

Guide pratique

Tout savoir sur
les **démarches d'achat**
et le **prêt hypothécaire**
en Belgique

Le spécialiste du prêt Total Prix
d'Achat + Frais de Notaire !



Numéro gratuit

0800/820.20

7j/7 - 24h/24

Conseils en assurances
Prêts hypothécaires

Prêts à tempérament

Epargne pension



SOLUFINANCE

le partenaire qui assure votre avenir

www.solufinance.be

Sommaire

Introduction	3
Le marché du prêt hypothécaire	4
Les meilleurs taux	5
Nous obtenons rapidement votre accord de prêt	5
Conseils objectifs	5
Choisir de devenir propriétaire	6
Les avantages du propriétaire	6
Devenir propriétaire en payant son loyer et sans investir de fonds propres	7
Le compromis de vente	9-11
Les frais liés à l'achat	12
Application Smartphone Solufinance : Gratuite	13
La construction	14-15
Les formules de remboursement	16-17
Le taux d'intérêt	18
L'assurance vie « solde restant dû »	19
L'assurance incendie	19
Combien puis-je emprunter ?	20
La Banque Nationale de Belgique (BNB)	21
Constitution d'un dossier de prêt hypothécaire	22-23
Le rôle de l'expert	23
Notre plus-value	26
Nos bureaux	26

L'objectif de cette brochure est de vous donner un aperçu sur le domaine de l'achat et du prêt hypothécaire ainsi que quelques pistes de réflexion par rapport à vos projets.

Acquérir et financer un bien immobilier nécessite une bonne préparation.

Si vous souhaitez aller de l'avant et obtenir un maximum d'informations personnalisées (possibilités d'emprunt, coût total d'un achat, clauses auxquelles il faut être attentif, ...), n'hésitez pas à demander un rendez-vous (c'est gratuit !) avec un conseiller dans l'un de nos bureaux et/ou contactez-nous pour toutes vos questions.



Introduction

L'acquisition d'un bien immobilier (maison, appartement, bâtiment) fait partie de vos projets ? C'est sans aucun doute l'une des décisions les plus importantes de votre vie !

Fort de sa longue expérience dans le domaine du crédit, **Solufinance** vous guidera dans la sélection de **la formule de prêt hypothécaire** la plus adaptée à votre situation.

Au premier abord, quoi de plus simple que d'acheter ou de construire un bien immobilier. On en visite quelques-uns, après quelques déceptions, on dénêche celui de ses rêves, il faut faire vite : compromis de vente, acte devant le notaire endéans les quatre mois et on est propriétaire !

Et pourtant, que de problèmes peuvent surgir. C'est que le secteur immobilier est un domaine dont les ramifications s'étendent et se répandent en tous sens. Il aborde des matières aussi diverses que l'urbanisme et l'aménagement du territoire jusqu'au code du logement, en passant par la législation fiscale, les primes, les prêts, les successions, les régimes matrimoniaux, la technique du bâtiment et bien d'autres encore.

Les problèmes rencontrés sont de tous ordres : juridiques, fiscaux, comptables, familiaux, sociaux, culturels et administratifs.

L'achat d'un bien immobilier est un acte que la plupart d'entre nous ne posent qu'une ou deux fois dans sa vie. Dans ce cas il est important pour l'avenir, tant financier que familial, que cela se passe bien. Il faut se renseigner sur tous les aspects que présente l'opération et prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter les mauvaises surprises.

La complexité du domaine engendre malheureusement une certaine difficulté à réunir les informations ou répondre aux questions que l'on se pose en immobilier mais aussi dans la manière de le financer. Car là encore, les formules sont nombreuses et il n'est pas facile de faire la part des choses entre les différentes solutions que l'on vous propose.

C'est ici que le rôle du spécialiste en prêts hypothécaires et matières immobilières prend toute son importance : **Solufinance vous conseille gratuitement**, sans aucun frais de courtage (Arrêté Royal du 04/08/92).

Nous mettons tout en œuvre afin de vous conseiller et vous informer au mieux tout au long de l'opération. Notre intervention peut se faire dans toutes les étapes :

- **Plan financier** (calcul de tous les coûts liés à l'achat, la construction, ...)
- Etude de vos **possibilités d'emprunt** (en fonction de votre situation, ...)
- Conseils lors de la signature du **compromis de vente** (nous contacter avant)
- Conseils dans la **formule de prêt** la mieux adaptée (durée, sécurité, ...)
- Recherche sur le marché des **meilleures conditions de taux**
- Formalités de demande et d'**obtention de votre accord de prêt**
- **Conseils** à la passation de l'acte chez le notaire

Le marché du prêt hypothécaire



Le marché du prêt hypothécaire est de plus en plus complexe et vaste : un grand nombre de banques et organismes pratiquent le prêt hypothécaire en Belgique et, avec le marché européen, l'offre est immense. De plus, chaque organisme dispose de ses propres tarifs associés à une multitude de formules (révisions annuelles, triennales, quinquennales, semi-fixe, fixe, maximum à la hausse, durée flexible, mensualités ou amortissements constants, etc.) et assortis à des critères, tout aussi nombreux, de quotités, conditions d'acceptation, conditions bancaires et assurances, ...

Tout cela influant directement sur des réductions complémentaires à négocier au cas par cas, et il faut avoir des talents de fin négociateur. Autant dire qu'il est très difficile pour un particulier d'y dénicher son crédit idéal.

Le candidat-emprunteur a donc toujours intérêt à enquêter sur le marché à un maximum d'endroits : **faire appel à nous** ne vous coûte absolument rien et vous permet d'éviter de nombreux frais et démarches inutiles.



Vous bénéficiez tant au niveau des conditions que des facilités d'obtention de votre crédit, de notre connaissance et de notre expérience du marché grâce à nos relations.

Les meilleurs taux



Nous disposons en permanence des **taux mis à jour** sur le marché, pour tous les types de formules en prêts hypothécaires.

Contrairement aux agences bancaires qui, au départ de taux élevés, négocient des conditions au cas par cas (selon le profil de « rentabilité » du client), nous proposons directement et **en toute transparence les taux les plus bas du marché.**

Nous obtenons rapidement votre accord de prêt

Avec pour objectif de simplifier les procédures et de standardiser les dossiers (crédit scoring) la plupart des banques ont des critères d'acceptation bien précis.

