CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

PROSPECTUS

Prospectus Crédits Hypothécaires 120/0123
Conditions valables à partir du 1er janvier 2023
Ces crédits sont soumis au code de droit économique belge du Livre VII, Titre 4, Chapitre 2.

NAGELMACKERS

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

VOTRE PROJET 6

Vous souhaitez acheter ? 6
Vous souhaitez rénover ? 8
Vous souhaitez construire ? 8
Frais liés à l'achat d'un bien immobilier 9
Donation d'un bien immobilier 9

LE FINANCEMENT DE VOTRE PROJET 10

Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire ? 10
Quel montant pouvez-vous emprunter ? 10
Quelle durée ? 11
Quel type de remboursement ? 11
Quelle formule de taux d'intérêt ? 12
Quand la somme empruntée est-elle mise à disposition ? 14
Frais liés à votre crédit hypothécaire 15

PROTÉGEZ VOS PROCHES ET VOTRE INVESTISSEMENT 17

L'assurance décès 17
L'assurance solde restant dû 17
L'assurance décès temporaire à capital constant 17
L'assurance habitation 17

LEXIQUE 18

INTRODUCTION

Vous souhaitez acquérir, faire construire ou rénover une maison ou un appartement ? Comme résidence principale ou secondaire ? C'est un beau projet qui constitue certainement l'un des moments importants de votre vie.

Nagelmackers est à vos côtés pour vous conseiller et pour l'optimaliser : nous mettons notre expérience en constitution, gestion et protection de patrimoine à votre service. Vous pouvez donc compter sur nos collaborateurs et leur professionnalisme, ils prendront le temps nécessaire pour répondre à vos questions, examiner votre situation et vos objectifs et vous proposer la formule de crédit hypothécaire qui vous convient le mieux.

Vous trouverez dans ce prospectus des informations incontournables sur le crédit hypothécaire. Votre conseiller Nagelmackers se fera un plaisir de vous guider et de vous faire une offre sur mesure.

VOTRE PROJET

VOUS SOUHAITEZ ACHETER ?

Il existe différentes façon de devenir propriétaire d'un bien immobilier. Les plus connues sont la vente de gré à gré et la vente publique.

Vous trouverez plus d'informations notamment sur notaire.be, le site de la Fédération Royale du Notariat Belge.

ACHAT DE GRÉ À GRÉ

L'achat, ou vente, de gré à gré désigne une transaction conclue librement entre le vendeur et l'acheteur, qui en définissent les conditions.

Avant de devenir propriétaire, il y a plusieurs étapes à franchir.

Offre d'achat

Lorsque vous êtes intéressé par un bien qui est en vente, vous pouvez commencer par soumettre une offre d'achat dans laquelle vous proposez au vendeur un prix d'achat que vous vous engagez à lui payer s'il accepte votre offre. C'est une promesse unilatérale qui n'engage que vous : vous êtes lié pendant toute la durée de cette offre d'achat, et il faut donc déterminer cette durée avec précision. Cette offre ne lie par contre pas le vendeur, il peut l'accepter ou la refuser librement.

L'offre d'achat pourra également comporter une ou des clauses suspensives qui introdui(sen)t une ou des condition(s). Votre offre n'existe alors pas tant que la/les condition(s) n'est/ne sont pas remplie(s). Parmi les diverses clauses suspensives habituelles, la condition de l'obtention du crédit n'est certes pas obligatoire mais vivement conseillée : elle stipule que votre engagement n'est définitif que si vous obtenez effectivement votre crédit. Ainsi, s'il vous est refusé, la vente ne pourra pas se faire et votre offre d'achat, même acceptée et signée par le vendeur, sera caduque.

Dès que le vendeur accepte votre offre d'achat, la vente est définitive (excepté si votre offre est assortie de clauses dont il faut attendre la réalisation). N'hésitez donc pas à vous faire conseiller par un spécialiste.

Compromis de vente

Après l'offre d'achat, vos concluez généralement, mais pas obligatoirement, un compromis de vente qui précède la signature de l'acte authentique devant le notaire.

Si un compromis peut être passé directement entre les parties, nous vous déconseillons fortement de signer un compromis de vente sans qu'un notaire l'ait au préalable lu et approuvé. En effet, le compromis engage acheteurs et vendeurs de façon ferme et définitive.

Le compromis reprend une multitude de mentions qui seront revues par votre notaire, en accord avec vous, comme par exemple :

- Vérifications relatives au vendeur : est-il bien le seul propriétaire ? Est-il majeur ? N'est-il pas en faillite ?
- Vérifications relatives au bien immobilier : description correcte et complète du bien que vous souhaitez acquérir, le mieux étant de reprendre la description exacte inscrite dans le titre de propriété du vendeur (état, superficie, éventuelles servitudes, etc.).
- Indication du prix : déterminer avec précision le prix d'acquisition et son mode de paiement, le montant de l'acompte, le paiement comptant ou différé du solde...
- Introduction éventuelle de clauses résolutoires et/ou suspensives telles que la condition d'octroi du crédit hypothécaire.

Assurance incendie

Dès que le compromis de vente est signé, le risque vous incombe. Il est donc conseillé de souscrire une assurance incendie à partir de ce moment.

Rien ne vous oblige à reprendre l'assurance incendie existant de l'ancien propriétaire.

Au moment de signer le compromis de vente devant le notaire, vous devez verser un acompte qui s'élève généralement de 5 à 10% du prix d'achat selon ce qui a été convenu entre le vendeur et vous. Cette somme peut être versée sous la forme d'un chèque bancaire, bien que le virement bancaire soit plus généralement utilisé. La somme sera maintenue sur un compte bancaire auprès du notaire jusqu'au jour de l'acte authentique.

