



Prospectus crédit hypothécaire

Contenu

INTRODUCTION	3
QU'EST-CE QU'UN CREDIT HYPOTHECAIRE?	4
QUELLES SONT LES ETAPES DU CREDIT HYPOTHECAIRE?	6
QUEL CREDIT CHOISIR?	7
LES FORMULES DE TAUX.....	7
<i>Fréquence des adaptations.....</i>	<i>7</i>
<i>Fluctuation maximale du taux.....</i>	<i>8</i>
DIVERSES FORMULES DE REMBOURSEMENT	9
<i>Le crédit hypothécaire à mensualités fixes</i>	<i>9</i>
<i>Le crédit hypothécaire avec amortissement constant du capital</i>	<i>9</i>
<i>Le crédit hypothécaire avec amortissement linéaire à la carte.....</i>	<i>10</i>
<i>Le crédit hypothécaire à terme fixe</i>	<i>10</i>
<i>Le crédit pont.....</i>	<i>11</i>
LA FORMULE ACCORDEON: LE CREDIT A DUREE VARIABLE ET A MONTANT MENSUEL FIXE	11
LE CREDIT HYPOTHECAIRE POUR CONSTRUIRE OU TRANSFORMER.....	12
LES FRAIS D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE.....	13
FRAIS D'ACQUISITION	13
FRAIS LIES A L'OUVERTURE DE CREDIT	14
FRAIS D'EXPERTISE	15
FRAIS DE DOSSIER	15
FRAIS EN CAS DE REMBOURSEMENT ANTICIPE.....	15
VOTRE FAMILLE ET VOTRE PROPRIETE PROTEGEES DE FAÇON OPTIMALE	16
ACHETER UNE HABITATION OU UN TERRAIN A BATIR EN TANT QUE COHABITANTS NON MARIÉS.....	17
GUIDE DU DEMENAGEMENT	19
ASPECTS FISCAUX.....	22
LES AIDES REGIONALES.....	23
LE CODE DE CONDUITE EUROPEEN	26

Une feuille de tarif et le Code de conduite Européen accompagnent au présent prospectus. Ils sont à votre disposition auprès de votre agent bancaire ou de votre courtier de crédit.

Introduction

Désirez-vous acquérir un terrain à bâtir, construire, acheter ou rénover une maison, aménager le grenier ou construire un garage? Vous avez de multiples projets mais pour les réaliser, emprunter s'impose. Tant le crédit choisi que l'économie d'impôt qui en découle peuvent avoir un énorme impact sur votre budget et ce, pendant de nombreuses années. Il est donc important que vous soyez bien informé et que vous choisissiez la meilleure formule de crédit.

Record Bank a mis au point une série de formules qui répondent parfaitement à votre situation financière. Le présent prospectus vous fournit toute l'information nécessaire*. Votre agent bancaire Record Bank ou votre courtier de crédit vous informent, vous accompagnent dans le choix de votre crédit et vous guident dans toutes les formalités.

*Le présent prospectus est d'application au crédit hypothécaire qui relève du champ d'application de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire; il s'agit d'un crédit hypothécaire destiné au financement de l'acquisition ou de la conservation de droits réels immobiliers attribués à une personne physique qui agit principalement dans un but réputé étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire?

Un crédit hypothécaire est un crédit à long terme, contracté pour l'achat ou la construction d'un bien immobilier, avec, pour garantie, une inscription hypothécaire en premier rang pour le montant total du crédit habitation. A titre exceptionnel et suivant la situation financière de la personne, un crédit avec inscription hypothécaire en second rang peut être octroyé. Dans ce cas, le taux d'intérêt est plus élevé (voir feuille de tarif).

Qui peut souscrire un crédit hypothécaire?

Vous êtes salarié, indépendant ou exercez une profession libérale et vous désirez souscrire un crédit pour le financement ou le refinancement d'un projet immobilier. Si, à la conclusion du contrat, votre résidence principale se trouve en Belgique ou si vous avez l'intention de vous y installer, vous pouvez prétendre à un crédit hypothécaire.

Dans quel but souscrire un crédit hypothécaire?

La souscription d'un crédit hypothécaire doit avoir pour objectif d'acquérir ou de conserver un bien immobilier, autrement dit de l'acheter, de le construire ou de le transformer. Mais vous pouvez également souscrire un crédit hypothécaire si vous héritez d'une maison et que vous souhaitez payer les droits de succession ou si vous voulez transformer un crédit plus cher à des fins immobilières en un crédit assorti d'un taux moins élevé.

Combien pouvez-vous emprunter?

Vous déterminez vous-même le montant du crédit suivant votre budget, la valeur vénale du bien immobilier que vous désirez acheter et le montant dont vous disposez déjà.

Le remboursement mensuel peut absorber une grande partie **de votre budget**.

Pour vous garantir un train de vie confortable, il est préférable que vous limitiez la charge mensuelle totale du crédit (capital, intérêts, primes d'assurance et autres financements) à un tiers de vos revenus mensuels nets.

Dans le cas d'un crédit logement classique, vous pouvez obtenir en principe un crédit jusqu'à, en principe, **105% de la valeur du bien**. A certaines conditions, vous pouvez emprunter plus que la valeur du bien (jusqu'à 115%).

Le **montant** dont vous avez besoin se compose de la somme nécessaire à l'achat ou aux travaux, ainsi que de tous les frais uniques comme les droits d'enregistrement et les frais de notaire. Dans le cas d'une nouvelle construction ou de transformations, il faut également inclure la TVA et les honoraires de l'architecte. Les frais d'enregistrement et de notaire représentent normalement 16% du montant total. Ce

pourcentage peut toutefois atteindre 22% (payable immédiatement) lors d'une vente publique. La TVA pour une nouvelle construction s'élève à 21%. Les honoraires de l'architecte varient entre 5 et 7% du montant de base.