De nombreux éléments peuvent interférer dans l'obtention d'un crédit :

- Ancienneté insuffisante de l'emploi
- Rapport charges/revenus trop élevé
- Problème de fichage
- Expertise trop basse de la valeur du bien donné en garantie

A la différence d'un banquier, aussi compétent soit-il, nous ne sommes absolument pas obligés de limiter nos choix au catalogue de produits et aux conditions d'octroi d'un seul organisme.

Au contraire, la diversité de l'offre nous permet de **trouver une solution dans un maximum de cas et le plus rapidement possible.**



Conseils objectifs

Notre rôle consiste également à fournir une assistance à l'achat afin de guider l'acquéreur dans son plan financier, l'informer sur les avantages fiscaux importants liés à l'immobilier, **l'obtention d'une assurance gratuite contre la perte des revenus**, déterminer ses possibilités d'emprunt maximales et toutes les démarches à accomplir pour l'obtention de son prêt et crédit-acompte (10% au compromis) éventuel pour faciliter la conclusion de l'acquisition.

Choisir de devenir propriétaire

Vaut-il mieux rester locataire et payer des loyers à fonds perdus ?

Entre une charge de prêt hypothécaire (investissement) et un loyer à fonds perdus, les arguments ne manquent pas :

- Sécurité du logement
- Pas d'indexation chaque année et à l'abri des hausses de prix
- La charge disparaît à la fin du prêt
- Constitution d'un patrimoine (qui augmente de valeur avec le temps)
- Gain d'impôts important lié aux déductions fiscales

Les avantages du propriétaire

Le premier est sans conteste l'économie du loyer : fini d'enrichir chaque mois un inconnu. Et même si vous avez contracté un crédit pour acheter votre bien immobilier, vous payez pour qu'il vous appartienne un jour.

Le deuxième point réside dans le pouvoir décisionnel : vous décidez désormais des changements liés à votre logement. Vous n'êtes plus tributaire de l'accord de votre propriétaire, vous pouvez choisir la couleur du papier peint, par exemple.

De plus, en tant que propriétaire, vous pouvez déduire de votre revenu fiscal le coût de certains travaux ou obtenir un crédit d'impôt. C'est le cas, par exemple, des dépenses d'économies d'énergies (isolation, panneaux solaires, chaudières, ...). Des aides sont également octroyées aux propriétaires réalisant des travaux d'agrandissement ou d'amélioration du logement (subventions de l'ANAH). Si vous achetez un appartement, vous pourrez partager les frais des parties communes (façade, toiture, ...) avec les autres propriétaires de l'immeuble.

Enfin, il est probable que vous ayez fini de payer votre crédit immobilier à la retraite, moment où vos revenus chutent brutalement. Il est donc très appréciable de se décharger d'une lourde dépense qu'est le logement à cette période-là.

Ce n'est certes pas l'envie ni les projets qui manquent. Encore faut-il passer à l'acte. On commence par examiner les petites annonces papier ou internet pour se faire une idée des prix. Viennent alors tout naturellement les visites, et il faut en faire beaucoup pour bien cerner le marché. Dans tous les cas, il faut bien s'informer sur ce qui vous est proposé : données cadastrales, dernier précompte immobilier, écoles aux environs, réseau de communication, frais de chauffage annuels, données concernant l'isolation et le vitrage, y a-t-il l'électricité, le gaz, le téléphone, la télédistribution, etc.

Devenir propriétaire en payant son loyer et sans investir de fonds propres

Le prêt TOTAL prix d'achat plus frais de notaire :

Pour pouvoir acquérir un bien immobilier, il faut en principe déjà disposer d'un certain capital en fonds propres : les 10% d'acompte du compromis de vente et les frais nécessaires à l'enregistrement par un notaire.

La plupart des banques limitent d'ailleurs le montant de leurs prêts à 80% voire 100% de la valeur en vente publique du bien donné en garantie hypothécaire.

Les personnes ne disposant pas d'économies suffisantes sont condamnées à payer des loyers à fonds perdus, même si leurs revenus leur permettent le remboursement mensuel d'une charge de prêt hypothécaire et qu'ils peuvent obtenir gratuitement une assurance contre la perte des revenus.



Vous vous dites peut être : "**Que dois-je faire pour contracter un prêt hypothécaire alors que je n'ai pas de fonds propres ?**". La réponse est simple, vous devez faire **un prêt total « Prix d'achat + frais de notaire »**.

C'est pourquoi Solufinance peut vous proposer des formules de prêt total basées sur une valeur vénale (de gré à gré) qui couvrent l'ensemble des frais liés à une acquisition ou à une construction.

Les différents moyens pour financer un bien en prêt total :



Voici les différents choix :

- Faire un PH de 100 % plus prêt frais de notaire
- Faire un PH de 105 % plus prêt frais de notaire
- Faire un PH de 100 % ALAC plus prêt frais de notaire
- Faire un PH de 105 % ALAC plus prêt frais de notaire

Le prêt hypothécaire total permet ainsi aux personnes n'ayant pas de fonds propres d'emprunter le prix d'achat du bien désiré ainsi que tous les frais y étant liés comme les droits d'enregistrement, les frais hypothécaires et les honoraires du notaire. En résumé « les frais de notaire ».

Avantages du prêt hypothécaire total

Détrompez-vous, contracter un prêt hypothécaire total ne signifie pas nécessairement que votre crédit hypothécaire aura un taux élevé. Plusieurs formules de prêt existent sur le marché, la plus avantageuse étant le 100% plus prêt « frais de notaire ».



TRUCS ET ASTUCES

Si vous voulez ne pas perdre de temps et avoir des conseils dans cette démarche, nous vous recommandons de prendre contact avec un conseiller de Solufinance, avec qui vous allez étudier les différentes possibilités d'emprunt (si un prêt est nécessaire) et connaître, en fonction de votre situation,

quelles sont vos possibilités d'achat.

Nous proposons également un crédit-acompte pour avancer les 10% nécessaires au compromis de vente. Nous sommes à votre disposition pour déterminer ensemble vos possibilités d'emprunt.



Condition suspensive

Une convention est conclue « sous condition suspensive » lorsque son exécution est subordonnée à la survenance d'un événement futur et incertain.

Les compromis de vente d'immeubles sont fréquemment assortis d'une clause suspensive d'octroi d'un prêt hypothécaire. Une telle clause protège l'acquéreur pour qui il est indispensable d'obtenir une confirmation de l'obtention de son prêt hypothécaire pour faire face à ses obligations.

En cas de non-réalisation de la condition suspensive, le contrat est réputé n'avoir jamais existé.

