



Crédits-logements

Prospectus

Prospectus Crédits hypothécaires 120/1015
Conditions valables à partir du 5 octobre 2015
Ces crédits sont soumis au code de droit
économique belge du Livre VII, Titre 4, Chapitre 2.


NAGELMACKERS

Sommaire

<i>Introduction</i>	5
<i>Six questions essentielles</i>	6
1. Qu'est-ce qu'un crédit-logement ?	6
2. Qu'est-ce qu'une garantie hypothécaire ?	6
3. Pourquoi souscrire un crédit-logement ?	6
4. Pourquoi une ouverture de crédit ?	7
5. Qui peut conclure un crédit-logement ?	7
6. Quel montant pouvez-vous emprunter ?	7
<i>Le crédit-logement en détail</i>	8
La Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé	8
Les différentes formules de taux d'intérêt	9
La fixation du taux	10
La durée	10
Les différents crédits	11
Quand la somme empruntée est-elle mise à votre disposition ?	12
<i>Comment acquérir votre bien ?</i>	14
La vente de gré à gré	14
La vente publique	16
<i>Quels frais viennent s'ajouter à votre projet ?</i>	18
Les frais liés à l'achat du bien immobilier	18
Les frais liés à votre crédit-logement	19
<i>Frais éventuels en cours de crédit</i>	20
Les frais en cas de modification de votre contrat	20
Les frais en cas de remboursement anticipé de votre crédit-logement à usage privé	20
Les frais en cas de transfert d'hypothèque	20
Les frais en cas de mainlevée	20
<i>Protégez vos proches et votre investissement</i>	21
L'assurance décès	21
L'assurance habitation	21
<i>Lexique</i>	22

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'optimiser : 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, également appelé crédit-logement, qui vous convient le mieux.

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

Six questions essentielles

1. Qu'est-ce qu'un crédit-logement ?

Un crédit-logement sert à financer l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un bien immobilier destiné principalement à un usage privé. Ce crédit à long terme est toujours assorti d'une garantie hypothécaire.

2. Qu'est-ce qu'une garantie hypothécaire ?

Il en existe trois types. Dans chaque cas, la garantie hypothécaire est accordée par le propriétaire de l'immeuble.

- **L'inscription hypothécaire** : l'hypothèque est établie par acte authentique chez le notaire et est inscrite dans les registres du bureau de conservation des hypothèques. Par cette garantie, le propriétaire donne à la banque la possibilité de procéder à la vente du bâtiment hypothéqué si le preneur du crédit ne rembourse plus son crédit, et ce malgré des envois recommandés. Une inscription hypothécaire est d'office prise pour 30 ans.

Chez Nagelmackers, cette hypothèque est consentie pour garantir non seulement le crédit-logement pour lequel le bien immobilier est mis en garantie, mais également pour tous les engagements que vous pourriez être amené à prendre vis-à-vis de nous (prêts à tempérament pour acquérir une voiture, réaliser des travaux...).

- **Le mandat hypothécaire** est également établi par acte authentique chez le notaire. Le propriétaire donne l'autorisation inconditionnelle de constituer une hypothèque sur l'immeuble, et ce dès que la banque l'estime nécessaire.

- **Une promesse d'hypothèque** est établie par un contrat sous seing privé. L'intervention du notaire n'est donc pas nécessaire pour cette garantie. 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.

3. Pourquoi souscrire un crédit-logement ?

Le crédit-logement a exclusivement pour but d'acquérir ou de conserver un bien immobilier. Par 'acquérir' ou 'conserver', on entend :

- l'achat, la construction ou la rénovation/transformation 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-logement souscrit dans une autre institution financière.



4. Pourquoi une ouverture de crédit ?

Les crédits-logement sont toujours établis sous la forme d'une ouverture de crédit. Nagelmackers met à votre disposition une somme d'argent en fonction du mode d'acquisition de votre bien (achat de gré à gré, achat sur plan, construction, vente publique, etc.).