Votre calcul doit encore tenir compte de vos fonds propres et des éventuelles primes à la construction. La somme restante constitue le montant à emprunter.

La quotité est le montant à emprunter par rapport à la valeur du bien. Elle est utilisée pour la détermination du tarif (voir feuille tarifaire).

Quelle durée?

La durée du crédit varie entre 5 et 30 ans.

Nous vous conseillons toutefois de clôturer votre crédit à l'âge légal de la pension. C'est en effet à ce moment-là que les revenus du ménage tendent à diminuer.

Qu'est-ce qu'une ouverture de crédit?

L'ouverture de crédit vous permet, si vous le souhaitez et après approbation de Record Bank, d'emprunter à nouveau le capital remboursé sans avoir à payer les frais de notaire. Cette possibilité peut s'avérer très utile pour l'avenir. En effet, vous pouvez faire usage de cette réserve si vous décidez un jour de rénover votre habitation, construire une véranda ou encore réparer votre toiture, etc.

Quelles sont les étapes du crédit hypothécaire?

La demande

Un dossier complet et un rapport d'expertise sont nécessaires pour évaluer correctement votre demande de crédit.

Le rapport d'expertise doit être établi par un expert immobilier agréé par Record Bank. Votre agent bancaire ou courtier de crédit prendra rendez-vous avec l'expert en votre nom.

La proposition de crédit

Si le crédit peut être accordé, Record Bank vous envoie une offre écrite reprenant toutes les modalités du crédit, y compris le projet de l'acte et le tableau d'amortissement. Si vous acceptez les conditions, il vous suffit de renvoyer l'offre dûment datée et signée pour accord.

Une décision rapide

Une fois que Record Bank a reçu la proposition signée pour accord, sa décision vous parvient dans les 3 à 5 jours ouvrables. Dans l'hypothèse où vous achetez un bien immobilier en vente publique, vous bénéficierez d'un traitement plus rapide.

Signature de l'acte chez le notaire

Record Bank envoie un projet de l'acte de crédit au notaire de votre choix. Celui-ci prend contact avec vous pour fixer la date de la passation de l'acte et ce, après avoir effectué les recherches fiscales et hypothécaires prévues par la loi. Si vous le désirez, votre agent bancaire ou votre courtier de crédit vous assistera lors de la passation de l'acte chez le notaire.

Quel crédit choisir?

Les modalités relatives au taux d'intérêt et au remboursement sont importantes dans le choix d'un crédit hypothécaire.

Le taux d'intérêt peut varier, par exemple, chaque année ou tous les trois ou cinq ans. Sa marge de fluctuation peut être plus étroite ou plus large. La part de capital à rembourser peut varier ou non. A certaines conditions, vous pouvez rembourser l'intégralité du capital à la fin de la durée du crédit. Dans le cas d'une nouvelle construction, le montant du crédit est mis à disposition par tranches suivant l'avancement des travaux.

Il existe donc de nombreuses possibilités, chacune ayant un impact fiscal différent.

Les formules de taux

Le choix de la formule qui vous convient le mieux dépend de votre budget, des taux en vigueur et de l'évolution escomptée.

Fréquence des adaptations

Si vous privilégiez la sécurité, vous pouvez par exemple opter pour la formule 10/5/5 qui vous garantit le même taux au cours des dix premières années du crédit. Ensuite, le taux est adapté tous les cinq ans. Si vous désirez payer le moins d'intérêts possible et que les taux sont à la baisse, vous pouvez alors opter pour une formule avec révision du taux tous les ans ou tous les trois ans. Vous bénéficierez ainsi rapidement des taux les plus intéressants.

Record Bank propose les formules d'adaptation suivantes:

adaptation annuelle, triennale, quinquennale ou une première adaptation après dix ans et ensuite tous les cinq ans. Après les périodes de 10, 5, 3 ans ou 1 an, le taux peut être revu, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

L'adaptation du taux est liée aux fluctuations des indices de référence officiels publiés tous les mois au Moniteur belge. Pour une formule avec adaptation annuelle du taux, il s'agira de l'indice de référence des bons du Trésor à 12 mois (indice A). Pour une formule avec une adaptation triennale du taux, l'indice de référence des obligations linéaires à 3 ans (indice de référence C) est déterminant. Pour les formules de taux sur 5 et 10 ans, c'est l'indice de référence des obligations linéaires à 5 ans (indice de référence E) qui devra être pris en compte.

L'adaptation du taux sera effectuée au terme de chaque période de révision, selon la formule suivante:
taux après adaptation = taux initial + (indice de référence au moment de l'adaptation – indice de référence initial).

Le "taux initial" est le taux appliqué au moment du premier paiement des intérêts.

Vous retrouverez l'"indice de référence lors de l'adaptation" sur la feuille de tarif. Il correspond à celui du mois calendrier avant la date d'adaptation du taux.

Sur cette feuille figure également l'"indice de référence initial" qui correspond à celui du mois calendrier qui précède la date de la feuille.

Supposons par exemple que vous ayez obtenu un crédit révisable tous les 5 ans après une première période de 10 ans :

- le taux d'intérêt initial s'élève à 0,4868% par mois (6% l'an)
- l'indice de référence initial est de 0,4994% par mois (6,16% l'an)
- le nouvel indice de référence (après 10 ans) s'élève à 0,5607% par mois (6,94% par an)

Le nouveau taux d'intérêt sera donc égal à:

$$0,4868\% + (0,5607\% - 0,4994\%) = 0,5481\% \text{ par mois (6,78\% l'an)}$$

Fluctuation maximale du taux

Le taux varie dans les limites d'une marge de fluctuation.

