle), votre taux peut diminuer de 3 % au maximum. Pour un taux à 0,2466 % sur une base mensuelle (3 % sur une base annuelle), cela signifie que le floor est égal à 0 %. Le cas échéant, vous ne devez plus payer d'intérêts jusqu'à la prochaine révision.

Le floor est toujours limité à 0 %.

5.4.2 Pour un crédit hypothécaire sans sûretés

Lorsque vous souscrivez un crédit logement sans sûretés chez Argenta, nous vous proposons un taux spécifique. Ce taux est renseigné sur notre carte tarifaire, et figure aussi dans votre contrat de crédit. Il s'agit toujours d'un taux d'intérêt débiteur fixe.

5.5 Le taux annuel effectif global

Le taux annuel effectif global de votre crédit vous permet de visualiser le coût total de votre emprunt, et ainsi, de comparer les offres de différentes institutions bancaires. Exprimé en pourcentage, ce taux englobe le taux d'intérêt de votre crédit logement et tous les frais connexes : pensez aux frais d'expertise, frais de notaire, frais de dossier, frais liés à l'assurance incendie et à l'assurance solde restant dû, frais éventuels pour l'ouverture d'un compte à vue, etc.

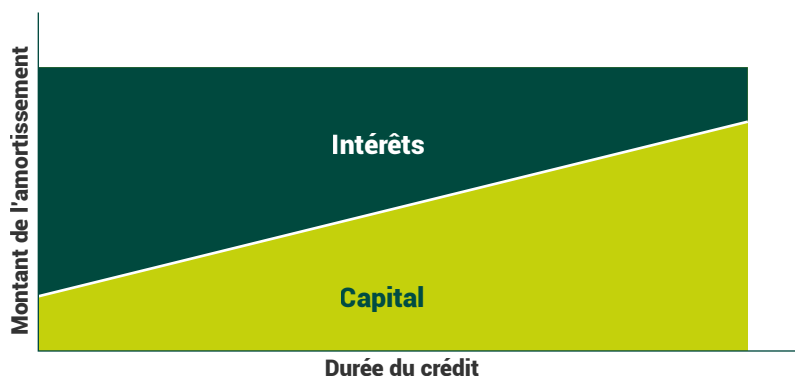
Le taux annuel effectif global fait partie de votre offre de crédit et est renseigné sur le document ESIS.

6. COMBIEN PAYEZ-VOUS PAR MOIS ?

Vous pouvez rembourser votre crédit logement chez Argenta de différentes manières. Tout dépendra de votre situation personnelle.

6.1 Mensualités fixes

Si vous optez pour des mensualités fixes, vous remboursez un même montant chaque mois. Ce montant comporte une part de capital et une part d'intérêts. La part de capital dans une mensualité augmente à mesure que votre remboursement progresse, tandis que la part d'intérêts diminue. Capital et intérêts forment un montant qui reste le même chaque mois. Un crédit hypothécaire sans sûretés est toujours à remboursements mensuels fixes.



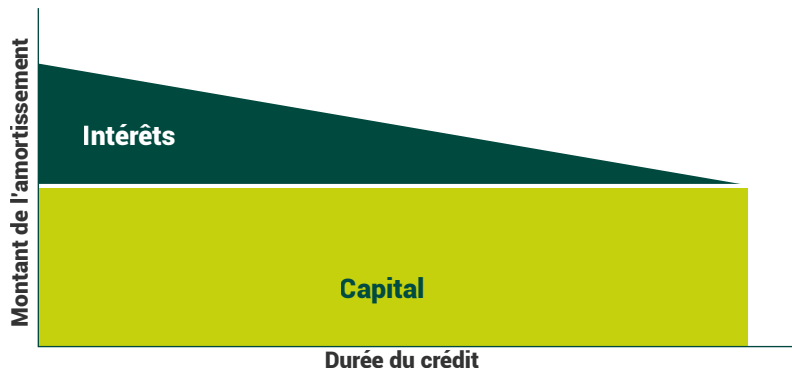
Supposons que vous empruntiez 100 000 euros sur 20 ans à un taux d'intérêt débiteur de 3,00 % sur base annuelle (0,2466 % sur base mensuelle).

| Mois | Capital | Intérêts | Mensualité |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 305,95 euros | 246,62 euros | 552,57 euros |
| 2 | 306,70 euros | 245,87 euros | 552,57 euros |
| 3 | 307,13 euros | 245,11 euros | 552,57 euros |

6.2 Amortissements constants du capital

Si vous optez pour des remboursements fixes de capital, la part de capital à rembourser chaque mois est déterminée au préalable et reste fixe. Les intérêts exigibles sur le solde restant dû baissent chaque mois, à mesure que le capital à rembourser diminue. Vos mensualités – soit la somme du capital et des intérêts – évoluent donc de manière dégressive : vous payez un peu moins chaque mois.

Sous cette formule de crédit, les intérêts totaux sont inférieurs à ceux valables pour un crédit à mensualités fixes, car vous remboursez plus rapidement le capital emprunté.



Supposons que vous empruntiez 100 000 euros sur 20 ans à un taux d'intérêt débiteur de 3,00 % sur base annuelle (0,2466 % sur base mensuelle).