5. Qui peut conclure un crédit-logement ?

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

- être domicilié 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 ;
- accorder une garantie hypothécaire.

Pour les entreprises, Nagelmackers dispose d'autres formules de crédit adaptées, qui ne sont pas présentées dans ce prospectus. Pour plus

d'informations à ce sujet, n'hésitez pas à consulter votre conseiller Nagelmackers : il vous renseignera avec plaisir.

6. Quel montant pouvez-vous emprunter ?

Le montant que vous pouvez emprunter dépend de votre capacité de remboursement, des fonds propres que vous souhaitez investir et de la valeur du bien immobilier concerné.

Votre conseiller analysera avec vous votre situation personnelle et votre projet. Il passera en revue vos revenus professionnels, vos éventuels revenus locatifs ou rentes, vos charges telles que les prêts existants... Cela afin d'évaluer votre capacité de remboursement pour ce nouveau projet.

Le montant minimum d'un crédit-logement chez Nagelmackers s'élève à 12 500 EUR.

Les modalités de remboursements telles que la durée, le taux d'intérêt, le montant de la mensualité et autres sont précisées dans une convention annexe, insérée dans l'acte d'ouverture de crédit.



Le crédit-logement en détail

La Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé

Vous avez reçu, en même temps que ce prospectus, la Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé. Ce document reprend une série d'informations importantes.

NAGELMACKERS
AVENUE DE L'ASTRONOMIE 21 - 1120 BRUXELLES
TVA DE 004.146.107 - RPM BRUXELLES 657.702

**LISTE DES TARIFS CREDITS-LOGEMENTS A USAGE PRIVE
TAUX ET FRAIS POUR SERVICES PAYANTS**
Tarif : CRED/043/0815 valable à partir du 01/08/2015
Prospectus : 6126/0414 valable à partir de 01/04/2014

1 Taux et indices de référence :

	Taux réel annuel	Taux mensuel	indice de référence initial juillet 2015
Taux fixes			
10 ans	6,10%	0,4947%	
15 ans	6,46%	0,5230%	
20 ans	6,61%	0,5348%	
25 ans	6,65%	0,5380%	
Taux variables			
tous les 3 ans	5,50%	0,4472%	-0,0037
tous les 5 ans	5,70%	0,4630%	0,0253
10/5/5	6,25%	0,5065%	0,0253
Crédit pont : max. 1 an - pas de réduction	5,97%	0,4844%	

2 Majorations et réductions :

	Taux réel annuel	Taux mensuel
Majorations		
- second rang ou rang inférieur	1,00%	0,0850%
- crédits garantis partiellement par une hypothèque et/ou mandat	0,50%	0,0416%
- quotité > 80% de la valeur vénale	0,15%	0,0125%
- risques spécifique	0,50%	0,0416%
Réductions		
- si revenus ménage versés sur un compte ouvert auprès de Nagelmackers	0,50%	0,0416%
- assurance solde restant dû souscrite via Nagelmackers	0,50%	0,0416%
- assurance incendie souscrite via Nagelmackers		

3 Frais

3.1 Frais de dossier :
Les frais de dossier s'élevaient à 200 EUR en cas d'achat d'une habitation ou de la reprise d'un crédit-logement existant. En cas de construction ou rénovation d'une habitation, les frais de dossier dépendent du montant emprunté. Ils s'élèvent à 200 EUR pour les montants empruntés ≤ 300 000 EUR, à 500 EUR pour les montants empruntés > 300 000 EUR et à 750 EUR pour les montants empruntés > 1 000 000 EUR.
Un montant supplémentaire de 125 EUR sera dû si une nouvelle offre de crédit doit être établie pour une même demande de crédit et ce, en raison d'une modification des informations fournies par le demandeur du crédit ou du montant demandé et/ou du type de crédit.
Les frais de dossier sont dus à la réception de l'offre de crédit écrite.
On comptabilise 200 EUR en cas de modification d'un contrat en cours, dans le cas où :
- l'emprunteur utilise une option dans le contrat, sauf dans le cas de l'application du principe accordé ;