Autrement dit, la possibilité de changer le taux se limite à un écart maximal par rapport au taux précédent.

Cet écart s'applique tant à une augmentation qu'à une diminution du taux.

La marge maximale de fluctuation, tant à la hausse qu'à la baisse, est le taux d'intérêt initial lui-même (pour un taux de 4%, les marges de fluctuation maximales sont +4/-4).

Record Bank applique les fluctuations maximales suivantes :

- +4/-4 pour le taux révisable annuellement. En cas de taux révisable annuellement, l'augmentation maximale est de 1% après la première année et de 2% après la deuxième année.
- +5/-5 pour les révisions triennales et quinquennales et pour la formule 10/5/5.
- +2/-2 pour les adaptations quinquennales et pour la formule 10/5/5.

Le taux d'intérêt doit par ailleurs augmenter ou diminuer d'un pourcentage minimum avant qu'une adaptation ne soit effectuée.

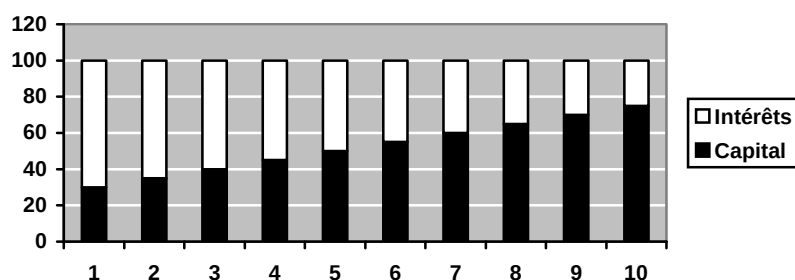
La marge de fluctuation et la variation minimum sont mentionnées sur la feuille de tarif.

Diverses formules de remboursement

Vous pouvez rembourser votre capital de différentes manières. Selon le cas, les mensualités augmentent ou restent constantes.

Le crédit hypothécaire à mensualités fixes

Vous remboursez chaque mois le même montant. Il se compose, d'une part, d'intérêts et, d'autre part, d'un remboursement de capital. Chaque mois, vous remboursez un peu moins d'intérêts et un peu plus de capital.



Exemple

Pour un capital de 25.000 euros sur 20 ans, à un taux mensuel de 0,48676% (= 6% de taux réel annuel), la charge mensuelle s'élève à 176,82 euros pendant toute la durée du crédit.

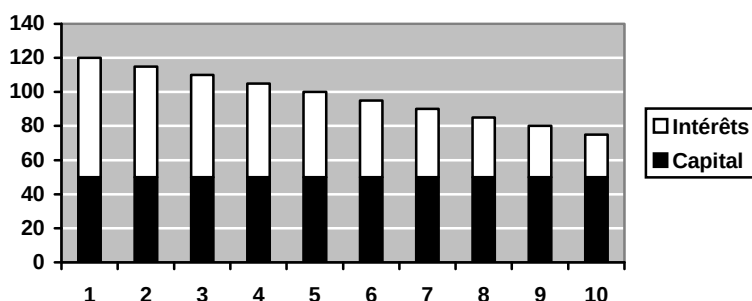
Le premier mois, vous payez: 121,68 euros d'intérêts
 55,14 euros en capital
 176,82 euros au total

Le deuxième mois, vous payez: 121,42 euros d'intérêts
 55,40 euros en capital
 176,82 euros au total

etc...

Le crédit hypothécaire avec amortissement constant du capital

Dans cette formule, vous optez pour un remboursement du capital en fractions mensuelles égales. Les intérêts diminuent donc de mois en mois. Les mensualités à payer en font de même.



Exemple

Pour un crédit de 25.000 euros en 20 ans, à un taux de 0,48676% par mois (= 6% de taux réel par an), vous souhaitez rembourser le capital par tranche mensuelle constante de 104,17 euros.

Vous payez : - le premier mois : 225,86 euros
- le treizième mois : 220,28 euros

Le crédit hypothécaire avec amortissement linéaire à la carte

Dans cette formule, vous déterminez librement le montant initial de votre amortissement en capital. Il est ensuite majoré ou diminué chaque mois d'un montant fixe. Cette augmentation ou diminution est appelée "delta".

Cette formule vous permet d'optimiser ou d'anticiper votre avantage fiscal en fonction de l'augmentation escomptée de vos revenus.

Exemple

Pour un crédit de 25.000 euros en 20 ans, à un taux de 0,48676% par mois (= 6% de taux réel par an), vous souhaitez rembourser votre capital par amortissements majorés chaque mois de 0,75 euro/mois (= delta).

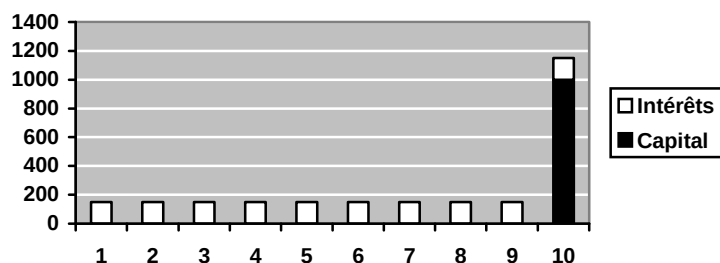
Vous payez:

- le premier mois : 136,69 euros dont 121,69 euros d'intérêts et 15,00 en capital
-
- le 120^e mois : 191,62 euros dont 87,37 euros d'intérêts et 104,25 en capital
-
- le 239^e mois : 194,85 euros dont 1,35 euro d'intérêts et 193,50 en capital

Le crédit hypothécaire à terme fixe

Pendant toute la durée de ce crédit, vous ne payez que les intérêts et ce chaque mois. A la fin du crédit, vous remboursez le capital en une seule fois.