Pour votre protection, demandez cette clause (durée minimum de 15 à 30 jours) avant de signer un compromis ou contactez-nous avant !

Le compromis de vente

Compromis ou option ?

Au moment de la signature du compromis, la vente est conclue définitivement et les deux parties s'engagent. Il n'est plus possible pour l'une des deux parties de se rétracter.

Une fois le compromis signé, la vente est parfaite entre les parties. Il faudra toutefois procéder à la passation de l'acte authentique devant notaire pour la rendre opposable aux tiers.

Les parties disposent d'un délai de 4 mois à dater de la signature du compromis pour passer l'acte authentique. Il est de coutume (mais non obligatoire légalement) que **l'acquéreur verse un acompte de 10 % du prix de la vente au compromis** et le solde à l'acte authentique. Nous avons des solutions pour vous aider à financer cet acompte.

Si l'une des parties souhaite s'octroyer un délai de réflexion, elle demandera une option. **Une option est une promesse unilatérale par laquelle une seule des parties s'engage** ; l'autre s'engagera en levant l'option, si elle décide de le faire.



Option de vente ou offre d'achat ?

Le propriétaire de la maison peut promettre de la vendre à un prix déterminé. Il s'agit d'une promesse (ou option) unilatérale de vente. Pendant le temps de l'option, le propriétaire est définitivement lié et il ne peut plus vendre à une autre personne, mais le candidat-acquéreur n'a pas l'obligation d'acquiescer.

Par contre, dans certains cas, le candidat-vendeur ne souhaite pas se lier définitivement, mais il demande à l'acquéreur de s'engager. Ce dernier devra offrir un prix que le vendeur se réserve d'accepter ou de refuser. Si cette offre est faite sans réserve, le candidat acquéreur ne pourra plus se rétracter.

- **L'offre d'achat** (ou promesse d'achat) est un acte par lequel le candidat acquéreur s'engage irrévocablement à acheter le bien pour un prix déterminé. Le vendeur reste libre de vendre ou non.
- **L'option de vente** (ou promesse de vente) est un acte par lequel le vendeur s'engage à vendre son bien à un acquéreur déterminé, dans un délai déterminé.

La durée de l'option

Celui qui donne une option est lié pendant toute la durée de cette option. Il faut donc la déterminer avec précision. Si aucune durée n'est précisée, ce sera le tribunal qui sera chargé de déterminer la durée de validité de cette option, en tenant compte des circonstances particulières. Si l'option est donnée pour une durée indéterminée, celui qui l'a conférée ne sera dégagé qu'après avoir mis l'autre partie en demeure de l'accepter.

La levée de l'option

Dès que l'option de vente ou l'offre d'achat est acceptée, la vente est définitive. En théorie, un compromis ne sera plus indispensable puisque le vendeur et l'acquéreur se sont mis d'accord sur le bien vendu et son prix. L'option est souvent rédigée en termes rudimentaires : la partie qui s'est déjà liée peut se trouver déforcée dans la mesure où, comme elle est déjà engagée, sa marge de manœuvre pour négocier un compromis peut se trouver réduite. Il est toujours préférable de lever l'option uniquement en signant un compromis en bonne et due forme.

Contenu obligatoire du compromis de vente

Pour éviter toute discussion ultérieure, le compromis devra être rédigé avec le plus grand soin et la plus grande clarté. Il devrait toujours comprendre les rubriques suivantes :

1. Les parties

Les premières indications sont relatives aux parties qui s'engagent. Il faut vérifier l'identité et la capacité du vendeur : le vendeur est-il bien le seul propriétaire ? Tous les vendeurs sont-ils majeurs ? Le vendeur n'est-il pas en état de faillite ?

Il faut aussi déterminer qui sera l'acquéreur. Il est en effet possible d'acheter :

- pour soi, seul ou en indivision avec d'autres personnes ;
- pour le compte d'une autre personne, en se portant fort, ou en prévoyant une déclaration de commande ;
- pour le compte d'un enfant mineur ;
- pour le compte d'une société en formation.

Toutes les infos sur :

- www.solufinance.be
- www.notaire.be

2. Le bien

Le vendeur et l'acquéreur doivent se mettre d'accord sur le bien et s'éclairer complètement. Le compromis devrait toujours :

- Décrire correctement le bien vendu : la prairie voisine fait-elle partie de la vente ? Quelle est la cave qui est vendue avec l'appartement ? Le garage qui se trouve au fond du jardin, mais qui a son propre accès, est-il vendu avec la maison ? Pour éviter tout problème, il vaudrait mieux reprendre la description exacte reprise dans le titre de propriété du vendeur.
- Reprendre l'état et la superficie du bien vendu : l'acheteur doit avoir été complètement informé et avoir eu l'occasion de visiter le bien en détail. Il doit pouvoir vérifier si la superficie reprise dans le compromis concorde avec la réalité ou s'il n'y a pas de vices dans l'immeuble.
- Reprendre les servitudes : s'il existe des servitudes (droit de passage, servitudes de vues, ou d'écoulement des eaux, ...), le compromis doit les reprendre avec précision.
- Préciser les modalités d'occupation du bien : si le bien est loué, le compromis reprendra les conditions précises d'occupation pour permettre à l'acquéreur de connaître ses droits et obligations à l'égard du locataire. Si le vendeur occupe le bien, il indiquera dans le compromis la date à laquelle il s'engagera à le mettre à la disposition de l'acquéreur.

3. Le prix

Il convient de déterminer avec exactitude le prix et son mode de paiement : montant de l'acompte ou de la garantie, destination de cette somme, paiement comptant ou différé du solde, ...



Prudence !

Le candidat-acquéreur doit se montrer extrêmement prudent lorsque quelqu'un lui propose de signer un document intitulé « option », qui souvent, ne représente qu'une offre de prix qui n'engage que lui, surtout si un acompte lui est demandé à ce moment.

Pour ces raisons, il est vivement conseillé de demander l'avis d'un spécialiste avant de signer une quelconque option. Le procédé le plus simple est de demander l'avis du notaire qui sera ultérieurement chargé de passer l'acte.

Les frais liés à l'achat

Toute convention par laquelle la propriété ou l'usufruit d'un bien immobilier situé en Belgique qui est transféré, est soumise aux droits d'enregistrement de 12,5 % (10% en région flamande depuis le 01/01/2002).