Délai entre le compromis et l'acte authentique

Lorsque vous et le vendeur signez un compromis, il convient d'y indiquer la date à laquelle vous souhaitez passer l'acte. Comme il n'existe pas de délai légal entre le compromis et l'acte notarié (qui est un acte authentique devant notaire), vous pouvez théoriquement fixer cette date librement. Mais vous devez cependant tenir compte du délai fiscal.

Le code des droits d'enregistrement prévoit en effet que la convention de vente doit être enregistrée endéans les quatre mois de sa signature.

- Soit l'acte notarié est passé endéans ce délai et fera alors double emploi : acte authentique (légalement obligatoire) et convention de vente. Il sera alors enregistré par les soins de notaire.
- Soit, pour une raison quelconque, l'acte notarié ne peut être signé endéans ce délai (ce qui n'est pas légalement obligatoire). Dans ce cas, l'acte notarié sera passé ultérieurement, mais le vendeur et vous devrez faire enregistrer vous-même la convention (qui est donc distincte de l'acte notarié) et payer les droits dans ce délai de quatre mois.

Vous pouvez prévoir un délai plus court que les quatre mois prévus mais vous devez néanmoins tenir compte d'autres paramètres : le notaire a besoin de temps pour lancer des recherches administratives et en attendre les résultats, et les institutions financières imposent un certain délai pour octroyer les crédits. Cela peut même présenter un risque : si, pour une quelconque raison, le délai convenu dans le compromis n'est pas respecté, vous risquez de devoir payer un intérêt de retard (selon les termes repris dans ce compromis).

Vous avez donc tout intérêt à prévoir le délai maximal de quatre mois, par mesure de précaution, et ne passer l'acte plus tôt que si les recherches sont terminées et que vous êtes financièrement prêt.

Acte authentique

Que vous ayez fait une offre qui a été acceptée ou ayez signé une promesse de vente, que vous soyez passé ensuite par le stade du compromis ou non, vous signez impérativement un acte authentique devant le notaire. Cet acte rend la vente opposable à tous.

Le jour de la signature, le notaire vous lit l'acte et vous donne toutes les explications nécessaires. Vous payez le prix d'achat ainsi que les frais de notaire, en principe par virement bancaire, ou au moyen de chèques certifiés ou de chèques émis par votre banque. Le(s) vendeur(s) et vous signez ensuite l'acte en plusieurs exemplaires dont un pour vous.

A partir de ce moment-là, les félicitations sont de mise : vous êtes propriétaire d'un bien immobilier !

Le notaire se charge ensuite de l'enregistrement de l'acte auprès de l'administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines, en contrepartie du paiement des droits d'enregistrement. Il veille également à faire retranscrire une copie de l'acte à l'administration juridique.

ACHAT EN VENTE PUBLIQUE

La vente publique est une vente aux enchères se déroulant en une ou deux séances lors desquelles le plus offrant devient propriétaire du bien immobilier.

La vente publique est faite exclusivement par un notaire qui annonce la séance de vente au moyen d'affiches et d'annonces. Le notaire rédige un acte comprenant la description du bien immobilier ainsi que toutes les conditions de la vente. Ce document, appelé cahier des charges, peut être consulté par tous les candidats acheteurs, à l'étude du notaire.

Les offres, ou enchères, sont reçues lors de la séance de vente, éventuellement à partir d'une mise à prix. La personne ayant proposé le montant le plus élevé sera l'acquéreur de ce bien immobilier. Entre la première et la deuxième séance, des surenchères sont possibles. Si la dernière offre est acceptée, le notaire procède à l'adjudication. Acheter votre bien immobilier en vente publique est généralement plus rapide car, bien souvent, l'acte est signé endéans un mois calendrier (frais payables endéans les 5 jours ouvrables, solde du prix d'achat payé à l'acte). C'est d'ailleurs pour ces raisons que la loi impose cette procédure dans le cas de certaines ventes judiciaires.

Biddit

Biddit est une plateforme en ligne pour la vente publique d'immeubles ou de terrains, via les notaires belges. Le notaire attribuera le bien au candidat acheteur qui a fait l'offre la plus élevée via le site www.biddit.be, après quoi l'acheteur et le vendeur signeront un procès-verbal d'adjudication chez le notaire. A partir de ce moment, l'acheteur devient le propriétaire du bien et ce n'est qu'alors que le vendeur sait qui est le meilleur enchérisseur. Après avoir signé leprocès-verbal d'adjudication, l'acheteur dispose de six semaines pour payer le prix.

Les coûts associés, principalement les droits d'enregistrement et autres taxes, ne sont pas plus élevés que pour un achat traditionnel et correspondent à un certain pourcentage dégressif et dépendent donc du prix proposé.

QUELQUES SPÉCIFICITÉS RELATIVES À L'ACHAT D'UN TERRAIN À BÂTIR

Lorsque vous souhaitez acquérir un terrain à bâtir, il est utile de savoir si vous pourrez y construire l'habitation de vos rêves.

Pour ce faire, il est important de vérifier la portance du sol ainsi que sa sensibilité à l'eau. Le premier point se vérifie à l'aide d'une analyse du sol qui aidera l'architecte ou l'ingénieur à déterminer les fondations nécessaires à la bonne réalisation de votre projet. Pour le second point, renseignez-vous auprès de l'administration communale. Il est possible que l'assurance habitation ne couvre pas les dégâts des eaux si le terrain se situe dans une zone à risque.

VOUS SOUHAITEZ RÉNOVER ?

Le bien que vous venez d'acquérir ou celui dans lequel vous habitez déjà nécessite de petites améliorations ou une rénovation lourde ? Il vous faudra avant tout déterminer le budget nécessaire ainsi que le financement adapté à vos besoins.

Un chantier bien assuré

Un vol ou un accident est vite arrivé sur un chantier. Ces risques peuvent être couverts par une assurance spécifique que vous contractez pour la durée de vos travaux.