Montants	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
≤ 225 000 EUR	225 EUR	225 EUR	250 EUR
225 000 EUR - 450 000 EUR	225 EUR	450 EUR	450 EUR
450 000 EUR - 675 000 EUR	225 EUR	675 EUR	600 EUR
675 000 EUR - 900 000 EUR	225 EUR	900 EUR	750 EUR
900 000 EUR - 1 125 000 EUR	225 EUR	1 125 EUR	900 EUR
> 1 125 000 EUR	225 EUR	1 125 EUR	1 125 EUR

Montants	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
≤ 150 000 EUR	150 EUR	225 EUR	250 EUR
150 000 EUR - 225 000 EUR	225 EUR	225 EUR	250 EUR
225 000 EUR - 300 000 EUR	225 EUR	300 EUR	300 EUR
300 000 EUR - 450 000 EUR	450 EUR	450 EUR	450 EUR
450 000 EUR - 600 000 EUR	600 EUR	600 EUR	600 EUR
600 000 EUR - 750 000 EUR	750 EUR	750 EUR	750 EUR
750 000 EUR - 900 000 EUR	900 EUR	900 EUR	900 EUR
900 000 EUR - 1 050 000 EUR	1 050 EUR	1 050 EUR	1 050 EUR
> 1 050 000 EUR ou terrains	1 050 EUR	1 050 EUR	1 050 EUR

4 Permis de bâtir :
Conformément à un décret ministériel visant à éliminer les infractions urbanistiques, nous devons être en possession d'un permis de bâtir valable avant qu'une première somme ne soit payée.

1 Sont reprises ici les références du prospectus et de la Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé ainsi que la date à partir de laquelle les conditions mentionnées sont d'application.

2 La 1^{re} colonne mentionne les différentes durées et formules de taux. La 2^e colonne mentionne nos taux d'intérêt annuels maximum, repris uniquement à titre indicatif. Les calculs se font sur la base du taux d'intérêt mensuel se trouvant dans la 3^e colonne. La 4^e colonne mentionne les

indices de référence qui sont d'application pour les formules de taux variables.

3 Voici les réductions et majorations pouvant être accordées.

4 Vous trouvez les autres frais qui peuvent être liés à votre demande de crédits tels que les frais de dossier, la commission de non-prélèvement et les frais d'expertise.



Les différentes formules de taux d'intérêt

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

Les 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-logement. Vous êtes donc protégé contre les éventuelles augmentations des taux mais, d'un autre côté, vous ne pourrez pas profiter de leurs potentielles baisses.

Par exemple : vous empruntez 150 000 EUR sur 20 ans à un taux annuel de 3,5% (taux mensuel de 0,2871%). Vous remboursez un montant de 941,70 EUR pendant 240 mois.

Les taux variables

Chez Nagelmackers, vous pouvez choisir entre des taux à variation triennale, quinquennale ou variant après 10 ans et ensuite tous les 5 ans (10/5/5).

La loi régit les différents aspects des taux variables d'un crédit-logement.

- Le taux d'intérêt de votre crédit sera revu en fonction de l'indice de référence initial (l'indice en vigueur à la date de la signature de votre crédit-logement).

L'indice de référence est déterminé chaque mois par arrêté royal pour chaque formule de variabilité et est ensuite publié au Moniteur belge.

L'indice de référence **initial** - que vous retrouvez dans votre offre de crédit - est l'indice de référence qui sera utilisé durant toute la durée de votre crédit à chaque fois qu'il faudra déterminer le nouveau taux d'intérêt lors de la révision contractuelle de votre taux.

La valeur de l'indice de référence initial est la valeur du mois civil précédant la date inscrite dans la Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé. La valeur de l'indice de référence lors de la révision est celle du mois précédant la date de révision. Les indices de référence sont mentionnés sur cette liste à côté de la formule de crédit correspondant.