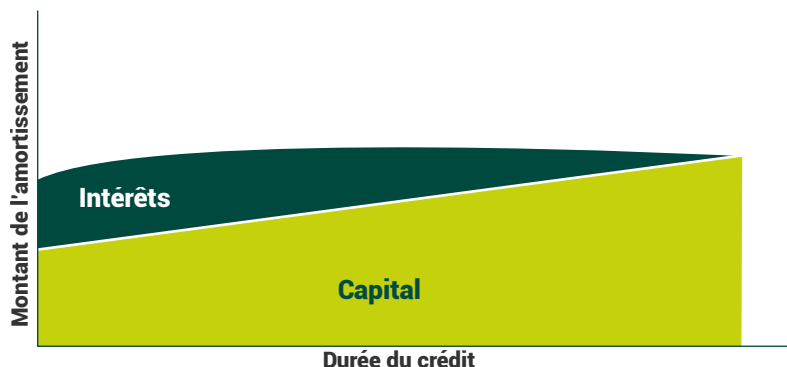
| Mois | Capital | Intérêts | Mensualité |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 416,67 euros | 246,63 euros | 663,30 euros |
| 2 | 416,67 euros | 245,60 euros | 662,26 euros |
| 3 | 416,67 euros | 244,57 euros | 661,24 euros |

6.3 Amortissements variables linéaires du capital

Argenta vous propose aussi une formule hypothécaire dans laquelle le calcul de votre emprunt repose sur votre budget. Qu'en est-il concrètement ?

- Vous choisissez tout d'abord le montant de votre premier remboursement mensuel. Vous décidez aussi si vous optez pour un taux d'intérêt fixe ou variable.
- Vous déterminez ensuite comment vos mensualités doivent évoluer. Souhaitez-vous payer un peu plus ou un peu moins de capital au fil des mois ? L'écart entre vos amortissements de capital est appelé le « delta ».

Vous pouvez opter pour un remboursement dégressif ou progressif. Dans le premier cas, le montant de vos remboursements diminue à mesure que votre crédit avance, ce qui vous permet de disposer, dans une phase ultérieure du crédit, d'une marge financière supplémentaire pour d'autres projets. Cela fonctionne aussi en sens inverse.



Supposons que vous empruntiez 100 000 euros sur 20 ans à un taux d'intérêt débiteur de 3,00 % sur base annuelle (0,2466 % sur base mensuelle), avec un delta de 1 euro. En d'autres termes, la partie de capital de la mensualité augmentera chaque mois de 1 euro.

| Mois | Capital | Intérêts | Mensualité |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 297,17 euros | 246,63 euros | 543,80 euros |
| 2 | 298,16 euros | 245,89 euros | 544,05 euros |
| 3 | 299,17 euros | 245,16 euros | 544,33 euros |

Dans l'exemple ci-dessus, le delta s'élève à 1 euro, ce qui signifie que la part de remboursement de capital augmente d'un euro chaque mois. Vous pouvez déterminer vous-même votre delta à l'aide des formules suivantes :

▪ **Delta-Max 2 %**

Le delta est calculé de manière à ce que la charge mensuelle totale, soit la somme du capital et des intérêts, augmente de maximum 2 % sur une base annuelle. Si vous avez opté pour une formule à taux variable, il n'est pas tenu compte des éventuelles révisions de taux.

▪ **Delta-Max**

Le delta correspond à la différence maximale potentielle, sur une base arithmétique, entre deux remboursements de capital.

▪ **Delta-Min**

Le delta est négatif. En d'autres termes, vous remboursez de moins en moins de capital au fil des mois.

6.4 Report de capital

Chez Argenta, vous pouvez décider de reporter vos amortissements de 24 mois au maximum. Vous payez uniquement des intérêts sur le montant emprunté pendant cette période de report. Cette option peut s'avérer très utile lorsque vous avez encore un loyer à payer, afin de garder le contrôle sur votre budget.

6.5 Période de prélèvement de votre crédit

Vous envisagez de construire ou de rénover ? Dans ce cas, l'argent emprunté est versé à mesure que les travaux avancent. C'est possible simplement et rapidement dans l'app Argenta. Le délai au cours duquel la totalité du capital doit avoir été prélevée correspond à la durée présumée des travaux, et s'étend sur maximum 24 mois. Ce délai est stipulé dans vos conditions particulières. Si tout le capital n'a pas été prélevé au cours du délai convenu, nous limitons votre crédit logement au montant effectivement emprunté.

Attention : une indemnité de réservation pourra vous être réclamée (voir la carte tarifaire).

7. VOTRE MAISON ACTUELLE N'EST PAS ENCORE VENDUE ?

Supposons que vous envisagiez d'acheter ou de faire construire, en même temps que de vendre votre maison actuelle. Hélas, tout ne se déroule pas comme prévu. Vous ne trouvez pas immédiatement un acheteur, et l'acte d'achat de votre nouvelle habitation est passé avant l'acte de vente de votre

logement actuel. Dans l'attente du capital que vous recevrez pour la vente de votre maison actuelle, vous pouvez demander un crédit pont afin de financer l'achat de la nouvelle maison. Un tel crédit pont doit être demandé en même temps que le crédit logement et court jusqu'à ce que le capital de la vente ait été reçu, avec une durée maximale de 24 mois.

Vous payez chaque mois des intérêts sur le capital restant dû, et commencez à rembourser le capital une fois votre habitation vendue. Vous ne payez pas d'indemnité de emploi.

8. À NOUVEAU BESOIN D'ARGENT ?