Cette formule est idéale si vous attendez dans un avenir proche une rentrée d'argent (par ex. : vente d'une maison, bons de caisse, assurance-vie,) ou en combinaison avec une modalité de remboursement avec capital gelé. Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à votre agent bancaire ou votre courtier



de crédit.

Exemple

Pour un crédit de 25.000 euros sur 20 ans à 0,48676% par mois (= 6% de taux réel par an), vous souhaitez rembourser le capital en un seul versement à la date de l'échéance.

Vous payez - le premier mois : 121,69 euros
 - le dernier mois : 121,69 euros
 + 25.000,00 euros

Le crédit pont

Vous souhaitez acheter ou construire une maison qui sera financée, partiellement ou totalement, par le produit de la vente d'un autre bien. Vous ne connaissez pas la date précise de cette vente. Cependant, vous avez besoin de cet argent pour votre maison.

Le crédit pont met à votre disposition les liquidités nécessaires en attendant la vente de l'autre bien. Concrètement, vous déterminez vous-même la durée du crédit (maximum 2 ans). Vous le remboursez en une fois à la date à laquelle le bien immobilier est vendu. Etant donné que cette date est souvent indéterminée, vous ne devez aucune indemnité de remploi en cas de remboursement anticipé.

Pour le paiement des intérêts, vous avez le choix :

- soit vous remboursez chaque mois des intérêts sur le montant prélevé du crédit;
- soit vous optez pour la formule Crédit pont Light. Dans ce cas, vous ne payez rien pendant la durée du crédit. Vous remboursez les intérêts en même temps que le capital à la vente du bien immobilier, et au plus tard à l'échéance du crédit.

La formule Accordéon: le crédit à durée variable et à montant mensuel fixe

Si vous préférez que le remboursement mensuel de votre crédit n'augmente pas en cas de révision du taux d'intérêt, optez pour la formule Accordéon dès l'ouverture du crédit. Cette formule peut être liée aux crédits remboursables par mensualités constantes.

La variabilité de la durée du crédit permet de garantir la stabilité du montant à payer en cas de révision du taux.

Si le taux augmente, la durée est prolongée (jusqu'à 35 ans maximum). Le montant mensuel initial peut néanmoins être adapté si la prolongation maximale ne permet pas d'absorber l'augmentation du taux.

Si le taux d'intérêt s'inscrit à la baisse, la durée est diminuée. Cette diminution est illimitée.

La nouvelle durée étant arrondie à un nombre entier de mois, le nouveau montant mensuel peut être légèrement inférieur au montant initial.

Exemple:

Supposons que votre crédit s'élève à 50.000 euros et que la durée initiale soit de 240 mois. Le taux

d'intérêt à la souscription s'élève à 5% et une révision est prévue tous les trois ans. La marge de fluctuation est de +5/-5.

Les trois premières années, vous payez 326,91 euros chaque mois.

Après trois ans, le taux d'intérêt passe à 7%. La durée est prolongée de 67 mois et le montant mensuel est maintenant de 326,62 euros.

Après six ans, le taux d'intérêt est ramené à 4,50%. La durée est diminuée de 58 mois et le remboursement passe à 326,36 euros par mois. Après ces 6 premières années, la durée totale du crédit est prolongée de 9 mois.

Le crédit hypothécaire pour construire ou transformer

Si vous construisez ou rénovez, le montant emprunté est mis à disposition par tranches. Ce paiement est effectué en fonction de l'avancement des travaux et après l'investissement préalable des fonds propres. Le schéma est déterminé par l'expert en concertation avec l'emprunteur.

Le paiement par tranches peut s'effectuer comme suit :

20% lorsque la moitié du gros-oeuvre est terminée

50% lorsque le gros-oeuvre est terminé, toit compris

60% après la pose des conduites et de la menuiserie extérieure

80% après la pose de la chape et du revêtement de sol

90% après l'installation de la cuisine et des sanitaires

100% après la pose de la menuiserie intérieure et du rapport final de l'expert.

Vous ne commencez à rembourser le montant emprunté qu'à l'expiration de la période de prélèvement de la somme empruntée. La période de prélèvement des fonds est fixée de façon standardisée à 12 mois mais peut être adaptée par la suite en fonction de la période effective de construction.

Pendant cette période de prélèvement, vous payez mensuellement :

- les intérêts sur les sommes prélevées ;
- une indemnité de mise à disposition du capital sur la partie du crédit non encore prélevée. Le taux appliqué ainsi que la période à partir de laquelle cette indemnité est due, sont mentionnés sur la feuille de tarif.

Les frais d'un crédit hypothécaire

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition englobent les frais de notaire, les droits d'enregistrement ou encore la TVA lorsque l'achat porte sur un bien neuf ou à construire.

Les droits d'enregistrement s'élèvent à :

En Région flamande

- 10% du prix mentionné dans l'acte. A certaines conditions, le droit d'enregistrement s'élève à 5% seulement (taux réduit).
- Conditions pour pouvoir bénéficier du taux réduit:
 - Le bien acheté peut seulement avoir un revenu cadastral (R.C.) limité, en fonction du nombre d'enfants à charge qu'a l'acheteur.