L'indice de référence initial est comparé à l'indice qui est d'application lors de la révision du taux de votre crédit-logement. La différence entre ces deux indices entraîne l'éventuelle modification du taux, tant à la hausse qu'à la baisse. La formule est la suivante :

Le nouveau taux d'intérêt d'application

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

Les indices de référence pour l'application de la variabilité sont :

- pour le taux à révision triennale, nous prenons l'indice C (OLO de 3 ans) ;
- pour le taux de révision quinquennale, nous prenons l'indice E (OLO de 5 ans).

L'augmentation et la diminution de votre taux sont limitées à un certain pourcentage. Ce CAP est déterminé lors de la conclusion de votre crédit-logement.

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 obtenu.

Par 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%.

Il peut aussi y avoir des pourcentages intermédiaires lors de la révision contractuelle du taux, comme une augmentation ou une diminution de 2% par exemple.

Nos taux variables

- 3/3/3 = révision tous les 3 ans. Limite de 5% à la hausse et à la baisse sur la base du taux de la 1^{re} année.
- 5/5/5 = révision tous les 5 ans. Limite de 5% à la hausse et à la baisse sur la base du taux de la 1^{re} année.
- 10/5/5 = révision après une première période de 10 ans, puis lors de la quinzième année. Limite de 5% à la hausse et à la baisse sur la base du taux de la 1^{re} année.

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.

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

La fixation du taux

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-logement. 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-logement, 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-logement sera révisé en conséquence. Vous recevrez alors un nouveau tableau d'amortissement mentionnant votre nouveau taux.

La durée

La durée de votre crédit-logement varie en fonction de la mensualité que vous souhaitez dédier à cet investissement. Cette durée peut varier de 1 à 25 ans (voir la Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé). Notons qu'actuellement le capital ne peut être déductible fiscalement que si la durée du crédit est de 10 ans minimum et qu'il est garanti par une hypothèque. Ceci est l'une des conditions fiscales de déductibilité du capital et des intérêts des crédits-logements.

Les différents crédits

Afin que le remboursement de votre crédit-logement soit adapté à votre projet immobilier et à votre situation financière, vous avez le choix entre différentes modalités de remboursement.

A côté des formules de crédit classiques avec remboursement du capital, vous pouvez également opter pour un crédit à terme fixe.

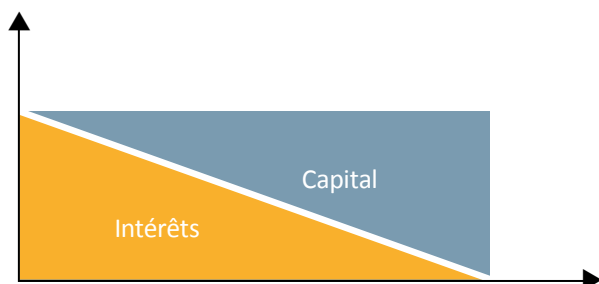
Crédits classiques avec remboursement du capital

Remboursement par mensualités constantes

Si vous optez pour un crédit-logement à mensualités constantes, vous remboursez chaque mois le même montant, composé d'une part d'intérêts (celle-ci étant décroissante) et d'une part de capital (celle-ci étant croissante). Cette proportion change en fonction de l'avancement de votre crédit.

Par exemple : crédit-logement à mensualités fixes pour un montant de 150 000 EUR sur 20 ans à un taux mensuel de 0,3755% (= 4,60% sur base annuelle).