Vous remboursez votre crédit logement depuis plusieurs années et aimeriez consacrer des fonds à l'installation de panneaux solaires ou à la transformation de votre salle de bains ou cuisine, par exemple. Généralement, vous pouvez prélever à nouveau le capital que vous avez déjà remboursé, sous certaines conditions cependant. Ainsi, vous financez vos travaux sans payer de nouveaux frais d'hypothèque. En général, sous certaines conditions, vous pouvez prélever à nouveau la partie de capital que vous avez déjà remboursée en **souscrivant un nouveau contrat de crédit sous le contrat-cadre existant**. (Le principe du contrat-cadre a été expliqué précédemment dans le Guide du logement.)

- Vous pouvez emprunter au maximum le montant du capital déjà remboursé.
- Cela n'est possible qu'en cas de crédit hypothécaire avec sûretés.
- Le taux d'intérêt pour une reprise d'encours est déterminé sur la base du taux actuel du marché.

- Le montant minimum est de 5 000 euros.
- Vous payez des frais de dossier pour chaque reprise d'encours. Ceux-ci sont renseignés sur la carte tarifaire.
- Argenta peut demander une expertise pour chaque reprise d'encours. (voir 3.3 Frais d'expertise)
- Ceci est toujours sous réserve d'acceptation et requiert une nouvelle décision de crédit.

9. REMBOURSER VOTRE CRÉDIT DE MANIÈRE ANTICIPÉE ?

Vous avez eu une bonne surprise sur le plan financier ? Dans ce cas, libre à vous de rembourser la totalité ou une partie de votre crédit de manière anticipée. Vous payez une indemnité de remploi sur la somme remboursée anticipativement, sauf s'il est question d'un crédit pont ou en cas de décès.

9.1 Remboursement anticipé total

Vous remboursez totalement votre crédit avant l'échéance. Vous pouvez effectuer ce remboursement total à tout moment.

9.2 Remboursement anticipé partiel

Vous remboursez une part de capital supérieure aux montants prévus dans votre plan d'amortissement, mais pas au montant total du crédit.

Un seul remboursement anticipé partiel de quelque montant que ce soit est autorisé par année calendrier. Si vous souhaitez encore procéder à des remboursements partiels anticipés par la suite, ceux-ci doivent s'élever à 10 % au

minimum du montant de l'emprunt.

Dans un cas comme dans l'autre, Argenta doit être informée de vos intentions par courrier recommandé au minimum 10 jours à l'avance. Votre agent vous aidera dans cette démarche. La banque vous fournira alors toutes les informations utiles pour prendre une décision réfléchie. Un remboursement anticipé (total ou partiel) implique soit une diminution de la durée du crédit, en fonction du montant remboursé plus tôt, soit une diminution de vos mensualités. Votre choix doit nous être communiqué à temps.

10. RÉNOVER VOTRE HABITATION ?

Vous projetez de rendre votre habitation plus écologique ? Installer des panneaux solaires, peut-être ? Dans ce cas, vous n'aurez pas forcément besoin de souscrire un crédit logement. Le prêt rénovation³ et le prêt pour rénovations écologiques et sécurité⁴ vous permet de réaliser ces projets sans toucher à votre épargne. Il s'agit en outre d'une manière simple d'emprunter, qui ne nécessite pas d'intervention du notaire. Pour les deux prêts, vous remboursez chaque mois un même montant, selon un taux d'intérêt fixe valable sur toute la durée de l'emprunt. Chaque remboursement est composé d'une part d'intérêts et d'une part de capital. Vous remboursez de moins en moins d'intérêts et de plus en plus de capital à mesure que l'échéance approche.

Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent.

3+4. Forme de crédit : prêt à tempérament sur la base du Code de droit économique, Livre VII.
Prêteur : Argenta Banque d'épargne SA, Belgiquelei 49-53, 2018 Anvers, RPM Anvers, division Anvers, TVA BE0404.453.574. Sous réserve d'acceptation par Argenta Banque d'Épargne SA et d'un accord mutuel.

La durée du crédit dépend toujours du montant que vous empruntez.

| Montant emprunté | Durée maximale |
|--------------------------|----------------|
| 2 500,01 - 3 700 euros | 30 |
| 3 700,01 - 5 600 euros | 36 |
| 5 600,01 - 7 500 euros | 42 |
| 7 500,01 - 10 000 euros | 48 |
| 10 000,01 - 15 000 euros | 60 |
| 15 000,01 - 20 000 euros | 84 |
| > 20 000 euros | 120 |

11. VOUS AVEZ UN CRÉDIT AILLEURS ?

Vous avez déjà un crédit auprès d'une autre banque ? Dans ce cas, un refinancement peut s'avérer intéressant. Vous pourriez en effet réaliser d'importantes économies sur les intérêts. Nous serions ravis d'effectuer pour vous un calcul sans engagement. Vous avez besoin de plus d'argent pour vos transformations ? Vous voulez raccourcir la durée de votre crédit ? Nous tenons compte de vos souhaits. Et des frais de refinancement.

N'hésitez pas à passer nous voir si vous voulez l'avis d'une autre banque concernant votre crédit. Pensez à prendre avec vous une copie de votre décompte ou de votre plan d'amortissement.

Conseil Argenta

Vous achetez une vieille maison ou un appartement ancien qui est **tout sauf économe en énergie** ? N'attendez pas pour rénover. Faites-le maintenant avec le **prêt rénovation avec bonification d'intérêt**. Vous pouvez souscrire ce prêt en même temps que le financement de votre achat. Ainsi, vous donnez immédiatement un coup de pouce à la valeur PEB de votre logement.