DÉTERMINER LE BUDGET

Déterminer un budget n'est pas un exercice facile et dépend d'une multitude de paramètres. Entourez-vous des personnes adéquates telles qu'un architecte ou un entrepreneur et surtout, n'hésitez pas à comparer.

En fonction des travaux que vous souhaitez effectuer et de la région dans laquelle se situe le bien, vous pourrez bénéficier de certaines primes.

QUEL FINANCEMENT CHOISIR ?

Deux options s'offrent à vous : le prêt à tempérament ou le crédit hypothécaire.

Le prêt à tempérament vous permet d'emprunter la somme nécessaire à la réalisation de vos travaux sur une période relativement courte. La durée maximale est déterminée légalement en fonction du montant emprunté.

Le prêt à tempérament n'étant généralement pas assorti de garanties, les formalités administratives sont rapides et vous ne devrez faire face à aucun frais supplémentaires.

Par contre, si vous disposez déjà d'une garantie hypothécaire existante ou que le montant ou la durée sont trop importants, il est préférable d'opter pour le crédit hypothécaire. Vous trouverez toutes les informations nécessaires à ce propos en page 10.

VOUS SOUHAITEZ CONSTRUIRE ?

Les formules de construction sont diverses et le choix sera défini en fonction de votre projet, du délai dont vous disposez, de vos capacités personnelles, etc.

Que vous décidiez de construire vous-même, d'opter pour une habitation clé sur porte ou de faire appel à un architecte et un ou des entrepreneurs, vous devrez de toute façon respecter certaines obligations.

Le permis d'environnement, ou permis d'urbanisme, est indispensable et la demande est à introduire auprès de l'administration communale dans laquelle vous souhaitez que la construction soit réalisée. Renseignez-vous au préalable sur les procédures administratives à respecter car ces dernières diffèrent selon la Région dans laquelle votre projet se situe. Par ailleurs, effectuer des travaux sans permis d'environnement vous rend coupable de délit urbanistique et vous expose à d'éventuelles amendes.

Informations

Vous trouverez de plus amples informations sur les sites web :

- wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie (Wallonie)
- urbanisme.irisnet.be (Bruxelles)

L'intervention d'un architecte est généralement requise et très souvent utile. De plus, pour certains projets, la loi exige que vous fassiez appel à un architecte. Si cette obligation n'est pas respectée, vous encourez des poursuites pénales et une amende. En outre, si vous n'êtes pas familier avec le milieu de la construction, l'architecte pourra vous faire réaliser des économies en comparant les différents devis et sera attentif au bon déroulement de la construction.

Assurance

Afin de couvrir les éventuels risques liés à la construction, il est préférable de souscrire à une police spécifique.

Enfin, chaque région dispose d'une réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB). Cette réglementation vous impose des exigences en matière de consommation d'énergie, d'isolation thermique, de ventilation, etc. A nouveau, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre architecte ou du service environnement de votre commune.

Les constructions neuves sont soumises à un taux de TVA de 21%, que ce soit pour les factures de matériaux, les honoraires d'architecte ou la main-d'œuvre. Lorsque vous aurez terminé vos travaux, vous devrez introduire une déclaration de TVA à l'administration de la TVA afin que cette dernière détermine la valeur normale de votre habitation.

FRAIS LIÉS À L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

Outre le prix d'achat ou de construction/rénovation, vous devez également tenir compte de divers autres frais. Voici les principaux.

VENTE DE GRÉ À GRÉ

Vous vous acquitterez des frais suivants :

- droits d'enregistrement au prix mentionné dans l'acte ;
- frais d'acte d'enregistrement ;
- honoraires du notaire et ses frais divers.

Les droits d'enregistrement dépendent de la Région où se situe le bien immobilier acheté et de votre situation personnelle (premier bien immobilier, enfants à charge, montant du revenu cadastral, etc.). Votre notaire vous aidera à en déterminer précisément le montant.

VENTE SOUMISE À LA TVA

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment neuf, vous devrez payer une TVA au lieu du droit d'enregistrement et le montant risque alors d'être plus important. Il faut évidemment en tenir compte en établissant votre budget.

Le régime de vente avec TVA s'applique aux bâtiments à construire, en cours de construction ou neufs.

- Pour les bâtiments à construire, l'acquéreur paie la TVA à l'entrepreneur au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Il en va de même pour les bâtiments en cours de construction ou les bâtiments construits, mais neufs (moins de deux ans). Pour un bâtiment neuf, la vente doit cependant avoir lieu au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a eu lieu la première occupation ou la première utilisation du bâtiment. Il faut également souligner qu'en cas de revente d'un bien immobilier neuf, le vendeur particulier peut demander l'application de la TVA.
- En cas de vente conjointe, le terrain et le bâtiment neuf seront soumis à la TVA de 21%.

DONATION D'UN BIEN IMMOBILIER

Vos parents ou un autre membre de votre famille souhaite vous faire don, de leur vivant, d'un bien immobilier (une maison, un appartement ou un terrain) ? C'est faisable mais un acte notarié est indispensable et vous devrez vous acquitter des droits de donation. Ces derniers sont calculés en fonction de la valeur du bien immobilier au jour de la donation et du degré de parenté.

Droits de donation

Vous trouverez les tarifs en vigueur pour chaque Région sur notaire.be.

LE FINANCEMENT DE VOTRE PROJET

QU'EST-CE QU'UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ?

Un crédit hypothécaire a exclusivement pour but d'acquérir ou de conserver un bien immobilier à usage principalement privé. Par 'acquérir' ou 'conserver', on entend :

- l'achat, la construction ou la rénovation/transformation importante d'un bien immobilier ;
- le paiement des droits de succession et de donation sur un bien immobilier ;
- le rachat de la part de propriété d'un bien immobilier d'un ex-partenaire, c'est-à-dire le paiement de la soulte ;
- le refinancement d'un crédit hypothécaire souscrit dans une autre institution financière.