	Mensualité	Intérêts	Capital
1	949,46 EUR	563,25 EUR	386,21 EUR
2	949,46 EUR	561,80 EUR	387,66 EUR
3	949,46 EUR	560,34 EUR	389,12 EUR
240	949,46 EUR	3,55 EUR	945,91 EUR



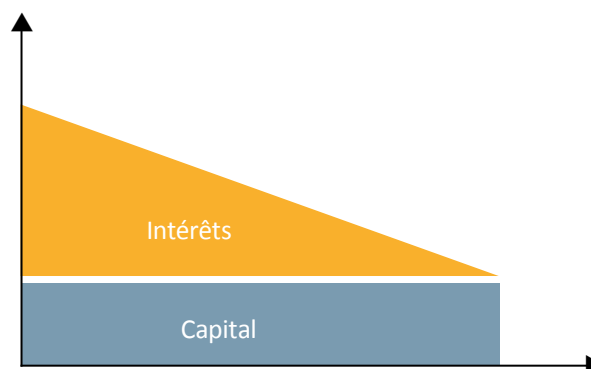
Remboursement par mensualités dégressives

Avec cette formule, vous remboursez chaque mois une partie du capital que vous avez emprunté. Les intérêts sont calculés sur le montant qui reste à rembourser et sont par conséquent dégressifs. En d'autres termes, vos mensualités sont plus importantes au début avec cette formule qu'avec la formule de remboursement par mensualités

constantes, mais elles diminuent chaque mois. Comme le capital est remboursé plus rapidement, vous remboursez sur toute la durée du crédit-logement moins d'intérêts qu'avec un crédit à mensualités constantes.

Par exemple : crédit-logement avec amortissements de capital pour un montant de 150 000 EUR sur 20 ans à un taux mensuel de 0,3755% (= 4,60% sur base annuelle).

	Mensualité	Intérêts	Capital
1	1 188,25 EUR	563,25 EUR	625,00 EUR
2	1 185,90 EUR	560,90 EUR	625,00 EUR
3	1 183,56 EUR	558,56 EUR	625,00 EUR
240	627,35 EUR	2,35 EUR	625,00 EUR



Crédit à terme fixe sans remboursement de capital pendant la durée du crédit

Dans cette formule, vous payez chaque mois uniquement les intérêts sur le montant emprunté et vous remboursez le capital en une fois, à l'échéance du crédit, sur vos fonds propres. Nous distinguons le crédit-pont et le crédit-logement à terme fixe.

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.

Le crédit-pont a une durée maximale de 1 an et peut être reconduit sur demande pour une nouvelle période de 12 mois maximum. 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.

Par exemple : vous souhaitez contracter un crédit-pont de 150 000 EUR sur 1 an à un taux mensuel de 0,2774% (= 3,38% sur base annuelle). Vous payez alors mensuellement un montant de 416 EUR d'intérêts. A la passation de l'acte de vente de votre bien, vous remboursez le capital de 150 000 EUR.

Crédit-logement à terme fixe appelé également crédit bullet

Un crédit bullet est un crédit dont le capital emprunté est remboursé en une seule fois à l'échéance du contrat. Pendant la durée du crédit, vous ne remboursez mensuellement que les intérêts.

Quelle formule est faite pour vous ?

Cela dépend de toute une série de facteurs. Quels montants souhaitez-vous rembourser mensuellement ? Comment les taux d'intérêt vont-ils évoluer ? Posez toutes ces questions à votre conseiller Nagelmackers. Ensemble, vous trouverez la formule de crédit qui convient le mieux à votre situation.

Quand la somme empruntée est-elle mise à votre 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 seront 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% par an). Cette commission est calculée mensuellement sur la partie de capital non prélevée.

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

Par exemple : capital emprunté : 50 000 EUR, sur 20 ans à un taux mensuel de 0,4034% (= 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 13^e mois : intérêts sur le montant total + amortissement de capital, la commission de non-prélèvement n'est plus due.



Comment acquérir votre bien ?

Il existe plusieurs façons d'acquérir un bien. Vous trouverez plus d'informations notamment sur www.notaire.be, le site de la Fédération Royale du Notariat Belge.

La vente de gré à gré

Offre d'achat et promesse de vente

Lorsque vous êtes intéressé par un bien qui est en vente, vous pouvez commencer par soumettre une **offre d'achat**. 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 introduit(en)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 est 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.