Ce prêt avantageux est assorti d'un certain nombre de conditions. Vous trouverez plus d'informations sur le site web d'Argenta ou auprès de votre agent.

Étape 4 : Avantages fiscaux et primes gouvernementales

Un taux d'intérêt bien négocié est souvent considéré comme l'élément clé de tout crédit logement. Il est vrai que votre taux indique combien vous payez pour votre crédit. Pensez aussi à la fiscalité et aux éventuelles primes. Si tout n'est pas en ordre de ce côté-là, vous risquez de passer à côté de sérieuses économies.

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des avantages fiscaux actuels dont vous pouvez bénéficier si vous contractez un crédit logement. Dans certains cas, vous pouvez également prétendre à une prime des pouvoirs publics. Chaque situation étant différente, assurez-vous de demander des conseils sur mesure, en fonction de votre situation personnelle.

1. LA RÉDUCTION FISCALE RÉGIONALE POUR L'HABITATION PROPRE

Seule la Région wallonne peut encore vous accorder une réduction d'impôt pour votre crédit logement, à condition que vous ayez votre domicile fiscal en Région wallonne au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

i Vous trouverez plus d'informations sur votre réduction d'impôt dans les trois régions sur le site web du gouvernement belge : https://www.belgium.be/fr/logement/achat_et_vente/Pret_hypothecaire/avantages_fiscaux

2. REVENU CADASTRAL

Le revenu cadastral est une forme d'impôt que vous payez pour la possession d'un bien immobilier. Il s'agit du revenu locatif estimé d'une habitation pour une année, moins les frais d'entretien et de réparation. Il s'agit donc d'un revenu locatif fictif, que vous ne percevez pas réellement. Sur le revenu cadastral de votre propre habitation, vous ne payez pas d'impôt des personnes physiques. Vous payez toutefois un précompte immobilier annuel sur votre habitation.

3. POUVEZ-VOUS PRÉTENDRE À UNE PRIME DU GOUVERNEMENT ?

Les pouvoirs publics offrent encore d'autres primes en plus des avantages fiscaux. Les subsides octroyés pour réaliser des mesures d'économie d'énergie en sont un exemple. Vous trouverez de plus amples informations sur le site <https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie>.

i Les différentes régions disposent chacune d'un site avec toutes les informations utiles sur l'habitat et l'énergie :

- Région flamande : <https://www.vlaanderen.be/veka>
- Région de Bruxelles-Capitale : <https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres>
- Région wallonne : <http://energie.wallonie.be>

Conseil Argenta :

Vous allez faire construire ?
 Informez-vous à propos de la loi Breyne, qui vous protège en tant que consommateur. Pour en savoir plus, rendez-vous sur la page <https://economie.fgov.be/fr/themes/protection-des-consommateurs/faire-construire/loi-breyne>

Étape 5 : Partie administrative

Maison trouvée et emprunt choisi ? Dans ce cas, Les démarches administratives peuvent commencer. Votre notaire a déjà de nombreuses recherches à faire. Un mot d'explication.

1. EXTRAIT URBANISTIQUE

Le vendeur doit vous fournir toutes les informations urbanistiques utiles. Dans l'acte de vente, votre notaire doit mentionner l'extrait urbanistique. Cet extrait, qui ne peut remonter à plus d'un an, renseigne l'affectation urbanistique la plus récente du bien immobilier que vous achetez.

2. SERVITUDES

Votre bien immobilier peut être soumis à une servitude. Votre notaire doit vous en informer. La présence d'une servitude signifie qu'une charge est imposée sur votre fonds pour l'intérêt général ou pour un autre fonds. Concrètement, il peut s'agir, par exemple, d'un droit de passage sur votre propriété à accorder à votre voisin pour qu'il puisse entrer dans son garage.

3. RECHERCHES HYPOTHÉCAIRES

Votre notaire doit vérifier si le bien immobilier que vous souhaitez acheter a déjà été grevé d'une hypothèque ou garantie au profit d'une autre banque. Il demande à cet effet le certificat hypothécaire au bureau Sécurité juridique.

4. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Depuis le 1^{er} juillet 2008, toute personne qui vend une habitation est tenue de faire contrôler l'installation électrique. Si celle-ci n'est pas approuvée, l'acquéreur sait qu'il dispose d'un délai de 18 mois (à compter de la date de passation de l'acte de vente), pour mettre l'installation électrique en ordre et programmer une nouvelle visite de contrôle.

5. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

Le vendeur doit vous remettre un certificat de performance énergétique (CPE en Wallonie, EPC en Flandre, EPB à Bruxelles). Ce certificat contient des informations sur la qualité énergétique du bâtiment et indique également quelles mesures peuvent être prises pour améliorer la performance énergétique du bâtiment. Le certificat de performance énergétique est valable pendant dix ans.

Les prêteurs demanderont une copie du CPE. En fonction des conditions, il est possible que vous bénéficiiez de réductions lors de l'achat, de la construction ou de la rénovation durable d'un logement. Voir la carte tarifaire d'Argenta pour ces conditions.

6. CONTRÔLE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Votre notaire vérifiera également si aucun droit (légal) de préemption ne peut être exercé sur la propriété. Une personne qui détient un droit de préemption est prioritaire pour l'acquisition du terrain ou du bâtiment qui est mis en vente.



7. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

En tant que nouveau propriétaire, vous devez pouvoir facilement identifier les éléments structurels du bâtiment et les matériaux utilisés pour sa construction. En cas de transformations, votre entrepreneur ou architecte vous demandera ces informations. C'est pourquoi le vendeur doit vous remettre un dossier d'intervention ultérieure (DIU) contenant différents documents dont vous avez besoin pour la réalisation d'éventuels travaux ultérieurs à un bâtiment.

Le DIU reste attaché au bâtiment. Si la maison est transformée, les modifications sont consignées dans le dossier. Si vous vendez votre bien, le DIU est transmis au nouveau propriétaire.

8. ATTESTATION DE SOL

À l'achat d'un terrain, le vendeur doit remettre à l'acquéreur une attestation de sol informant ce dernier sur la qualité du sol du bien immobilier. Si le terrain n'est pas référencé comme un terrain à risque, vous recevez une attestation de sol vierge. Vous êtes dans ce cas en ordre sur le plan administratif.

Généralement, votre notaire vous aide à demander l'attestation de sol auprès de l'instance compétente. Plus précisément, il s'agit de l'OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij) en Flandre, de l'IBGE (Institut bruxellois pour la Gestion de l'environnement) à Bruxelles et du Portail Environnement en Wallonie.

i Plus d'informations sur
www.ovam.be,
<https://environnement.brussels/> ou
<http://environnement.wallonie.be>.

9. EXTRAITS CADASTRAUX

Le cadastre tient à jour de nombreuses informations sur les terrains et leurs propriétaires. Certaines informations sont privées, d'autres sont par contre publiques. Le notaire consulte le cadastre pour vérifier si la contrepartie vend bien la bonne parcelle. Vous payez les frais de ces recherches au notaire au moment de la signature de l'acte.

10. CERTIFICAT AMIANTE

Vous vendez ou donnez (une partie d') un bâtiment dont vous êtes propriétaire et qui a été construit avant 2001 ? Dans ce cas, depuis le 23 novembre 2022, vous avez besoin d'un certificat amiante valide.

Étape 6 : Protégez ce qui vous est cher

Vous avez les clés de votre nouvelle maison ? Félicitations ! Maintenant, il est temps de réfléchir à la protection de votre nouveau bien. Osez envisager les dangers et accidents potentiels pour définir la protection dont vous avez besoin.⁵

1. ASSURANCE DÉCÈS

Un décès est lourd de conséquences, à tous les niveaux. Avec le deuil viennent souvent les soucis financiers. Et les études des enfants, le crédit logement ? Comment continuer à payer les factures habituelles ?

Acheter, construire ou transformer une habitation a un impact sur le budget familial à long terme. Il est donc très important que vous puissiez pallier les aléas éventuels. Si vous décédez avant d'avoir complètement remboursé votre emprunt, votre partenaire (ou vos héritiers) devra (devront) assumer seul(s) le remboursement de l'emprunt. Cela pèse souvent très lourd dans le budget familial réduit.

1.1 Qu'est-ce qu'une assurance décès ?

Avec une assurance décès ou solde restant dû, vous protégez vos proches en cas de décès prématuré. La compagnie d'assurances rembourse la totalité ou une partie du solde restant dû de l'emprunt si l'un des emprunteurs décède.

Cette assurance met donc toute votre famille à l'abri, et peut également s'avérer avantageuse sur le plan fiscal.

1.2 À quoi devez-vous faire attention ?

Assurez-vous que le capital garanti en cas de décès corresponde autant que possible au plan d'amortissement de votre emprunt. De cette manière, la mensualité disparaît totalement ou partiellement pour votre partenaire ou vos héritiers. Vérifiez aussi si les primes de votre assurance décès peuvent vous apporter un avantage fiscal. Cet avantage peut être obtenu de différentes manières :

- Les primes de l'assurance décès peuvent procurer un avantage fiscal dans le régime fiscal de l'épargne à long terme fédérale ou de l'épargne pension.

Attention : bien souvent, la marge annuelle disponible dans les régimes fiscaux, de chèque habitat ou d'épargne à long terme fédérale est entièrement comblée par les amortissements de capital (et les intérêts) de votre crédit hypothécaire. Si vous déduisez également les primes de votre assurance solde restant dû, alors l'allocation éventuelle sera taxée.

5. Vous trouverez dans cette brochure une courte description des polices d'assurance les plus fréquentes. Notez que chaque couverture s'accompagne d'exclusions, de restrictions, de dérogations et de conditions parfois différentes d'un assureur à l'autre.

Conseil Argenta

Saviez-vous que vous pouvez effectuer une donation immobilière ? Cette démarche doit passer par le notaire. Ce dernier se fera un plaisir de vous informer sur la procédure et sur son coût

1.3 Vous achetez une maison avec votre partenaire ?

Si vous achetez conjointement, vous pouvez prendre chacun une assurance décès dans le cadre de votre crédit logement. En d'autres termes, vous payez deux fois une prime. Une autre option consiste à souscrire une assurance décès sur deux têtes. Vous avez alors une seule police, qui offre une couverture suffisante. En cas de décès d'un conjoint, la compagnie d'assurances rembourse une partie ou la totalité du solde restant dû de l'emprunt, selon la formule choisie. Généralement, une assurance sur deux têtes revient moins cher que deux contrats séparés offrant un même degré de protection. Optez pour 100 % de sécurité et une couverture large. Les primes d'une assurance décès sur deux têtes ne peuvent pas être déduites fiscalement. Mais cela ne doit pas nécessairement être un désavantage. En effet, les versements éventuels sont exonérés d'impôts. De plus, s'il vous reste encore de la marge budgétaire, vous pouvez encore constituer une épargne-pension. N'oubliez pas non plus que vos possibilités de déduction fiscale sont souvent déjà complètement utilisées par votre crédit logement.