Toute personne physique, quel que soit son statut social (salarié, indépendant, titulaire d'une profession libérale, etc.), peut conclure un crédit hypothécaire auprès de Nagelmackers si les conditions suivantes sont remplies :

- avoir sa résidence habituelle en Belgique au moment où le contrat de crédit est conclu ;
- acquérir ou conserver un bien immobilier principalement à usage privé ;
- avoir la capacité de remboursement suffisante.

Pour les entreprises, Nagelmackers dispose d'autres formules de crédit adaptées, qui ne sont pas proposées dans ce prospectus. Pour plus d'informations à ce sujet, n'hésitez pas à consulter votre conseiller Nagelmackers, il vous renseignera avec plaisir.

Dans la plupart des cas, un crédit hypothécaire est assorti d'une garantie hypothécaire. Il en existe trois sortes : l'inscription hypothécaire, le mandat hypothécaire et la promesse hypothécaire. Les deux premières sont établies par acte authentique chez le notaire tandis que la troisième est établie par un contrat sous seing privé pour lequel l'intervention du notaire n'est pas nécessaire.

Par l'inscription hypothécaire, le propriétaire confère à la banque le droit de procéder à la vente du bâtiment hypothéqué si l'emprunteur ne rembourse plus son crédit, et ce malgré des envois recommandés.

Le mandat hypothécaire donne à la banque l'autorisation inconditionnelle de constituer une hypothèque sur l'immeuble, et ce dès que la banque l'estime nécessaire.

Avec la promesse, le propriétaire promet à la banque de constituer une hypothèque dès que la banque le demande. Une promesse d'hypothèque est très rare de nos jours.

QUEL MONTANT POUVEZ-VOUS EMPRUNTER ?

Le montant que vous pouvez emprunter dépend de trois éléments.

VOTRE CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT

Quel montant pouvez-vous rembourser chaque mois ? Votre conseiller analysera avec vous votre situation personnelle. Il passera en revue vos revenus professionnels, vos éventuels revenus locatifs ou rentes, vos charges telles que les prêts existants, etc. Cela afin d'évaluer votre capacité de remboursement pour ce nouveau projet.

PRIX D'ACHAT

Nagelmackers demande que vous financiez une partie de votre projet à l'aide de vos fonds propres. Vous ne pourrez donc jamais emprunter plus que la valeur de marché du bien.

Valeur de marché

La valeur de marché est le prix de vente de l'immeuble dans le cadre d'une vente de gré à gré.

GARANTIES

Lorsque vous concluez un crédit hypothécaire, la banque se prémunit d'un éventuel défaut de remboursement en constituant des garanties, généralement prises sur le bien immobilier que vous souhaitez acquérir.

QUELLE DURÉE ?

La durée d'un crédit hypothécaire peut varier de 1 à 25 ans, en fonction du type de crédit (voir la Liste des Tarifs Crédits Hypothécaires. Elle aura un impact direct sur votre mensualité et le coût total du crédit.

En effet, plus votre crédit hypothécaire est étalé dans le temps, plus les mensualités seront faibles. Par contre, vous payerez plus d'intérêts au total.

Déduction fiscale

Si votre financement donne droit à un avantage fiscal, actuellement le capital n'est déductible fiscalement que si la durée est d'au moins 10 ans.

Durée de l'inscription hypothécaire

La durée d'une inscription hypothécaire est de 30 ans, quelle que soit la durée du crédit. Cela signifie que le crédit peut être échu sans pour autant que l'inscription hypothécaire soit levée.

QUEL TYPE DE REMBOURSEMENT ?

Nagelmackers vous propose plusieurs types de remboursement afin d'adapter votre crédit hypothécaire à votre projet immobilier et à votre situation financière.

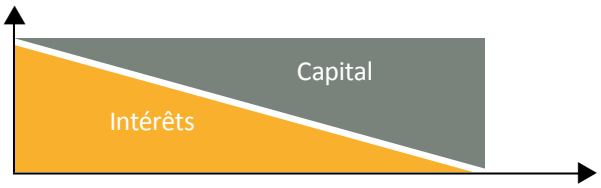
A côté des formules de crédit classiques avec remboursement du capital, vous pouvez également opter pour un crédit à terme fixe, c'est-à-dire dont la totalité du capital sera remboursée à l'échéance.

CRÉDIT AMORTISSABLE AVEC REMBOURSEMENT PAR MENSUALITÉS CONSTANTES

Si vous optez pour un crédit hypothécaire à mensualités constantes, vous remboursez chaque mois le même montant, composé d'une part en capital et d'une part en intérêts. Au début de votre crédit, la part d'intérêts sera plus élevée que la part de capital. Cette proportion s'inverse en fonction de l'avancement de votre crédit.

Exemple : vous empruntez 150 000 EUR à taux fixe pendant 20 ans à un taux d'intérêt débiteur de 0,3755% par mois (4,60% sur base annuelle).

	Mensualité	Intérêts	Capital
1	949,44 EUR	563,22 EUR	386,22 EUR
2	949,44 EUR	561,77 EUR	387,67 EUR
3	949,44 EUR	560,32 EUR	389,13 EUR
240	949,44 EUR	3,55 EUR	945,89 EUR
TOTAL	227 866,01 EUR	77 866,01 EUR	150 000,00 EUR



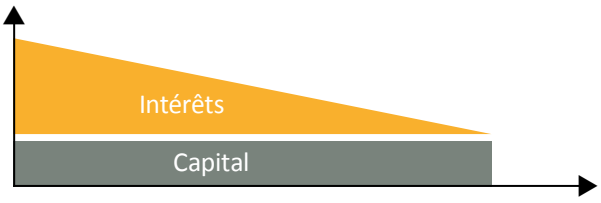
CRÉDIT AMORTISSABLE AVEC REMBOURSEMENT PAR MENSUALITÉS DÉGRESSIVES

Avec cette formule, vous remboursez chaque mois une partie égale du capital que vous avez emprunté. Les intérêts sont calculés sur le montant restant à rembourser et sont par conséquent dégressifs. En d'autres termes, avec cette formule, vos mensualités sont plus importantes au début mais elles diminuent chaque mois.