Enfants à charge	R.C. maximum
0 à 2	745 EUR
3 ou 4	845 EUR
5 ou 6	945 EUR
7 et plus	1.045 EUR

- Le R.C. total du bien acquis et des biens que l'acheteur et son conjoint possèdent déjà à ce moment en nue ou pleine propriété ne peut pas non plus dépasser les maxima indiqués ci-dessus.
 - Il doit s'agir de l'achat de la propriété d'une habitation.
 - L'acheteur ou son conjoint ne peuvent déjà être propriétaires en pleine propriété ou en nue-propriété de la totalité d'un bien immeuble destiné à l'habitation.
 - L'acheteur doit déménager dans les 3 ans dans l'habitation achetée et doit effectivement occuper l'habitation pendant 3 ans. L'inscription au registre de la population tient lieu de preuve.
- Pour les achats de biens immeubles situés dans la Région flamande, une réduction de la base imposable jusqu'à concurrence de 15.000 euros peut être obtenue dans certains cas.

Conditions:

- Il doit s'agir d'un achat pur de la totalité de la pleine propriété d'une habitation ou d'un terrain à bâtir.
- L'achat doit être effectué exclusivement par une ou plusieurs personnes physiques.
- Le but du ou des acheteurs doit être d'y installer leur résidence principale.
- Cette installation doit avoir lieu effectivement dans les 2 ans s'il s'agit d'une habitation et dans les 3 ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir.
- Le ou les acheteurs ne peuvent déjà être propriétaires d'une habitation ou d'un terrain à bâtir.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale

- 12,5% du prix mentionné dans l'acte. Le tarif de 6% a été abrogé.
- Dans la Région bruxelloise, une exonération des droits d'enregistrement peut être obtenue à certaines conditions sur une première tranche de la valeur d'achat. En principe, une exonération de 60.000 euros est appliquée. Pour un bien immobilier situé dans une zone de développement renforcé du logement et de rénovation urbaine, telle qu'elle est délimitée dans le Plan régional de développement, une exonération est appliquée sur la première tranche de 75.000 euros.
- Conditions:
 - La réduction d'impôt s'applique uniquement pour les personnes physiques.
 - Il doit s'agir de l'achat d'une habitation pour y établir sa résidence principale dans les 2 ans (c'est-à-dire y être inscrit dans le registre de la population).
 - L'acquéreur ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation. La restitution peut être demandée à condition que tous les biens immobiliers qui empêchaient l'application de l'abattement soient vendus dans les deux ans.
 - Les acheteurs doivent maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une période ininterrompue d'au moins 5 ans

Exemple:

Une maison unifamiliale est achetée pour 180.000 euros. Ce montant est réduit de 60.000 euros. Le droit d'enregistrement de 12,5% est alors calculé sur 120.000 euros et s'élève à 15.000 euros au lieu de 22.500 euros.

En Région wallonne

- 12,5% du prix mentionné dans l'acte. Aux mêmes conditions que pour la Région flamande, le droit d'enregistrement s'élève à 6% seulement.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser à votre notaire ou sur internet à l'adresse:

www.notaire.be.

Frais liés à l'ouverture de crédit

Ces frais viennent s'ajouter aux droits d'enregistrement et comprennent:

- un droit d'enregistrement de 1%;
- un droit d'inscription de 0,3% pour l'inscription de l'hypothèque au Bureau des Hypothèques;
- les frais que le notaire doit supporter en préparation de l'acte;
- les honoraires du notaire.

Le tableau ci-dessous vous donne une idée de l'importance de ces frais:

en EUR

MONTANT EMPRUNTE	FRAIS	MONTANT EMPRUNTE	FRAIS
12.500	1.050	125.000	3.270
25.000	1.390	150.000	3.710
37.500	1.670	175.000	4.140
50.000	1.930	200.000.	4.580
75.000	2.390	225.000	5.020
100.000	2.830	250.000	5.410

Tous les frais légaux et notariaux qui résultent de l'acquisition ou de l'acte de crédit sont à charge des emprunteurs. Il en va de même pour les frais liés au renouvellement ou à la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

Frais d'expertise

Lors du traitement de la demande, le bien immobilier donné en hypothèque fait l'objet d'une expertise. Le tarif de ces frais est repris sur la feuille de tarif.

Si vous concluez un crédit pour la construction ou la rénovation d'une habitation et si le montant emprunté n'est pas libéré à la passation de l'acte, Record Bank peut demander à un expert de vérifier l'avancement des travaux en vue de la libération des fonds. Les frais qui en découlent sont également mentionnés sur la feuille de tarif.

Frais de dossier

Des frais de dossier sont dus pour le traitement de la demande de crédit.

Nous vous renvoyons à la feuille de tarif en annexe pour en connaître le montant.

Frais en cas de remboursement anticipé

Vous êtes toujours libre de rembourser un crédit de manière anticipée, que ce soit totalement ou partiellement. Vous devrez alors payer une indemnité de remploi égale à 3 mois d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation.

L'indemnité de remploi ne doit pas être payée si le crédit est remboursé à l'aide d'un contrat d'assurances adjoint ou annexé. (ex. : lors d'un remboursement par un contrat d'assurance vie, un plan d'épargne ou le paiement d'un capital lors du décès du ou des preneur(s) dans le cadre d'une assurance solde restant dû).

Votre famille et votre propriété protégées de façon optimale

Lors de la conclusion d'un crédit hypothécaire, il est préférable de souscrire certaines assurances pour protéger au mieux votre famille et votre propriété.