2. VOTRE ASSURANCE INCENDIE

Si l'assurance incendie n'est pas légalement obligatoire en Belgique, elle conditionne souvent l'obtention d'un crédit logement. C'est notamment le cas chez Argenta (couverture bâtiment au minimum). Obligation légale ou pas, il va de soi qu'il est préférable de souscrire une assurance incendie. Votre situation personnelle et vos souhaits détermineront la meilleure formule pour vous.

2.1 Contre quoi êtes-vous assuré(e) ?

Aujourd'hui, l'assurance incendie ne couvre plus uniquement les dégâts dus à l'incendie. La couverture s'étend en effet aux dégâts provoqués par des catastrophes naturelles, par le gel, la tempête, la pression de la neige ou de la glace, les dégâts des eaux, le bris de vitre, etc. Souvent, vous êtes même protégé(e) contre la dégradation de votre bien immobilier en conséquence d'un cambriolage.

Conseil Argenta

À votre décès, votre habitation est versée dans votre succession. La répartition ultérieure dépend de divers facteurs. Vous pouvez toutefois prendre à l'avance plusieurs mesures pour faciliter la répartition : pensez au testament, à la clause d'accroissement, à la tontine... Votre notaire pourra vous éclairer sur les différentes possibilités applicables à votre situation.

2.2 Quel est le montant assuré ?

Vous assurez votre habitation sur la base de la valeur de reconstruction. En d'autres termes, le montant assuré correspond à la somme nécessaire pour faire reconstruire votre maison par des professionnels, avec des matériaux de la même qualité. Les frais administratifs, les charges liées à la coordination en matière de sécurité et les coûts afférents aux travaux préalables d'assainissement et autres sont également compris dans le montant assuré.

Votre assureur vous soumettra une grille d'évaluation. Il s'agit d'un questionnaire sur lequel vous indiquez le nombre de pièces de la maison, le degré de finition intérieure, etc. Cette grille d'évaluation doit être remplie aussi précisément que possible, afin que vous ne vous retrouviez pas sous-assuré(e). Libre à vous également de déterminer vous-même le montant assuré. Attention toutefois à ne pas fixer un montant trop bas, vous seriez alors sous-assuré(e). En cas de sinistre, l'indemnité est versée au prorata : si le montant assuré est 25 % inférieur à ce qu'il devrait être, les prestations de l'assurance seront réduites de 25 %.

2.3 Responsabilité

Saviez-vous que la plupart des assurances incendie particulières couvrent aussi des dommages que les biens assurés peuvent causer à des tiers et pour lesquels vous êtes responsable ? Cette couverture est prévue dans les garanties responsabilité civile immeuble, recours de tiers, et dans la garantie immeuble (pour la responsabilité locative).

2.4 Frais supplémentaires à la suite d'un sinistre assuré

Enfin, l'assurance incendie couvre aussi certains frais que vous encourez indirectement suite à un sinistre couvert. Nous pensons ici aux frais de démolition d'une maison incendiée ou au loyer que vous devez payer parce que votre maison est temporairement inhabitable.

Conseil Argenta

- Prenez des photographies de votre habitation et de son contenu (bijoux, équipement audiovisuel, etc.). Réalisez des copies des factures de gros achats et conservez-les dans un endroit sûr, de préférence hors de l'habitation.
- Communiquez toujours à votre assureur des informations complètes et correctes.
- Signalez à votre assureur tous les éléments qui sont importants pour qu'il puisse estimer correctement le risque. Vous y êtes tenu(e) par la loi. Vous avez, par exemple, fait construire une véranda ? Faites-le savoir à votre assureur.

3. VOTRE ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE FAMILIALE

Un accident est vite arrivé. Vous avez commis une faute entraînant des dommages à un tiers ? Vous avez agi de manière imprudente ou inappropriée ? Votre responsabilité peut alors être engagée, et vous êtes légalement tenu(e) d'indemniser tous les dommages provoqués⁶. Il en va généralement de même si une personne dont vous devez répondre provoque des dommages : vos enfants, le baby-sitter, l'aide-ménagère ou même votre animal de compagnie... Imaginons, par exemple, que vous percutiez une voiture garée en roulant à vélo, ou que votre chien s'échappe et ruine le jardin des voisins. Si l'assurance familiale n'est pas obligatoire, elle vous mettra à l'abri des conséquences financières de tels imprévus.

3.1 Qu'est-ce qui est assuré ?

L'assurance familiale indemnise les dommages physiques et matériels que vous causez à des tiers dans le cadre de votre vie privée. En d'autres termes : pendant vos activités non professionnelles et en dehors de toutes les situations contractuelles. Votre assureur défend vos intérêts en cas de préjudice, et indemnise les dommages pour lesquels vous êtes responsable.

3.2 Qui est assuré ?

Une assurance familiale indemnise les dommages que vous causez vous-même à des tiers. Les dommages causés par

les personnes suivantes sont également couverts :

- votre conjoint ou partenaire cohabitant et toutes les personnes habitant chez vous, de même que vos enfants qui résident dans un kot ;
- votre aide-ménagère, pendant qu'il ou elle est en train de travailler ;
- votre baby-sitter, s'il ou elle s'occupe de vos enfants cohabitants.