Comme le capital est remboursé plus rapidement, le total des intérêts payés est plus faible qu'avec un crédit à mensualités constantes.

Exemple : vous empruntez 150 000 EUR à taux fixe pendant 20 ans à un taux d'intérêt débiteur de 0,3755% par mois (4,60% sur base annuelle).

	Mensualité	Intérêts	Capital
1	1 188,22 EUR	563,22 EUR	625,00 EUR
2	1 185,88 EUR	560,88 EUR	625,00 EUR
3	1 183,53 EUR	558,53 EUR	625,00 EUR
240	627,35 EUR	2,35 EUR	625,00 EUR
TOTAL	217 868,23 EUR	67 868,23 EUR	150 000,00 EUR



CRÉDIT À TERME FIXE SANS REMBOURSEMENT DE CAPITAL PENDANT LA DURÉE DU CRÉDIT

Dans cette formule, vous payez mensuellement uniquement des intérêts sur le montant emprunté et vous remboursez le capital en une fois, à l'échéance du crédit, au moyen de vos fonds propres.

Crédit pont

Vous avez l'intention de construire ou d'acquérir une nouvelle habitation mais pour le financement total ou partiel de ce projet, vous attendez la vente d'un autre bien immobilier que vous possédez déjà ? Vous pouvez utiliser le crédit pont pour couvrir cette période entre l'achat de votre nouveau bien et la perception du montant de la vente de votre bien initial.

La durée d'un crédit pont est de 1 an mais peut être fixée à 2 ans sur demande motivée du client. Tant que le crédit court, vous ne payez mensuellement que des intérêts. Dès la vente du bien, vous rembourserez en une seule fois le capital du crédit pont emprunté.

Exemple : vous empruntez 150 000 EUR à taux fixe pendant 1 an, avec remboursement du capital à l'échéance à un taux d'intérêt débiteur de 0,2774% par mois (3,38% sur base annuelle).

	Mensualité	Intérêts	Capital
1	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
2	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
3	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
12	150 416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
TOTAL	154 993,11 EUR	4 993,11 EUR	150 000,00 EUR

Crédit bullet

Basé sur le même principe de remboursement que le crédit pont, le crédit bullet, ou crédit à terme fixe, a une durée supérieure à celle du crédit pont. C'est donc la solution idéale si vous attendez une somme d'argent substantielle d'ici un délai déterminé et que vous ne souhaitez pas attendre pour concrétiser votre projet immobilier.

Exemple : vous empruntez 150 000 EUR à taux fixe pendant 5 ans, avec remboursement du capital à l'échéance à un taux d'intérêt débiteur de 0,2774% par mois (3,38% sur base annuelle).

	Mensualité	Intérêts	Capital
1	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
2	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
3	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
60	150 416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
TOTAL	174 965,40 EUR	24 965,40 EUR	150 000,00 EUR

Vous souhaitez rembourser votre crédit avant l'échéance ?

Si vous souhaitez rembourser anticipativement votre crédit hypothécaire, en totalité ou en partie, Nagelmackers calculera une indemnité dite de remploi. Cette indemnité de remploi s'élève à 3 mois d'intérêts calculés sur le capital remboursé anticipativement.

Nagelmackers n'exige pas cette indemnité dans les cas suivants :

- si, suite au décès du preneur de crédit, le remboursement est effectué par son assurance solde restant dû ;
- si vous remboursez anticipativement votre crédit pont.

QUELLE FORMULE DE TAUX D'INTÉRÊT ?

Nagelmackers vous propose un éventail de formules à taux fixes ou variables.

FORMULES À TAUX FIXES

Si vous optez pour un taux fixe, vous déterminez, dès le début, le montant que vous rembourserez chaque mois pendant toute la durée de votre crédit hypothécaire. Vous êtes donc à l'abri de toute éventuelle augmentation de taux, mais vous ne pourrez pas profiter de leurs potentielles baisses.

Vous recherchez la sécurité optimale ? Le taux fixe est fait pour vous.

Exemple :

- Crédit amortissable à taux fixe
- Montant du crédit : 150 000 EUR
- Durée : 20 ans
- Taux d'intérêt débiteur : 0,2871% par mois (3,50% sur base annuelle)

Vous rembourserez un montant de 941,70 EUR par mois pendant 240 mois.

FORMULES À TAUX VARIABLES

Si vous optez pour un taux variable, il sera revu selon une fréquence déterminée et en fonction de l'évolution des taux sur le marché. A la date de révision contractuelle, il peut donc augmenter ou diminuer.

Un large choix

- **3/3/3** = révision du taux tous les 3 ans.
  Limite de 5% à la hausse et à la baisse.
- **5/5/5** = révision du taux tous les 5 ans.
  Limite de 5% à la hausse et à la baisse.
- **10/5/5** = révision du taux après une première période de 10 ans, puis lors de la quinzième année.
  Limite de 5% à la hausse et à la baisse.
- **20/5** = révision du taux après une période de 20 ans.
  Limite de 5% à la hausse et à la baisse.

Comment le taux d'intérêt est-il revu ?

Les différents aspects des taux variables d'un crédit hypothécaire sont régis par la loi.

Le taux d'intérêt de votre crédit est revu en fonction des indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires et de crédits à la consommation y assimilés.

Ces indices de référence sont calculés chaque mois par l'Agence Fédérale de la Dette et sont publiés au Moniteur Belge.