L'enregistrement doit se faire dans les quatre mois de la signature de toute convention de vente. Un acte authentique devant notaire est obligatoire et soumis à des honoraires qui font l'objet d'un tarif légal. Idem pour l'enregistrement d'un crédit hypothécaire (inscription sur le montant du prêt + 10% pour couvrir les éventuels frais accessoires).

Lors de l'acquisition de **logements modestes** en Wallonie et en Flandre, les droits d'enregistrement font l'objet d'une **réduction** à 6 % (5% en Flandre). Le revenu cadastral (R.C.) du bien acheté ne doit pas dépasser un certain montant, en fonction du nombre d'enfants que l'acheteur a à charge :

- 745 € si on a 0, 1 ou 2 enfants à charge ;
- 845 € si on a 3 ou 4 enfants à charge ;
- 945 € si on a 5 ou 6 enfants à charge ;
- 1.045 € si on a 7 enfants à charge et plus.

NB : Dorénavant l'administration du cadastre procède d'office à un contrôle du bien pour vérifier que le revenu cadastral correspond toujours à la réalité avant d'accorder le bénéfice des droits d'enregistrement réduits !

Grille des frais Prix d'achat	Frais de notaire et enregistrement				Frais d'acte de crédit
	à 5%	à 6%	à 10%	à 12,5%	
50.000 €	6.172 €	6.672 €	8.672 €	9.922 €	2.564 €
100.000 €	9.115 €	10.115 €	14.115 €	16.615 €	3.456 €
150.000 €	11.959 €	13.459 €	19.459 €	23.209 €	4.322 €
200.000 €	14.804 €	19.404 €	24.804 €	29.804 €	5.189 €
250.000 €	17.649 €	25.999 €	30.149 €	36.399 €	6.001 €
300.000 €	20.184 €	32.284 €	35.184 €	42.684 €	6.746 €
350.000 €	22.719 €	38.569 €	40.219 €	48.969 €	7.492 €

Région Bruxelles (12,5%) : si seule habitation, possibilité d'abattement jusqu'à 175.000 € = 21.875 € à déduire de la colonne 12,5% (mais attention uniquement sur la partie des frais d'enregistrement, et pour les biens de moins de 500.000€.)

Région Wallonne (12,5% ou 6%) : 6% si RC < 745 € et destiné à l'habitation

Région Flamande (10% ou 5%) : 5% si RC < 745 €. Si seule habitation, possibilité d'abattement sur 12.500 € = 1.250 € à déduire (colonne 10%) ou 625 € (colonne 5%) Attention au calcul de frais d'actes : **Les montants renseignés sont indicatifs**

Attention au calcul de frais d'actes :

Les montants renseignés sont indicatifs. Ils doivent être adaptés en fonction de la complexité du dossier et des formalités requises pour chaque dossier. Le calcul tient compte des honoraires du notaire, fixés par arrêté royal. Certaines autres prestations du notaire ne sont pas tarifées par la loi. Dans ce dernier cas, le notaire reste libre de fixer son prix. Contactez votre notaire pour plus de précisions.

Infos et calculs sur les sites suivants : - www.solufinance.be

Application Smartphone Solufinance : Gratuite

Vous souhaitez acheter un bien immobilier, faire un emprunt pour rénover votre habitation, acheter un nouveau véhicule ou pour tout autre motif, Solufinance met gratuitement à la disposition de tous, des simulateurs de crédits.



Vous vous trouvez devant le bien de vos rêves et souhaitez connaître votre mensualité future ? Il vous suffit de renseigner

le prix d'achat au simulateur de l'application pour l'obtenir instantanément.

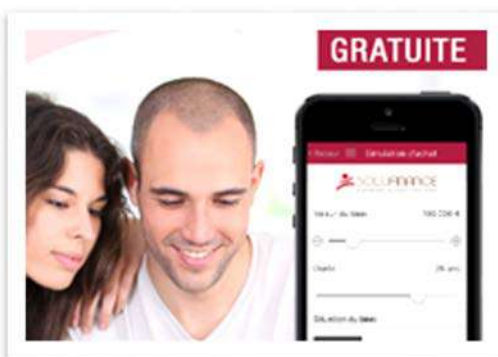
Vous souhaitez connaître les derniers taux appliqués ? Où que vous soyez, obtenez-les via notre application.

Vous pouvez également prendre un rendez-vous ou faire une demande d'offre gratuite de prêt hypothécaire ou d'assurances en quelques minutes seulement grâce à l'application.

Elle permet également de déterminer vos possibilités d'emprunt et de connaître, en quelques clics, le montant que vous pouvez emprunter pour l'achat d'une maison ou d'un appartement en Belgique.

Elle permet de pouvoir, immédiatement et en quelque clics, faire des simulations pour des prêts 'travaux', 'énergie', 'rénovation', ... Et donc de pouvoir connaître, de suite, la mensualité de vos futurs projets.

Elle permet aussi aux candidats à la construction, de faire l'intégralité de leur plan financier : prix du terrain, frais sur le terrain, prix de la construction, frais de raccordement, architecte, géomètre, TVA, frais d'acte de crédit... en quelques clics, vous connaîtrez le budget à envisager et donc faire les simulations de crédits y afférent ! Cela permettra de connaître la mensualité et le budget de votre future construction !



Comment télécharger et installer notre application ?

A partir de votre iPhone, rendez-vous à l'adresse suivante :

<https://itunes.apple.com/us/app/solufinance/id1084419023>

A partir de votre Android, rendez-vous à l'adresse suivante :

<https://play.google.com/store/apps/details?id=be.solufinance.app&hl=fr>

La construction

Pour tous ceux qui ont le projet de faire construire leur habitation, qu'ils soient déjà ou non propriétaires de leur terrain, **c'est le moment !**

Jamais les conditions n'ont été aussi favorables !

Les taux d'intérêt hypothécaires sont quasiment à leur minimum historique. Les coûts de la construction sont à un niveau très bas, par rapport au prix des logements existants, mais également par rapport au pouvoir d'achat. Par référence aux années 80, les prix n'ont augmenté que de 48% alors que l'indice des prix à la consommation augmentait, lui, de 70%.



Les régions ont mis en œuvre un certain nombre de primes destinées à soutenir l'activité de la construction et le droit au logement pour tous.

Les incitants fiscaux pour l'accès à la propriété sont nombreux, tels que la déduction des intérêts d'emprunts hypothécaires ou l'amortissement du capital.

Mais, entre devenir propriétaire et faire construire une maison, il y a d'autres options possibles, comme la rénovation, l'achat d'un appartement ou l'acquisition d'une maison déjà construite. Alors pourquoi absolument vouloir construire une maison ?