De nombreuses polices prévoient une possibilité d'extension de la couverture dans le contrat. Pensez notamment aux situations spécifiques s'appliquant aux familles recomposées. Assurez-vous d'être bien informé(e) des conditions de votre police.

3.3 Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

Si vous causez des dommages à vos propres biens ou à un assuré couvert par votre police, l'assurance familiale n'intervient pas. Vous n'obtenez donc pas d'indemnisation de l'assurance familiale si votre fille (cohabitante) casse la vitre de votre véranda pendant une partie de tennis, par exemple.

Vous n'êtes pas non plus indemnisé(e) s'il s'agit d'une responsabilité découlant d'une faute dans l'exécution d'un contrat ou d'une convention. Ainsi, l'assurance familiale n'interviendra pas si vous endommagez un vélo loué pendant les vacances, par exemple.

4. PROTECTION JURIDIQUE

Dans le cadre d'une assurance protection juridique, vous bénéficiez d'une assistance

6. articles 1382 – 1386bis du Code civil

juridique lorsque nécessaire et avez plus facilement accès à une indemnisation aussi complète que possible. La protection juridique peut constituer une garantie ou police complémentaire de la police de base RC vie privée ou incendie, ou former une assurance séparée.

4.1 Protection juridique familiale

Beaucoup d'assurances familiales prévoient la protection juridique comme garantie complémentaire. Si quelqu'un d'autre vous cause un préjudice dans le cadre privé, la garantie Protection juridique peut vous aider à obtenir réparation. Si le dommage est couvert par la police d'assurance, votre assureur va d'abord chercher à obtenir un règlement à l'amiable. Si cela s'avère nécessaire, vos droits seront défendus en justice et vous pourrez choisir librement votre avocat.

Un assureur en protection juridique ne verse jamais de dédommagement, sauf lorsque la personne vous ayant causé du tort est déclarée insolvable par le tribunal. Dans ce cas, de nombreuses polices en protection juridique prévoient quand même une indemnité limitée.

4.2 Protection juridique après incendie

Beaucoup d'assurances incendie prévoient la protection juridique comme garantie complémentaire. Vous bénéficiez alors de toute l'assistance juridique requise si votre habitation est frappée par un incendie. En cas de dégradation de votre habitation par la faute d'autrui, cette couverture prévoit la défense de vos intérêts juridiques, à l'amiable et/ou en justice.

5. VOTRE ASSURANCE LOGEMENT GARANTI

Si vous contractez un crédit hypothécaire auprès d'un établissement de crédit pour acheter, construire ou rénover une habitation, vous pouvez souscrire gratuitement une assurance logement garanti. Cette assurance vous protège contre la perte de revenus due au chômage soudain, à l'incapacité de travail ou à la cessation involontaire de l'activité d'indépendant. Notez que cette assurance gratuite est assortie de conditions.

i Vous pouvez demander une Assurance Logement garanti auprès du Vlaams Woningfonds: <https://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>

Il existe une assurance similaire en Région wallonne. Le gouvernement wallon intervient dans certains cas aussi si vous perdez involontairement votre emploi ou que vous êtes atteint(e) d'une maladie de longue durée, et ce, sur une période de huit ans.

Vous devez demander l'assurance dans les 12 mois qui suivent la signature de l'acte. L'intervention de l'assurance est limitée à 9 000 euros par an et peut être versée pendant trois ans maximum. Le montant total sur trois ans ne peut jamais dépasser les 27 000 euros.

i Vous trouverez de plus amples informations sur www.wallonie.be.

Informations légales

1. LÉGISLATION APPLICABLE

- Crédit hypothécaire à destination immobilière, conforme au livre VII (titre 4, chapitre 2) du Code de droit économique
- Prêt à tempérament, conforme au livre VII (titre 4, chapitre 1) du Code de droit économique

2. PRÊTEUR

Argenta Banque d'Épargne SA, Belgiëlei 49-53, 2018 Anvers, RPM Anvers, division Anvers, TVA BE 0404.453.574.

3. QUESTIONS ET PLAINTES

Vous pouvez vous adresser à votre agent Argenta pour toutes vos questions et plaintes.

Les plaintes peuvent également être introduites auprès d'Argenta Banque d'Épargne SA, service de gestion des plaintes, Belgiëlei 49-53, Anvers, tél. 03 285 56 45 ou par e-mail à l'adresse : gestiondesplaintes@argenta.be - Les plaintes formulées par téléphone doivent être confirmées par écrit et par e-mail ou lettre.

Si vous estimez qu'Argenta Banque d'Épargne SA n'a pas répondu à votre requête, ou pas de manière suffisante, vous pouvez vous adresser à l'Ombudsman en conflits financiers :

- Ombudsman en conflits financiers : North Gate II, boulevard du Roi Albert II 8 boîte 2, 1000 Bruxelles, www.ombudsfm.be.

De même, vous pouvez toujours initier une procédure judiciaire.

4. FICHIERS DE DONNÉES

Dans le cadre d'une demande de crédit, Argenta peut consulter les fichiers de données suivants :

- la banque de données d'Argenta Banque d'Épargne SA, Belgiëlei 49-53, 2018 Anvers, le responsable du traitement des données qui, dans le cadre d'une éventuelle demande de crédit auprès d'Argenta, seront recueillies, traitées et enregistrées conformément à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie à l'égard des traitements de données à caractère personnel, aux arrêtés d'exécution de cette loi et aux dispositions du Code de droit économique.
- la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.
- le registre des crédits aux entreprises de la Banque nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.
- l'agence d'informations commerciales Graydon.
- BKR (Pays-Bas, Teisterbantlaan 2a, 4006 EB Tiel).
- Schufa (Allemagne, Postfach 10 34 41, 50474 Cologne).