Il peut aussi arriver que ce soit le vendeur qui vous fasse une promesse unilatérale. Par cette promesse de vente, le vendeur vous promet de vous vendre son bien à un prix déterminé. Aussi longtemps que cette promesse de vente est valable, le vendeur est lié envers vous et ne peut plus vendre son bien à une autre personne. Vous n'avez, quant à vous, pas l'obligation d'acheter tant que vous n'avez pas signé cette promesse de vente.

Ainsi, dès que le vendeur accepte votre offre d'achat ou que vous acceptez la promesse de vente d'un vendeur, la vente est définitive (excepté si elles sont assorties de clauses dont il faut attendre la réalisation). N'hésitez donc pas à vous faire conseiller par un spécialiste.

Le compromis de vente via notaire

Après l'offre d'achat, vous 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. Comme le dit la formule : 'Compromis vaut vente', même si la vente doit encore être constatée par l'acte authentique que vous signerez devant le notaire quelques mois plus tard, en fonction des clauses suspensives.

Le notaire effectuera certaines vérifications.

- Vérification relative au vendeur : est-il bien le seul propriétaire ? Est-il majeur ? N'est-il pas en faillite ?
- Indication relative 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-logement.

Une multitude d'autres mentions existent encore et seront revues par votre notaire en accord avec vous, c'est pourquoi il est essentiel de passer par lui.

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 propriétaire et vous. Cette somme peut être versée sous la forme d'un chèque bancaire ou par virement bancaire. Tout paiement en liquide est interdit. La somme sera maintenue sur un compte bancaire auprès du notaire jusqu'au jour de l'acte authentique.

Autre point positif lorsque vous passez par un notaire : lors de la signature du compromis de vente, vous bénéficiez d'une assurance-décès jusqu'à 250 000 EUR maximum. Cette assurance ne s'applique que si votre compromis est signé en l'étude du notaire et que vous avez versé un acompte d'au minimum 5% du prix d'achat. Pour plus de garanties, le compromis doit porter le sceau du notaire qui devra lui-même le dater et il doit reprendre une clause vous signalant l'existence de cette assurance. La garantie ne couvre toutefois que la période de 4 mois qui suit la signature du compromis. Des renseignements complémentaires relatifs à cette assurance peuvent être obtenus auprès de votre notaire.

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. L'acte fera alors double emploi : acte authentique (légalement obligatoire) et convention de vente. Il sera alors enregistré par les soins du 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.

Il est donc préférable de prévoir le délai maximal de quatre mois entre la date de la signature du compromis et la date de l'acte.

Vous pouvez prévoir un délai plus court 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.

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 prêts. Prévoir un délai plus court 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).

L'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 au moyen de chèques certifiés ou de chèques émis par votre banque ou par virement bancaire. 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 du bien immobilier !

La vente publique

La vente publique est une vente aux enchères se déroulant en une ou deux séances. Les personnes intéressées par le bien immobilier mis en vente font des offres successives et la personne ayant proposé le montant le plus élevé sera l'acquéreur de ce bien immobilier. Entre la première et la deuxième séance, il y a des surenchères possibles. Ces ventes sont faites exclusivement par un notaire qui annonce la séance de vente au moyen d'affiches et d'annonces dans les journaux.

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 cadre de certaines ventes judiciaires. Mais cette procédure est également possible dans le cadre de ventes volontaires.

Le notaire rédige un acte comprenant la description de l'immeuble 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. Si la dernière offre est acceptée, le notaire procède à l'adjudication. L'acquéreur dispose alors d'un certain délai pour le paiement du prix et des frais, certaines ventes n'étant d'ailleurs définitives qu'après l'écoulement d'un délai de 15 jours, endéans lequel tout intéressé peut faire une surenchère.



Quels frais viennent s'ajouter à votre projet ?

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

Les frais liés à l'achat du bien immobilier

Vente de gré à gré

L'acquéreur d'un bien immobilier de plus de deux ans doit s'acquitter d'une taxe de transmission. C'est le droit d'enregistrement, qui est obligatoire.