Construire une maison : des avantages et des inconvénients

Le prix de l'immobilier a flambé ces dernières années et le foncier représente, dans certaines régions, un budget bien supérieur à celui de la construction. Faire construire ou construire soi-même est une aventure qui permettra à chacun d'avoir une maison à son image ou, du moins, aussi près que possible. Mais c'est également un investissement lourd et un challenge parfois semé d'embûches.

Voilà pourquoi il est si important de prendre son temps et de bien se documenter avant même de chercher un terrain.

Mais comment financer votre construction ?

La plupart des banques et organismes de crédits veulent que les futurs candidats à la construction aient un apport important dès le départ !

Ils ont chacun une manière différente de calculer la quotité et d'interpréter votre dossier.

Il existe même des organismes de crédit qui ne veulent pas faire de dossier pour la construction d'un bien qu'ils jugent plus «risqué» qu'un achat classique.

Dans la plupart des cas, les banques ne financent pas : la TVA, les frais de notaire, d'architecte, de géomètre, ... ce qui oblige les futurs candidats constructeurs à avoir un minimum de 30% du budget en fonds propres !

Ceci limite fortement bien sûr l'accès à la construction pour la plupart des personnes n'ayant pas des économies importantes dès le départ !

Grâce à différents partenariats, Solufinance est en mesure de proposer des solutions de crédit jusqu'à 120% pour la construction, soit la quasi-totalité du projet des futurs candidats constructeurs !

Et cela à un taux équivalent à 100% de quotité.

Nous pouvons financer : le prix du terrain - la construction TTC - les frais de raccordement - les frais d'architecte - les différentes finitions ...

Le seul apport que les clients devront faire, sont les frais de notaire sur le terrain et sur l'acte de crédit !



Solufinance est depuis de nombreuses années spécialisé en conseils à la construction et peut vous être de précieux conseil sur de nombreux aspects pour vous tenir à l'écart de mauvaises surprises (analyse des projets des constructeurs, contrôle des budgets attribués aux différents corps de métiers, ...) et vous éviter ainsi des suppléments de budget !

Les formules de remboursement

Qu'entend-t-on par « amortissement en capital » ?

- Toute personne qui contracte un crédit s'engage à rembourser le capital emprunté au créancier. Dans le cadre de son activité professionnelle, la banque ne peut prêter de l'argent gratuitement. L'emprunteur doit, selon un échéancier précis, payer des intérêts sur la partie du capital qu'il n'a pas encore remboursée.
- Lors de la conclusion du crédit, le créancier et l'emprunteur se mettent d'accord sur le schéma et la fréquence du remboursement du capital. L'amortissement du capital désigne, dans le jargon financier, son remboursement.
- Le schéma d'amortissement du capital permet, dès lors, de calculer le montant à payer par l'emprunteur à son créancier à tout moment du prêt. Ces informations sont contenues dans un tableau d'amortissement.

Généralement, l'emprunteur a le choix entre **3 types de remboursement** du capital.

Mensualités constantes

Voici la première formule et certainement la plus répandue en Belgique. Comme son nom l'indique, vous remboursez toujours la même mensualité comprenant une partie intérêt et une partie du capital. Au départ, vous remboursez énormément d'intérêt et très peu de capital. Au fur et mesure des remboursements, la balance s'inverse.



Amortissements constants



L'amortissement constant en capital est une des formules les plus intéressantes sur le marché. Elle permet de diminuer le taux moyen de votre emprunt. La partie en capital remboursé reste toujours identique tout au long de la durée du prêt. Donc, vous commencez avec une mensualité plus élevée et au fur et à mesure de vos remboursements, celle-ci diminue. C'est la formule la moins chère au terme, mais avec la charge la plus élevée au départ.

Terme fixe ou crédit Bullet

Cette formule est réservée aux emprunteurs avertis mais est attrayante par la faiblesse des mensualités remboursées. Pendant toute la durée du prêt, vous ne remboursez que des intérêts (vous ne remboursez donc pas de capital). Ceci implique qu'au terme de votre crédit, vous devrez solder le capital en une seule fois soit par des fonds propres, soit via un placement (branche 23), ...

Le terme fixe est souvent utilisée en crédit branche 23.

INTERETS

Primes assurance vie

Crédit hypothécaire en branche 23

La formule de crédit du moment (à prendre avec des pincettes) ! Utilisant le principe du terme fixe, le crédit en branche 23 est composé d'un placement en actions qui est censé, au terme de votre crédit, rembourser l'entièreté du capital emprunté.

Cette formule comporte d'énormes risques liés à la bourse et à ses placements. Trop peu de courtiers en crédit expliquent clairement les différents risques liés à ce type d'emprunt et mettent en avant la faiblesse de la mensualité pour réaliser leurs affaires. Nous avons malheureusement été dans l'obligation de constater que beaucoup de gens ayant souscrit à la branche 23 ne connaissaient même pas la teneur de leur choix.

Les risques majeurs sont :

- Obligation de vendre si le capital généré n'est pas suffisant pour rembourser le capital emprunté
- Refaire un emprunt pour solder le capital (si cela est encore possible).
- Pour conclure, les gestionnaires de la branche 23 ont une obligation de moyens et non une obligation de résultat. Ce qui veut dire qu'ils doivent mettre tout en œuvre pour atteindre le résultat escompté sans toute fois le garantir.



A vos risques et périls !!!

Le taux d' intérêt

Les taux d'intérêt varient avec le temps. Il arrive que l'argent soit rare et donc cher, et qu'il soit ensuite plus aisément disponible, provoquant ainsi une baisse des taux. Il va de soi que vous n'avez qu'à faire de ces considérations. Ce qui compte pour vous, c'est l'évolution future de votre emprunt, en tenant compte surtout des révisions possibles.

Il existe différents types de taux en matière de crédit hypothécaire

Le taux variable : le crédit est revu à chaque échéance (annuelle, triennale ou quinquennale) en fonction de l'évolution d'un indice de référence légal mais avec une limite de variabilité fixée pour toute la durée du prêt (max. 2% à la hausse par exemple). La loi fixe le schéma précis selon lequel le taux est révisé (voir ci-après).

Le taux fixe : vous connaissez dès le départ la mensualité liée à votre prêt et celle-ci est fixe jusqu'au terme.