L'assurance solde restant dû

Cette assurance vise à protéger financièrement les membres survivants si l'assuré, l'emprunteur donc, décède avant la fin du crédit. Le solde du crédit est remboursé partiellement ou en totalité.

Si vous voulez être certain que la totalité du solde de votre crédit sera remboursée en cas de décès de l'un des deux, nous vous conseillons de souscrire chacun ce type d'assurance pour le montant du crédit.

L'assurance solde restant dû s'accompagne d'avantages fiscaux : dans la plupart des cas, les primes sont fiscalement déductibles.

Les primes de cette assurance peuvent être mensuelles. Elles doivent être payées pendant les 2/3 de la durée du crédit. Exemple : pendant 13 ans si le crédit est souscrit pour 20 ans.

L'assurance incendie

Un bien immobilier mis en gage doit être assuré pour sa valeur de reconstruction contre l'incendie et les périls connexes, tels que les dégâts des eaux et de tempête.

Demandez plus de renseignements à votre agent bancaire ou à votre courtier de crédit.

Acheter une habitation ou un terrain à bâtir en tant que cohabitants non mariés

Pour l'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une habitation, les règles pour les cohabitants ne sont pas les mêmes que pour les couples mariés. Toutefois, il est parfaitement possible de ne pas se marier et d'acheter malgré tout un terrain ou une habitation. La règle est toujours la même: les bons comptes font les bons amis. En d'autres termes, tenez compte de tout ce qui peut arriver à l'avenir.

Lorsque des cohabitants non mariés achètent ensemble un terrain à bâtir ou une habitation, ils acquièrent le bien en copropriété. Le terme technique est indivision. En d'autres termes, le terrain ou l'habitation appartient aux deux partenaires et tous deux gèrent le bien ensemble. Par conséquent, il n'est possible de vendre, donner en location ou en hypothèque l'habitation que si les deux partenaires donnent leur accord en ce sens. En cas de copropriété, il est supposé que chaque partenaire possède 50% du bien immobilier mais pas nécessairement. Les deux partenaires peuvent statuer librement sur cette répartition.

Formule de répartition

Lorsque des cohabitants financent l'achat d'un bien immobilier au moyen d'un **crédit**, il arrive qu'ils optent pour une répartition de la propriété en fonction des revenus de chacun. Ces revenus déterminent le degré de solvabilité de chaque partenaire dans le remboursement du crédit.

S'ils financent l'achat en tout ou en partie à l'aide de **fonds propres**, l'apport de chaque partenaire peut être pris en compte. Dans ce cas, il est préférable que la répartition de la propriété soit déjà notifiée dans l'acte de vente sous seing privé. La répartition doit en tout cas figurer dans l'acte notarié; sans quoi, il est estimé que les partenaires sont propriétaires à raison d'une moitié chacun.

Supposons qu'un des deux partenaires **décède**. Tout peut porter à croire que le terrain ou l'habitation revient alors à l'autre partenaire. Pas au vu de la loi. Les couples cohabitants qui ne sont pas mariés ne peuvent hériter l'un de l'autre que par testament. A défaut de testament ou si le testament ne contient aucune clause spécifique à propos de la cession de la propriété, les droits de propriété sont cédés aux héritiers directs du défunt (généralement les parents, les enfants ou, à défaut, les frères ou sœurs). De telles situations peuvent dès lors avoir des conséquences gênantes et parfois injustes. Il n'est donc pas superflu pour un couple de cohabitants de rédiger un testament.

Si le partenaire survivant hérite du terrain ou de l'habitation, des droits de succession restent dus et ceux-ci peuvent atteindre des sommes élevées. Pour les éviter, la formule de tontine est souvent préférée.

La tontine

Dans le cas de l'achat commun d'un bien immobilier, la tontine consiste à conclure un contrat stipulant que la part de celui qui décède en premier revient au survivant. Dans ce cas, ce dernier ne paie pas de droits de succession mais bien des droits d'enregistrement sur la part du défunt.

Pour qui la formule de tontine peut-elle être intéressante?

- les cohabitants 'ordinaires' qui achètent ensemble un bien immobilier;
- les cohabitants qui sont tous deux divorcés et qui veulent écarter leurs enfants de l'héritage du bien acheté ensemble;
- les frères et sœurs qui ont acheté ensemble une habitation ou un appartement;
- les autres (amis, etc.) qui achètent ensemble un bien immobilier.

La tontine comporte toutefois certaines restrictions : la clause doit obligatoirement figurer dans l'acte notarié d'achat et de préférence dans l'acte de vente sous seing privé. Pour les partenaires qui ont déjà acheté un bien immobilier ensemble sans clause de tontine, il est donc trop tard.

Votre notaire se tient à votre disposition pour toute information

Guide du déménagement

Qu'il s'agisse d'un grand ou d'un petit déménagement, bien le planifier est indispensable.

Le présent guide contient toutes les informations nécessaires au bon déroulement de l'opération.

Informez votre propriétaire

Envoyez une lettre recommandée au propriétaire de la maison ou de l'appartement que vous louez pour lui signaler que vous **résiliez le contrat de bail**. Si vous voulez déménager avant le terme de votre bail, vous devez lui envoyer la lettre trois mois avant la date à laquelle vous souhaitez quitter votre habitation.

Prenez rendez-vous avec le propriétaire pour établir un **état des lieux**. Vous pouvez également faire appel à un expert (consultez à cet effet la rubrique "experts immobiliers" des Pages d'Or).

Votre garantie locative vous sera ensuite remboursée (éventuellement majorée d'intérêts et diminuée d'une indemnité de dommages).