Vous vous acquitterez des frais suivants :

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

Ventes soumises 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, un nouveau régime est en effet d'application en cette matière : en cas de vente conjointe, le terrain et le bâtiment neuf sont tous deux soumis à la TVA de 21%.

Le régime de vente avec TVA s'applique aux bâtiments à construire, ou en cours de construction, et aux bâtiments 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 lieu la première occupation ou la première utilisation de ce 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, il faut compter la TVA de 21% sur les honoraires du notaire et sur 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...). Votre notaire vous aidera à en déterminer précisément le montant.

Région flamande

En Région flamande, les droits

d'enregistrement sont de 10% (5% sous certaines conditions). Dans une série de cas, il est possible de profiter d'une réduction de la base imposable à concurrence de 12 500 EUR ou de recourir à une déductibilité des droits d'enregistrement.

Région de Bruxelles-Capitale

En Région de Bruxelles-Capitale, les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5%. Sous certaines conditions, il est aussi possible de réduire la base imposable et ce, à concurrence de 60 000 EUR ou

75 000 EUR en établissant votre lieu principal de résidence dans certaines zones.

Région wallonne

En Région wallonne, les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5% du prix mentionné dans l'acte. Si vous répondez à certaines conditions, il est possible de ne payer que 6%. Votre notaire vous confirmera le pourcentage en fonction de votre situation et du revenu cadastral du bien immobilier que vous souhaitez acquérir.

Les frais liés à votre crédit-logement

Frais liés à l'acte de votre crédit-logement

Des frais sont liés à l'acte de votre crédit-logement, 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 et destinée 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,
- honoraire du notaire,
- frais divers,
- TVA de 21% sur les honoraires de notaire et les frais divers.

Ces frais ne s'appliquent pas si vous demandez une reprise d'encours dans le cadre d'une ouverture de crédit existant déjà chez Nagelmackers.

Pour pouvoir estimer correctement ces frais, nous vous conseillons de consulter votre notaire ou le site www.notaire.be.

Frais d'expertise

En fonction de la valeur du bien que vous désirez acquérir ou construire, des frais d'expertise vous seront demandés. Ceux-ci sont mentionnés dans la Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé.

Frais de dossier

Nagelmackers calcule des frais de dossier pour chaque avance ou crédit dans le cadre d'une ouverture de crédit.

Si une avance est payée par tranches, les frais de dossier sont légèrement plus élevés que lorsque le capital emprunté est versé en une fois. Vous pouvez consulter les frais de dossier en vigueur sur la Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé.



Frais éventuels en cours de crédit

Les 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 dans la Liste des Tarifs Crédits-logements à usage privé.

Les frais en cas de remboursement anticipé de votre crédit-logement à usage privé

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

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

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

Les 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 devrez vous acquitter de certains frais. Pour pouvoir estimer correctement ces derniers, nous vous conseillons de consulter votre notaire.

Les frais en cas de mainlevée

Quelle que soit la durée du crédit-logement 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.

Protégez vos proches et votre investissement

L'assurance décès

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

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

L'assurance solde restant dû

L'assurance décès 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.

Par exemple : chaque membre d'un couple est couvert chacun à 75%. Si l'un des 2 décède, 75% sont remboursés par l'assurance-décès, en une fois, auprès de la banque. Le survivant ne doit donc plus rembourser que 25% du montant de la mensualité.

Nagelmackers vous propose une assurance décès présentant un bon rapport qualité/prix.

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 décès 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'optimiser 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 effectuez pour votre crédit.

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

Il existe un mécanisme de solidarité relatif aux surprimes dépassant le seuil de 125% de la prime de base et ne dépassant pas le plafond de 800% de la prime entre les assureurs et les prêteurs pour les assurances solde restant dû contractées par les personnes présentant un risque de santé accru.

L'assurance habitation

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

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

Lexique

Source : www.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 événement 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 stabilité du bâtiment), les architectes et les entreprises de construction sont tenus à une obligation spéciale de réparation.