Le taux semi-fixe : Le taux est revu pour la première fois après une certaine durée, et ensuite à échéances périodiques (souvent 5 ans : par exemple 10-5-5).

Le taux est variable à la hausse comme à la baisse à chaque échéance mais avec une limite de variabilité (cap) fixée pour toute la durée du prêt.

On parle maintenant également d'un TAEG :

Le taux annuel effectif global (TAEG) est le coût total du prêt exprimé en pourcentage annuel. Le TAEG est indiqué pour vous aider à comparer différentes offres. Les offres sont également accompagnées d'une Fiche d'information standardisée européenne (ESIS) reprenant tous les détails de celles-ci.

Ce TAEG comprend :

Taux d'intérêt du crédit

Frais payables une seule fois : - Frais de dossier
- Frais d'expertise
- Frais perçus par le notaire suite à l'acte de crédit hypothécaire (autres que les honoraires)
- Primes d'assurance solde restant et incendie

Si vous avez pris un taux variable, ce TAEG est calculé sur la base d'hypothèses concernant le taux d'intérêt. Le montant total dû par le(s) crédit(s) : ce montant est la somme du montant de crédit à rembourser et des intérêts et autres frais à payer dans le cadre du crédit.

L'assurance vie « solde restant dû »

Une assurance quasiment indispensable (et souvent obligatoire) lorsque l'on souscrit un prêt hypothécaire, c'est l'assurance vie de type « solde restant dû ». Cette assurance couvre le solde (restant dû) du prêt en cas de décès prématuré de l'emprunteur avant le terme des remboursements puisqu'il ne pourra plus, par la force des choses, faire face à ses obligations.

En principe il faut s'assurer pour le montant total du prêt à répartir entre les emprunteurs. De préférence en fonction des capacités financières (revenus) de chacun. Cependant, avec la disparition d'un revenu professionnel, dans la plupart des cas, cela s'avèrera insuffisant pour assurer l'équilibre du budget familial.

Assurance solde restant dû liée à un prêt hypothécaire

La plus grande différence est la durée du contrat. On distingue néanmoins deux types de produits que sont l'assurance solde restant dû à capital dégressif (le capital assuré diminue en suivant la diminution du capital restant dû du prêt hypothécaire) et l'assurance solde restant dû à capital constant (le capital assuré reste identique pendant toute la durée, solution plus coûteuse).

Souvent rendue contractuellement obligatoire par les organismes de crédit, l'assurance solde restant dû permet de couvrir votre emprunt et par conséquent votre famille contre un décès prématuré, une incapacité de travail, une invalidité et/ou un licenciement.

L'assurance incendie

Assurer le bâtiment et le mobilier est indispensable à tous les propriétaires et vivement recommandé à tous les locataires. C'est pourquoi les assurances «habitation» proposées par Solufinance sont bien plus que de simples assurances incendie. Elles couvrent ainsi d'autres menaces que l'incendie pour votre patrimoine : explosion, tempête, dégât des eaux, vol, vandalisme, etc.

Déposez-nous votre contrat d'assurance habitation pour une analyse comparative gratuite de votre couverture ou consultez-nous pour une offre sans engagement !



Combien puis-je emprunter ?

Il est évidemment difficile de répondre à cette question de manière précise. Chaque dossier est un cas particulier. Vous trouverez ici quelques éléments qui vous donneront la démarche à suivre pour savoir quel est le montant du prêt que vous pouvez obtenir :



- les mensualités maximum : prenez les revenus de votre ménage sur les 2 ou 3 dernières années (déclaration d'impôt), et vous pouvez estimer vos mensualités maximum à environ 33 % de ces revenus.
- la stabilité et le niveau de vos revenus : c'est un élément clef pour déterminer si les banques accepteront de vous prêter sur la base d'un taux d'endettement de 33 %. Si vos revenus sont variables dans le temps et que vous n'avez pas de garantie sur leur évolution future les banques seront plus prudentes et le taux d'endettement peut être ramené à 20 % voire 25 %, si, au contraire, vos revenus sont en augmentation régulière ou prévisible, vous pourrez atteindre 40 % d'endettement.
- le montant du prêt : une fois vos mensualités maximum estimées, vous pouvez utiliser un assistant financier pour déterminer le montant du prêt auquel celles-ci correspondent (utilisez la durée de la plus adéquate en fonction de votre âge, et le taux d'intérêt fourni par l'indicateur de taux, pour faire les calculs).
- votre apport personnel : le montant de votre apport personnel est un élément essentiel pour évaluer votre qualité de crédit, votre capacité à épargner et bien entendu votre capacité à contribuer pour au moins 10 % au coût total du projet. Les banques accepteront d'inclure les frais d'agence dans le prêt qu'elles feront, en revanche vous devrez payer les frais de notaire et les frais de garantie.
- les prêts aidés : en fonction de votre niveau de revenu de nombreux prêts et aides existent qui vont contribuer largement à réduire le coût total du projet : prêt à taux zéro, prêt 1%, prêt accession sociale. Tous ces prêts et aides obéissent à des conditions strictes d'attribution qu'il faut connaître.

Votre dossier personnalisé : une fois les calculs faits, et votre projet engagé, il est bien entendu indispensable de contacter différentes banques, elles auront des conseils utiles à vous prodiguer, et les conditions qu'elles vous feront viendront influencer sur le montant que vous pouvez emprunter.

La Banque Nationale de Belgique (BNB)



Depuis le mois de juin 2003, une nouvelle loi a instauré en Belgique le « fichier positif » auprès de la Banque Nationale de Belgique. Pour tous les particuliers, tout nouveau contrat de crédit est enregistré dans la centrale dans les 2 jours. Sont enregistrés : les ventes à tempérament, les prêts à tempérament, les crédits hypothécaires, les ouvertures de crédit, les cartes de crédit avec facilités de paiement.



Lors de toute demande d'un nouveau crédit dans un organisme, celui-ci a l'**obligation** de consulter la centrale de données et connaît donc immédiatement tous les crédits en cours !

Il est très important de nous donner toutes les précisions sur vos crédits en cours et de nous renseigner sur tout nouveau projet de crédit tant que votre acte de prêt n'est pas passé chez le notaire.

La Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) est un outil de lutte contre le surendettement. Elle enregistre tous les crédits conclus dans un but privé par des personnes physiques ainsi que les éventuels défauts de paiement relatifs à ces crédits. Elle doit obligatoirement être consultée par les prêteurs avant tout octroi de crédit.