L'indice de référence est actuellement imposé par le législateur belge. Si, à un moment donné, le législateur belge ou l'Autorité bancaire européenne ne détermine plus l'indice de référence, Nagelmackers déterminera un nouvel indice de référence, ceci éventuellement en concertation avec d'autres établissements de crédit et en tenant compte des pratiques du marché et des intérêts de toutes les parties concernées par votre contrat de crédit. Dans ce cas, Nagelmackers vous informera dans un délai raisonnable du nouvel indice de référence et de l'impact d'un tel changement sur votre contrat de crédit.

Les indices de référence appliqués en cas de révision du taux d'intérêt sont :

- l'indice C pour les taux d'intérêt avec une révision triennale ;
- l'indice E pour les taux d'intérêt avec une révision quinquennale.

L'indice de référence initial – que vous retrouvez dans votre offre de crédit – reste valable pendant toute la durée de votre crédit et sera utilisé afin de déterminer le nouveau taux d'intérêt lors de chaque révision contractuelle de votre taux.

Un taux d'intérêt plus avantageux ?

Vous profiterez d'un taux plus avantageux si, en parallèle de votre crédit, vous souscrivez une assurance habitation et une assurance solde restant dû par l'intermédiaire de Nagelmackers, et que vous domiciliez vos revenus sur un compte auprès de Nagelmackers.

La valeur de l'indice de référence initial est reprise sur la Liste de Tarifs Crédits Hypothécaires en vigueur au moment de la demande de crédit et équivaut à l'indice de référence publié au Moniteur Belge dans le mois qui précède la date de la Liste de Tarifs Crédits Hypothécaires. La valeur de l'indice de référence lors de la révision est celle du mois précédant la date de révision.

L'indice de référence initial est comparé à l'indice qui est d'application lors de la révision du taux de votre crédit hypothécaire. Le taux d'intérêt est adapté en fonction de la différence positive ou négative entre les deux indices, en tenant compte de certaines limites.

Formule de révision

Le nouveau taux d'intérêt = taux d'intérêt initial + (indice de référence au moment de la modification – indice de référence au début du crédit).

Le risque d'augmentation ou de diminution est limité. En effet :

- L'augmentation et la diminution de votre taux sont limitées par le CAP, déterminé lors de la conclusion de votre crédit hypothécaire. Chez Nagelmackers, nous parlons de CAP5, soit maximum 5% d'augmentation ou de diminution du taux contractuel. Le CAP ne pourra jamais être plus élevé que le taux d'intérêt applicable, après réduction(s) éventuelle(s) que vous avez obtenues.

  Exemple : vous avez un taux variable triennal à 3,50% annuel, ce qui signifie que le CAP ne peut être que de maximum +3,5 et minimum -3,5. Donc concrètement, au pire des cas, votre taux ne peut être supérieur à 7%.

- Le taux d'intérêt n'est pas modifié lorsque le changement (positif ou négatif) est inférieur à 0,25% sur base annuelle.

Chaque modification de taux vous sera communiquée au plus tard le jour où elle entre en vigueur. Vous recevrez également un tableau d'amortissement adapté.

Tous les calculs sont effectués sur la base du taux d'intérêt mensuel conformément aux dispositions légales. Les taux d'intérêt exprimés sur base annuelle le sont purement à titre informatif.

Exemple : un taux annuel de 6,09% représente un taux mensuel de 0,4939%.

MAJORATION(S) POSSIBLE(S) DU TAUX

Si votre investissement propre dans votre projet immobilier est limité ou en fonction du risque que la banque prend en vous aidant à le financer, nous majorons le taux du crédit hypothécaire. Bien entendu, vous en avez connaissance dès la demande de simulation du crédit.

RÉDUCTION(S) POSSIBLE(S) DU TAUX

Il est possible de vous octroyer des réductions sur le taux de votre crédit hypothécaire, en fonction de la relation financière que vous déciderez de lier avec nous.

Les conditions de ces réductions seront alors notifiées dans votre convention de crédit.

Ces réductions seront maintenues pendant toute la durée du crédit, du moins aussi longtemps que durera cette relation financière privilégiée. Cependant, si vous décidez de ne plus respecter votre engagement, la ou les réduction(s) accordée(s) sera/seront supprimée(s) et le taux de votre crédit hypothécaire sera révisé en conséquence. Vous recevrez alors un nouveau tableau d'amortissement mentionnant votre nouveau taux.

Un crédit hypotécaire sur mesure

Chez Nagelmackers, nous mettons tout en œuvre pour que votre crédit hypothécaire vous corresponde en vous permettant de répartir le montant emprunté entre plusieurs formules. En combinant les durées, les taux fixes ou variables et les types de remboursement, vous créez un crédit hypothécaire qui vous ressemble.

QUAND LA SOMME EMPRUNTÉE EST-ELLE MISE À DISPOSITION ?

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

Si vous achetez une habitation neuve déjà construite, une habitation plus ancienne ou un terrain, le montant sera mis à votre disposition en une seule fois, auprès du notaire, lors de la passation de l'acte notarié.

CONSTRUCTION OU RÉNOVATION D'UN BIEN IMMOBILIER

Si vous voulez construire ou rénover une habitation, Nagelmackers met le montant du crédit à votre disposition lors de vos demandes de prélèvement qui se dérouleront en 8 phases maximum. Ces tranches sont payées en fonction de l'avancement des travaux et sur la base d'un plan de paiement établi au préalable.

S'il s'agit de rénovations ou de travaux de construction qui requièrent un permis de bâtir, les montants ne seront payés que sur présentation de ce permis de bâtir.

Vous ne payez des intérêts que sur le capital qui a effectivement été prélevé. Sur la partie de capital non prélevée, vous ne payez bien sûr pas d'intérêts, mais vous payez par contre une commission de non-prélèvement de 0,0830% sur base mensuelle (1% sur base annuelle). Cette commission est calculée mensuellement sur la partie de capital non prélevée.