Si vous ne voulez pas tout emporter dans votre nouvelle habitation, fixez un **prix de reprise** pour les objets en question (meubles, rideaux, appareils ménagers).

Prenez contact avec...

Un mois avant de déménager, prenez contact avec votre **société de télédistribution** pour signaler que vous déménagez. Si votre nouvelle habitation est raccordée au réseau de votre société de télédistribution actuelle, votre abonnement reste valable. Dans ce cas, vous ne payez qu'un forfait pour le nouveau raccordement. Si votre maison est raccordée à un autre réseau, demandez à votre société si votre abonnement peut être remboursé.

Un mois avant de déménager, prenez aussi contact avec votre **société de distribution de gaz et d'électricité** pour le relevé des compteurs. Vous avez deux possibilités: soit la société envoie quelqu'un et vous payez les frais de déplacement, soit vous demandez un formulaire sur lequel vous procédez vous-même au relevé des compteurs. Dans ce cas, tant le nouvel occupant (ou le propriétaire) que vous-même devez signer le formulaire. Pour votre nouvelle habitation, prenez contact également avec le siège de la société de distribution. Si votre compteur est fermé, prenez rendez-vous. Sinon, demandez un formulaire de cession d'abonnement avec possibilité de relever les compteurs. Mieux vaut relever les compteurs le premier jour ouvrable qui suit votre déménagement.

Un mois avant de déménager, prenez contact avec la **société de distribution des eaux** pour relever les compteurs. Prenez rendez-vous avec un agent pour qu'il vienne relever le compteur deux jours avant votre déménagement. Certaines sociétés de distribution vous autorisent à procéder au relevé des compteurs avec le propriétaire ou le nouveau locataire.

N'oubliez pas d'informer votre **fournisseur de combustibles** qu'il ne doit plus vous livrer à votre ancienne adresse. Recherchez éventuellement un nouveau fournisseur pour votre nouvelle habitation.

Deux semaines avant de déménager, appelez votre **compagnie des téléphones** (Belgacom: 0800/22.800 ou Telenet: 0800/66.000) afin de demander un nouveau raccordement. Vous pouvez conserver votre numéro de téléphone actuel à certaines conditions.

Informez votre employeur

Donner votre nouvelle adresse à votre employeur deux semaines avant de déménager. Il la communiquera à votre organisme de sécurité sociale. Demandez aussi si vous pouvez obtenir un jour de congé pour déménager.

Si vous êtes indépendant, vous devez informer vous-même votre caisse d'assurances sociales. N'oubliez pas non plus d'informer la TVA, le secrétariat social et le registre de commerce.

Vous êtes sans emploi et vous recevez des allocations de chômage? Prévenez alors l'ORBEM (région bruxelloise) ou le FOREM (région wallonne).

Informez votre mutuelle

Deux semaines avant de déménager, signalez votre changement d'adresse à votre **mutuelle**.

Informez votre agence bancaire et votre courtier en assurances

Une semaine avant de déménager, informez votre agence bancaire de votre changement d'adresse. Si vous changez d'agence bancaire, prenez contact avec votre nouvelle agence. Ils se chargeront du transfert. Faites adapter les domiciliations pour vos notes de téléphone, d'électricité et autres. Si vous avez un ordre permanent pour payer votre loyer, n'oubliez pas de le résilier.

Une semaine avant votre déménagement, n'oubliez pas non plus de communiquer votre changement d'adresse à votre **agent d'assurance**. Discutez immédiatement de l'assurance incendie pour votre nouvelle habitation. Le contrat doit être adapté.

Courrier

Veillez à recevoir votre courrier à la nouvelle adresse. A cet effet, vous pouvez utiliser un formulaire de changement d'adresse Mutapost (disponible dans tous les bureaux de poste).

Une semaine avant le déménagement, n'oubliez pas de communiquer votre changement d'adresse à tous les journaux et périodiques auxquels vous êtes abonné.

Dressez une liste des personnes auxquelles vous devez envoyer une carte "changement d'adresse": famille, amis, voisins, associations, clubs, organisations.

L'administration communale

Dans la semaine qui suit le déménagement, présentez-vous au guichet "Population" de l'administration communale de votre nouvelle commune. Votre carte d'identité et celles des membres de votre famille seront alors adaptées ou renouvelées si vous déménagez dans une nouvelle commune. Apportez une photo d'identité récente.

Une fois que vous êtes inscrit, la commune informe également d'autres services, tels que l'Administration des Contributions directes.

Renseignez-vous aussi à la maison communale des jours d'enlèvement des immondices et de l'emplacement et des heures d'ouverture du parc à containers. Informez-vous aussi du montant des taxes que la commune impute.

Aspects fiscaux

Une formule de crédit judicieusement choisie, assortie d'une assurance de solde restant dû ou d'une assurance-vie mixte, peut vous permettre de réaliser une réelle économie d'impôt.

La déduction des intérêts et/ou amortissements en capital d'un crédit hypothécaire, ainsi que des primes d'assurance solde restant dû, mixtes, pension ou épargne-pension donne droit à certaines réductions d'impôt.

Il est vrai que la réglementation fiscale en matière de crédit hypothécaire pour la construction ou la transformation d'une habitation est particulièrement vaste et complexe. En outre, elle est soumise à de constantes modifications. Le savoir-faire de votre agent bancaire ou de votre courtier vous sera dès lors d'un grand secours.

Le Service Public Fédéral Finances, Service Information (North Galaxy, Boulevard du Roi Albert II 33 – bte 70, 1030 Bruxelles – tél. 02/233.86.46 – fax 02/233.87.58 ; e-mail : elza.cresens@minfin.fed.be) envoie aux intéressés une brochure utile et facilement accessible relative aux avantages fiscaux, le « Guide fiscal de votre habitation ».