Consultation via internet



De quoi s'agit-il ? Si vous disposez d'une carte d'identité électronique (eID) et d'un lecteur de carte eID, vous pouvez demander via Internet un aperçu des données qui sont enregistrées à votre nom dans la « Centrale des crédits aux particuliers » et dans le « fichier des enregistrements non régis ». La recherche s'effectue sur la base du numéro de registre national repris sur la eID.



Toutes les infos sur :

- www.bnb.be
- <http://welcome-to-e-belgium.be>

Constitution d'un dossier de prêt hypothécaire

Afin de pouvoir obtenir pour vous les meilleurs taux du marché et pour pouvoir faire une demande au mieux de vos intérêts, nous avons besoin d'un maximum de documents prouvant votre situation et votre capacité de remboursement.

Veuillez déjà trouver ci-dessous une **liste des documents nécessaires**. Attention, des documents supplémentaires pourraient vous être demandés en fonction de votre situation et de votre projet.

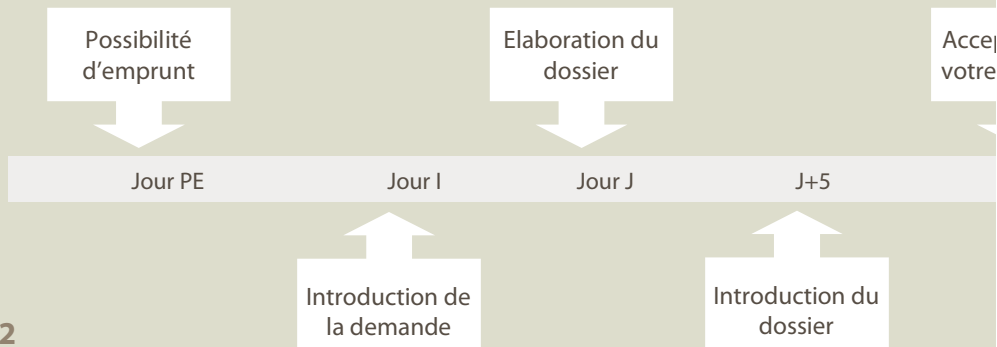
1. Demandeurs

- Formulaires de demande de prêt et questionnaires de santé complétés et signés
- Copie recto-verso de la carte d'identité des demandeurs + document électronique
- Rapport d'expertise relatif au bien mis en garantie, à commander par nos soins
- Copie des contrats d'assurances en cours (incendie, vie, RC familiale, ...).

2. Revenus

- Attestation de revenus à établir par les employeurs des demandeurs (modèle fourni)
- Les 3 dernières fiches de paie ou extraits de compte relatifs à ces revenus
- Copie de 3 dernières notes de calcul des contributions (Av. Ex. rôle)
- Fiches 281/10 (relevé annuel de l'employeur)
- Dernière fiche de pécule de vacances et prime de fin d'année (13^{ème} mois)
- Détail des charges professionnelles (si indépendant), statuts et bilans (si société)
- Copie du contrat de travail (si emploi récent) et un historique professionnel (CV)
- Si revenus locatifs, copie des baux et preuve des 3 derniers loyers du paiement
- Preuve des 3 derniers paiements d'allocations, pension alimentaire, etc.
- Copie des contrats ou actes de prêts en cours, actes de propriété, convention de divorce
- Preuve du loyer actuel : copie du bail ainsi que les 3 derniers extraits de compte
- Attestation de la Banque Nationale (BNB)

Votre parcours pour devenir propriétaire



Le rôle de l'expert

Dans le cadre d'un achat, une expertise est souvent demandée par les banques, le but de celle-ci est d'estimer la valeur de la maison et de voir si elle est en bon état. L'expert fait un tour rapide de la maison, il ne vérifiera donc pas en détail l'ensemble des éléments de la maison. Si vous souhaitez une expertise plus approfondie cela est toujours possible, demandez nous conseil.

En cas de travaux, l'expert doit également donner la valeur du bien que vous achetez après travaux, pour ce faire il faudra lui remettre la liste des travaux qui devront être effectués et les devis.

C'est sur base de cette expertise et du rapport qui en découlera, que la banque pourra déterminer la quotité d'emprunt et donc le taux qui vous sera appliqué. Chaque banque travaille avec ses propres experts, demandez-nous toujours conseil afin d'éviter de faire une expertise inutile et des frais supplémentaires.

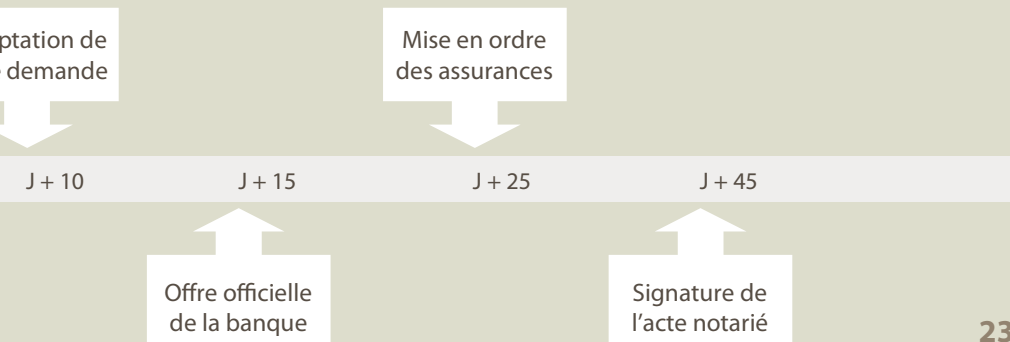
Dans tous les cas nous sommes là pour vous conseiller

3. Acquisition

- Copie du compromis de vente, option, promesse, ... (peut être fourni par après)
- Vente publique : attestation du notaire du prix et du montant des frais

4. Transformations/construction

- Devis relatifs aux travaux (établis par vous-même ou par des professionnels)
- Plans et cahier des charges (si construction)



Livres utiles

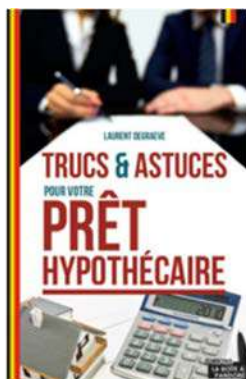
Disponibles dans toutes les librairies :

Devenir propriétaire en Belgique comment faire?

Acquérir et financer un bien immobilier nécessite une bonne préparation. Ce livre est une mine d'informations sur toutes les démarches d'achat et d'emprunt, un avantage significatif pour vous conseiller au moment de votre crédit hypothécaire et pour préparer votre rencontre avec vos différents interlocuteurs.