Toutes les tranches doivent être prélevées endéans une période de 18 mois.

Exemple :
- Montant du crédit : 50 000 EUR
- Durée : 20 ans
- Taux d'intérêt débiteur : 0,4034% par mois (4,95% sur base annuelle)

Capital prélevé :
- A la signature de l'acte : 5 000 EUR
- Après 3 mois : 25 000 EUR
- Après 12 mois : 20 000 EUR

Vous payez :

- Les 3 premiers mois 20,17 EUR d'intérêts par mois (0,4034% sur 5 000 EUR) et une commission de non-prélèvement de 37,33 EUR (0,0830% sur 45 000 EUR).
- Pour les 9 mois suivants : 121,02 EUR d'intérêts par mois (0,4034% sur 30 000 EUR) et une commission de non-prélèvement de 16,60 EUR (0,0830% sur 20 000 EUR).
- A partir du 13e mois : les intérêts sur le montant total + amortissement de capital, la commission de non-prélèvement n'est plus due.

Vous rembourserez un montant de 941,70 EUR par mois pendant 240 mois.

FRAIS LIÉS À VOTRE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

FRAIS LIÉS À L'ACTE DE VOTRE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Des frais sont liés à l'acte de votre crédit hypothécaire, ils dépendent de la garantie choisie (hypothèque ou mandat hypothécaire) et consistent en :

- droits d'enregistrement (1% sur le montant de l'inscription hypothécaire majoré d'accessoires, à savoir une somme forfaitaire prévue par l'organisme prêteur destiné à couvrir les frais qu'il devrait avancer pour récupérer l'argent prêté en cas de défaut de paiement) ;
- droits d'écriture ;
- frais pour l'inscription de l'hypothèque (0,30%) dans les registres du conservateur des hypothèques ;
- honoraires du notaire ;
- frais divers ;
- TVA de 21% sur les honoraires du notaire et les frais divers.

Depuis le 1er janvier 2022, l'Autorité bancaire européenne (ABE) oblige les banques à demander une expertise de la valeur du bien immobilier lors de l'octroi d'un prêt. Les frais d'expertise sont énumérés dans la Liste des Tarifs Crédits Hypothécaires et sont toujours dus, même si le crédit n'est pas accordé par la suite.

Nagelmackers facture des frais de dossier pour l'établissement d'un nouveau dossier de crédit, pour toute modification d'un contrat existant (modification des garanties, modification des conditions de remboursement, modification du taux d'intérêt ou de sa variabilité) et pour l'émission d'un duplicata (contrat, acte privé, certificat, etc.). Les frais de dossier sont indiqués dans la Liste des Tarifs Crédits Hypothécaires.

FRAIS ÉVENTUELS EN COURS DE CRÉDIT

Commission de non-prélèvement

Cette commission est calculée sur le capital non-prélevé du crédit qui vous a été octroyé pour la construction ou la rénovation/transformation importante de votre bien immobilier. Cette commission de non-prélèvement est mentionnée sur la Liste des Tarifs Crédits Hypothécaires.

Frais en cas de modification de votre contrat

Des frais sont dus lorsque vous souhaitez modifier des modalités de votre crédit en cours. Ces frais sont repris sur la Liste des Tarifs Crédits Hypothécaires.

Frais en cas de remboursement anticipé de votre crédit hypothécaire

Si vous souhaitez rembourser anticipativement votre crédit hypothécaire, en totalité ou en partie, Nagelmackers calculera une indemnité dite de remploi. Cette indemnité de remploi s'élève à 3 mois d'intérêts calculés sur le capital remboursé anticipativement.

Aucune indemnité n'est due si, suite au décès du preneur de crédit, le remboursement est effectué par son assurance solde restant dû.

Si vous remboursez anticipativement votre crédit pont, aucune indemnité de remploi n'est due.

Frais en cas de transfert d'hypothèque

Si vous souhaitez transférer votre inscription hypothécaire vers votre nouveau bien immobilier, ce qui vous permet de diminuer les frais d'acte de crédit, vous devez toujours vous acquitter de certains frais.

Pour pouvoir estimer correctement ces derniers, nous vous conseillons de consulter votre notaire.

Frais en cas de mainlevée

Quelle que soit la durée du crédit hypothécaire souscrit, une inscription hypothécaire est prise pour une durée de 30 ans. Ceci vous permet, par exemple, une fois le capital partiellement ou totalement remboursé, de souscrire un nouveau crédit sans devoir passer par un notaire, mais simplement en signant un acte sous seing privé dans votre agence bancaire.

Si vous ne souhaitez pas que la banque détienne encore une hypothèque sur votre bien après le remboursement de votre crédit, vous devrez vous rendre chez votre notaire afin d'en demander la mainlevée. Cette action a un coût. Pour pouvoir estimer correctement ces frais, nous vous conseillons de consulter votre notaire.

Frais en cas de non-paiement

Si vous avez des difficultés à rembourser votre crédit, nous chercherons avec vous la meilleure solution pour surmonter ces difficultés de paiement.

Si vous ne payez pas les montants dus à temps, cela peut avoir un certain nombre de conséquences négatives.

Ainsi, en cas de non-paiement de la somme due à l'échéance convenue, le taux d'intérêt pour cette échéance est majoré de 0,50% sur base annuelle. Une même majoration d'intérêt peut être exigée pour la période entre l'échéance non-payée et le paiement effectif du capital.

Si un défaut de paiement n'est pas régularisé après un avertissement par recommandé, le défaut de paiement doit être signalé à la Centrale des crédits aux particuliers pour être enregistré dans sa base de données centrale. Dans ce cas, il vous sera très difficile de pouvoir demander un crédit à l'avenir.

Dans les cas extrêmes, la banque peut résilier le crédit et faire saisir votre habitation. Cela peut arriver si vous n'avez pas payé au moins deux échéances et si vous n'avez pas effectué le paiement endéans le mois, après avoir reçu par recommandé une mise en demeure de la banque.