5. EXEMPLES REPRÉSENTATIFS

- **Exemple représentatif : pour un crédit hypothécaire à destination immobilière et sûretés avec mensualités fixe** de 175 079 euros et d'une durée de 300 mois à taux d'intérêt débiteur FIXE de 4,48 % et taux annuel effectif global fixe de 4,75 %, vous payez 300 mensualités de 962,30 euros ou le montant total de 288 690,00 euros. Le taux annuel effectif global tient compte du taux d'intérêt débiteur du taux de base, de frais de dossier de 350 euros et des frais de notaire de 4 236,65 euros. Les frais suivants ne sont pas inclus : prime d'assurance décès et prime d'assurance incendie.
- **Exemple représentatif : pour un crédit hypothécaire à destination immobilière et sûretés avec mensualités fixe** de 175 079 euros et d'une durée de 300 mois à taux d'intérêt débiteur VARIABLE de 4,11 % (formule tarif 7/3/3) et taux annuel effectif global fixe de 4,38 %, vous payez 300 mensualités de 927,47 euros ou le montant total de 278 241,00 euros. Dans le pire des cas, votre mensualité augmente et passe à 1 159,59 euros ou le montant total à payer passe à 328 378,92 euros. Le taux annuel effectif global tient compte du taux d'intérêt débiteur du taux de base, de frais de dossier de 350 euros et des frais de notaire de 4 236,65 euros. Les frais suivants ne sont pas inclus : prime d'assurance décès et prime d'assurance incendie.
- **Exemple représentatif : pour un crédit hypothécaire à destination immobilière et sûretés avec amortissements constants du capital** de 175 079 euros et d'une durée de 300 mois à taux d'intérêt débiteur FIXE de 4,48 % et taux annuel effectif global fixe de 4,79 %, vous payez 300 mensualités dégressives dont un premier paiement de 986,97 euros et un dernier paiement de 1 224,18 euros ou un montant total de 271 486,14 euros. Le taux annuel effectif global tient compte du taux d'intérêt débiteur du taux de base, de

frais de dossier de 350 euros et des frais de notaire de 4 236,65 euros. Les frais suivants ne sont pas inclus : prime d'assurance décès et prime d'assurance incendie.

- **Exemple représentatif : pour un crédit hypothécaire à destination immobilière et sûretés avec amortissements variables linéaires du capital (avec un delta de 1 euro)** de 175 079 euros et d'une durée de 300 mois à taux d'intérêt débiteur FIXE de 4,48 % et taux annuel effectif global fixe de 4,28 %, vous payez 300 mensualités dégressives dont un premier paiement de 1 081,69 euros et un dernier paiement de 735,81 euros ou un montant total de 280 862,80 euros. Le taux annuel effectif global tient compte du taux d'intérêt débiteur du taux de base, de frais de dossier de 350 euros et des frais de notaire de 4 236,65 euros. Les frais suivants ne sont pas inclus : prime d'assurance décès et prime d'assurance incendie.
- **Exemple représentatif : pour un crédit pont avec un mandat hypothécaire** de 175 079 euros et d'une durée de 24 mois à taux d'intérêt débiteur FIXE de 5,90 % et taux annuel effectif global de 7,40 %, vous payez 24 mensualités de 838,37 euros et un paiement unique de 175 917,37 euros ou un montant total de 195 199,88 euros. Le taux annuel effectif global tient compte du taux d'intérêt débiteur du taux de base, de frais de dossier de 350 euros et des frais de notaire de 4 236,65 euros. Les frais suivants ne sont pas inclus : prime d'assurance décès et prime d'assurance incendie.
- **CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À DESTINATION IMMOBILIÈRE, SANS SÛRETÉS**
Exemple représentatif : pour un crédit hypothécaire à destination immobilière sans sûretés de 30 280 euros et d'une durée de 120 mois, à taux d'intérêt débiteur FIXE de 5,95 % et taux annuel effectif global FIXE de 5,95 %, vous payez 120 mensualités de 333,04 euros ou un montant total de 39 964,80 euros.
- **CRÉDIT À LA CONSOMMATION : PRÊT À TEMPÉRAMENT**
Exemple représentatif : pour un **prêt à tempérament** de 16 593 euros et d'une durée de **60 mois**, à taux annuel effectif global fixe et taux d'intérêt débiteur fixe de 5 %, vous payez 60 mensualités de **312,29 euros** ou un montant total de **18 737,40 euros**.

6. RESPONSABILITÉ

Il s'agit ici d'une brochure générale qui ne peut dès lors pas être utilisée comme fil conducteur en cas de situations spécifiques. Elle propose un résumé succinct d'un certain nombre de principes (fiscaux) et ne peut donc pas être considérée comme étant complète. Nous vous recommandons dès lors de recueillir un avis professionnel avant de procéder ou de renoncer à certains actes sur la base du contenu de cette brochure.

ALG/WO-BB-Woongids-FR-04/2024

É. R.: Argenta Banque d'Épargne SA, établissement de crédit
de droit belge | Belgique 49-53, 2018 Anvers | Tél.: 03 285 51 11 |
E-mail: info@argenta.be | argenta.be
RPM Anvers, division Anvers | NE 0404.453.574

argenta.be