Sur un ton agréable et plein d'humour, Laurent Degraeve retrace avec précision toutes les étapes qui permettent l'acquisition d'un bien immobilier.

Pas à pas, le futur propriétaire est certain de ne rien oublier lors des diverses démarches et de bien comprendre le vocabulaire spécifique propre au monde de l'immobilier.



Trucs et astuces pour votre prêt hypothécaire

Le terme " crédit " signifie avant tout "CONFIANCE" !

Les taux de crédit ont atteint leur plus bas niveau historique. Du jamais vu depuis la Seconde Guerre mondiale ! Paradoxalement, les conditions d'octroi de crédit immobilier n'ont jamais été aussi drastiques. Une réalité qui écarte d'office les ménages les plus modestes de l'accession à la propriété. Un vrai parcours du combattant. Comment rassurer son banquier ou courtier et le convaincre de vous prêter de l'argent ? Explications...

Editions : La Boîte à Pandore

ENREGISTREMENT AUPRES DE LA FSMA (AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS)

Notre bureau est inscrit dans le registre des intermédiaires en crédit hypothécaire de droit belge sous le statut de courtier en crédit hypothécaire sous le numéro 107008A. Vous pouvez à tout moment vérifier cet enregistrement via le lien suivant : <http://www.fsma.be/fr/Supervision/finbem/Maatschappijen.aspx>.

En qualité de courtier, nos recommandations se basent sur une large gamme de produits provenant de l'ensemble du marché. Notre bureau prend en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché et recommande, parmi ceux-ci, un ou plusieurs contrat(s) de crédit disponible(s) sur le marché qui est/sont adapté(s) à vos besoins et à votre situation personnelle et financière.

TRAITEMENT DES PLAINTES

Notre bureau a comme objectif de satisfaire ses clients. En cas de problème ou de question, notre bureau se tient à votre disposition. Si vous aviez une plainte concernant notre prestation de service que nous n'avons pas pu régler de commun accord, vous pouvez contacter l'Ombudsfm, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II, 8 bte 2 à 1000 Bruxelles – Tél. 02/ 545.77.70 – Fax 02/545.77. 79 – ombudsman@ombudsfm.be - www.ombudsfm.be.

COMMISSION

Solufinance vous conseille gratuitement, sans aucun frais de courtage (Arrêté Royal du 04/08/92).

Pour les services d'intermédiation en crédit prestés, notre bureau perçoit une commission, de l'organisme de crédit qui aura réalisé votre crédit, dont le montant n'est pas encore connu. Le montant réel de cette commission sera communiqué ultérieurement dans l'ESIS (Fiche d'information standardisée européenne).

Sur demande, notre bureau fournit des informations sur les différents niveaux de commissions payables par les différents prêteurs qui fournissent les contrats de crédits proposés au consommateur.



Notre plus-value

Nous nous positionnons sur le marché, en tant que conseiller indépendant spécialisé en matière de prêts hypothécaires. A ce titre, nous collaborons avec quasiment toutes les banques et organismes de prêt en Belgique et certains autres au niveau européen. Ceci nous permet d'avoir une vision globale du marché tant au niveau des taux que des formules proposées, mais également des politiques et procédures d'acceptation des prêts. Notre savoir-faire permet de proposer à tout moment les meilleures conditions pour tout type de prêt souhaité.

Par définition, notre indépendance nous amène à être plus critique à l'égard des produits hypothécaires proposés et donc de vous conseiller librement en mettant en évidence les forces et faiblesses des formules. Il est évident que cette neutralité professionnelle ne se retrouvera pas auprès d'un banquier qui souhaite avant tout vendre ses produits, et est de toute façon limité, tant au niveau des taux que des conditions d'octroi, aux critères de son institution.

Etant donné qu'un crédit s'octroie en fonction des garanties de solvabilité qu'offre l'emprunteur quant à son patrimoine ou tout simplement ses revenus, la présentation du dossier est très importante. Les conditions de taux notamment, y sont directement liées. Or il n'est pas du tout évident de résumer en quelques documents « l'histoire » d'une personne. Il faut bien connaître le langage bancaire et son système d'analyse (crédit-scoring, ...). Notre rôle, là aussi, est primordial.

Votre intérêt est donc en toutes circonstances de nous consulter (gratuitement) afin de bénéficier de tous les renseignements possibles en rapport avec votre prêt et vous permettre de comparer, en connaissance de cause, les différentes solutions qui vous sont proposées. Après cela, libre à vous de prendre votre prêt là où il répondra le mieux à vos exigences.

Où que vous soyez un seul numéro:

- Waterloo
- Bruxelles - Brabant
- Charleroi
- Mons
- Tournai
- Namur
- Liège





Bureau de courtage en assurances et prêts

Numéro d'entreprise : BE 0824.060.332

FSMA : 107008A - SPFE : 214859

Siège : Drève Richelle, 13 à 1410 Waterloo

Tél : 0800/820.20 - Fax : 02/354.73.26

info@solufinance.be - www.solufinance.be

En partenariat avec



Nous sommes là également
pour toutes vos assurances

- Auto
- Moto
- Incendie
- RC familiale
- Assistance voyage
- Protection juridique
- Épargne pension
- Hospitalisation

N'hésitez pas à consulter notre site Internet
www.solufinance.be, dans la section « assurances »
et faites une demande de tarification en ligne.

Désireux d'en savoir plus sur les produits SOLUFINANCE

Contactez-nous

avec vos contrats d'assurances, à votre meilleure convenance même sans rendez-vous, pour une analyse comparative gratuite ou tout autre conseil.

Recevez nos conseils, taux, capacités d'emprunt, une brochure d'information gratuite.

Suivez notre actualité en ligne

et découvrez nos nombreuses innovations sur

www.solufinance.be



**Rejoignez-nous
sur Facebook**



Découvrez notre application iPhone



Vous souhaitez acheter un bien immobilier, faire un emprunt pour rénover votre habitation, acheter un nouveau véhicule, ...

Solufinance vous propose gratuitement un outil de simulation pour votre crédit hypothécaire :

- Calcul de mensualités
- Taux appliqués
- Frais divers
- Demande d'offre gratuite

Mais également d'autres fonctions telles que :

- Offre gratuite pour vos assurances
- Déclaration de sinistres pour nos clients

Profitez-en, notre outil est totalement gratuit !