N'attendez donc pas de recevoir une sommation de paiement de la part de la banque mais prenez immédiatement contact avec votre conseiller pour discuter de votre situation et chercher une solution ensemble. Vous éviterez ainsi les conséquences négatives d'un retard de paiement.

PROTÉGEZ VOS PROCHES ET VOTRE INVESTISSEMENT

L'ASSURANCE DÉCÈS

Pour les couvertures décès associées à un crédit hypothécaire, nous distinguons :

- l'assurance solde restant dû, pour un crédit hypothécaire classique ;
- la couverture décès temporaire à capital constant, pour un crédit hypothécaire à terme fixe.

L'ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ

L'assurance solde restant dû protège vos proches en cas de décès de l'un ou des preneurs d'assurance pendant la durée du crédit. En cas de décès, la compagnie d'assurances remboursera la partie couverte pour l'assuré décédé et déterminée par vous-même au préalable.

Exemple : chaque membre d'un couple est couvert chacun à 75%. Si l'un des deux décède, 75% sont remboursés par l'assurance solde restant dû, en une fois, auprès de la banque. Le survivant ne doit donc plus rembourser que 25% du montant de la mensualité.

Vous pouvez décider de payer en une seule fois votre prime d'assurance ou d'effectuer des versements périodiques.

Quelle que soit la périodicité de paiement que vous choisissez et tant que vous êtes en ordre de paiement, vous êtes couvert pour toute la durée du crédit. Le contrat assurance solde restant dû prévoit aussi différentes formules fiscales : habitation propre/unique, épargne-logement à long terme, épargne-pension. Votre conseiller Nagelmackers vous aidera à choisir la bonne formule afin d'optimaliser votre situation fiscale.

L'ASSURANCE DÉCÈS TEMPORAIRE À CAPITAL CONSTANT

Vous pouvez également opter pour une couverture décès temporaire à capital constant. Si vous choisissez cette assurance, vous assurez un capital d'un même montant pendant toute la durée du contrat. Le montant assuré ne diminue donc pas en fonction des remboursements du capital que vous effectuerez pour votre crédit.

Cette forme d'assurance convient aux crédits à terme fixe.

L'ASSURANCE HABITATION

Dans le cadre de votre crédit hypothécaire, Nagelmackers peut vous demander d'assurer votre habitation contre l'incendie et les autres risques (dégâts des eaux et intempéries, bris de vitre...).

Votre conseiller se fera un plaisir de réaliser des simulations en fonction de votre situation personnelle.

Quel assureur ?
Ces assurances ne doivent pas être souscrites obligatoirement chez Nagelmackers. Toutefois, si ce n'est pas le cas, les réductions liées à la souscription de ces assurances ne s'appliquent pas.

LEXIQUE

Source : notaire.be

ACTE NOTARIÉ

La loi exige l'intervention d'un officier public, le notaire, pour que la vente soit 'opposable' à tous. Elle devra donc faire l'objet d'un acte notarié, qui lui donnera la même valeur qu'un jugement d'accord.

Avant l'acte, le notaire devra effectuer un grand nombre de recherches administratives. Il devra ensuite rédiger l'acte. Le jour fixé pour la signature, il le lira aux parties, en expliquera le contenu et le signera avec elles. Ensuite, il veillera au respect de nouvelles formalités administratives avant de remettre son titre de propriété à l'acquéreur.

Les différentes étapes de l'acte de vente sont donc les suivantes :

- les recherches préalables ;
- la rédaction de l'acte et l'analyse de son contenu ;
- la signature de l'acte ;
- les formalités postérieures à l'acte.

CONDITION SUSPENSIVE ET CONDITION RÉSOLUTOIRE DANS UN COMPROMIS DE VENTE

- La condition suspensive : le compromis de vente n'existe pas tant que la condition n'est pas remplie. L'existence même de la vente dépend d'un évènement futur et incertain.
- La condition résolutoire : le compromis de vente existe mais, si la condition se réalise, la vente peut être résiliée.

Dans le premier cas, la vente n'existe pas encore, dans le deuxième cas, la vente est déjà conclue.

HONORAIRES DU NOTAIRE

Les honoraires sont la rémunération perçue par le notaire. Ils sont fixés par arrêté royal et sont identiques pour tous les notaires.

REVENU CADASTRAL

Montant fictif, censé correspondre au revenu locatif annuel d'un bien immobilier.

SERVITUDE

Une servitude est une charge imposée à un bien immobilier. Elle ne pèse pas sur les propriétaires mais sur l'immeuble auquel elle s'applique et ce, en quelque main qu'il passe. Par exemple : une servitude de passage permet de passer sur un terrain pour accéder à un autre terrain.

SOULTE

Montant en espèces qui doit être acquitté par celui qui, à l'occasion d'un partage, se voit attribuer un lot d'une valeur supérieure à la part lui revenant. Une soulte peut également se dégager à l'occasion d'un échange immobilier.

VICES CACHÉS

Lorsque, après l'acquisition d'un bien immobilier, l'acheteur découvre un vice caché (dont un examen des lieux réalisés en bon père de famille normalement diligent n'aurait pu présager la présence), il ne pourra obtenir dédommagement en justice que s'il démontre un préjudice, agit à bref délai et prouve la mauvaise foi du vendeur (en l'occurrence qu'il ne pouvait ignorer la présence du vice en question). En cas de découverte de ce type de vices ou de vices graves (qui soient de nature à compromettre la solidité ou la stabilité du bâtiment), les architectes et les entreprises de construction sont tenus à une obligation spéciale de réparation.

F-BRO-120/01.2023 - Editeur responsable : Banque Nagelmackers S.A., Rue Montoyer 14, 1000 Bruxelles - FSMA 0404.140.107

NAGELMACKERS