Les aides régionales

Région flamande

L'aide consiste en une prime d'amélioration et/ou d'adaptation.

Pour plus d'informations et pour recevoir les formulaires de demande, adressez-vous:

- à votre commune;
- à la cellule Logement du siège de la province (voir ci-après les adresses des départements ROHM (Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen) qui étudie les demandes introduites;
- au département Financiering Huisvestingsbeleid (bâtiment Comte de Ferraris, Avenue Roi Albert II 20, bte 7, 1000 Bruxelles – tél. 02/553.82.98), qui se charge du paiement central et du traitement des réclamations.

Adresse	Téléphone	Jour de visite
Anvers Afdeling ROHM Huisvesting Copernicuslaan 1 bus 4 2018 Antwerpen	03/224 61 16 lundi matin et jeudi	Jeudi
Brabant flamand Afdeling ROHM Huisvesting Blijde Inkomststraat 103-105 3000 Leuven	016/24 97 77 chaque matin	Tous les jours ouvrables
Limbourg Afdeling ROHM Huisvesting Koningin Astridlaan 50 bus 1 3500 Hasselt	011/74 22 01 Tous les jours ouvrables	Tous les jours ouvrables
Flandre orientale Afdeling ROHM Huisvesting Gebroeders Van Eyckstraat 4-6 9000 Gent	09/265 46 50 chaque matin	Lundi après-midi de 14h00 à 18h30
Flandre occidentale Afdeling ROHM Huisvesting Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	050/44 29 02 Tous les jours ouvrables	Tous les jours ouvrables

Il existe également une assurance gratuite "logement garanti" pour toute personne qui a contracté un crédit hypothécaire pour la construction, l'achat ou la rénovation d'une habitation.

Le formulaire de demande pour cette assurance doit être demandé auprès de la **Vlaamse Infolijn** (0800/30201; website www.vlaanderen.be/wonen), qui fournit également les informations nécessaires en la matière.

Région wallonne

Toutes les informations relatives aux matières de logement et tous les formulaires pour le dépôt de demandes peuvent être obtenus aux permanences “Info-conseils logement” (voir ci-après).

Les aides régionales concernent:

- l'achat;
- la construction;
- la démolition;
- l'amélioration;
- la restructuration;
- le renouvellement et l'embellissement;
- l'habitation conventionnée;
- l'assurance gratuite contre la perte de revenus;

Les premiers renseignements sur les subventions sont communiqués au numéro vert **0800/11901**.

Les services de la Division du Logement (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes) sont accessibles chaque matin au **081/33 21 11** pour recevoir tous les formulaires et renseignements utiles à ce propos.

Le site Internet mrw.wallonie.be/dgatlp donne un aperçu des subventions fournies et tous les formulaires de demande peuvent être téléchargés.

Adresse	Téléphone	Jour de visite
Brabant Nivelles Centre d'Information et d'Accueil Rue de Namur 67 Wavre Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bruxelles 48 - 50	010/68 73 53	1er et 3e mardi du mois de 8h30 à 12h00 2e et 4e vendredi du mois de 9h00 à 12h00
Hainaut Charleroi Espace Wallonie Rue de France 3 La Louvière Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bouvy 7 Mons Centre d'Information et d'Accueil Rue de la Seuve 18-19 Tournai Centre d'Information et d'Accueil Rue de Wallonie 19 - 21	071/20 60 90 065/22 06 84 069/53 26 74	Mercredi de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 15h00 Vendredi de 9h30 à 12h30 Mardi et mercredi De 9h30 à 12h30 Mardi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 15h30 Jeudi de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 15h00

Liège Eupen Centre d'Information et d'Accueil Rue Gospert 2 Liège Espace Wallonie Place Saint Michel 86 Verviers Centre d'Information et d'Accueil Rue Xhavée 86	04/250 93 40	2ème et 4ème vendredi du mois de 10h30 à 13h30. Mardi et jeudi de 9h00 à 13h00 Sur rendez-vous :vendredi de 9h00 à 13h (tel.04/250 93 30) Mercredi de 9h00 à 12h00
Luxembourg Arlon Centre d'Information et d'Accueil Rue de Diekirch 37	063/43 00 34	2ème et 4ème mardi du mois de 10h30 à 13h30
Namur Namur Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bruxelles 18-20	081/24 00 64	Mercredi de 9h00 à 12h00 Jeudi de 13h00 à 16h00

Région de Bruxelles-Capitale

Des informations à propos des subventions préalablement au dépôt d'un dossier peuvent être obtenues aux adresses suivantes:

- Centre d'Information LogementBâtiment CCN
Rue du Progrès 80 bte 1
1035 Bruxelles
du lundi au vendredi de 09.00 à 12.00 h.
tél. 02/204.14.02 (mêmes heures)
- Le Centre Urbain ASBL
Place Saint Géry 1
1000 Bruxelles
du mardi au vendredi de 10.00 à 18.00 h. et
le samedi de 14.00 à 17.00 h.
tél. 02/512.86.19 (mêmes heures)

Des formulaires de demande pour les primes peuvent également être obtenus à ces adresses et numéros de téléphone.

Les primes concernent:

- l'embellissement des façades:
Le site www.premie-renovatie.irisnet.be peut être consulté.

Des renseignements sur les dossiers déposés peuvent être consultés au **02/204 24 04** pendant les heures précitées.

- la rénovation du milieu résidentiel:

Des renseignements sur les dossiers déposés peuvent être demandés au **02/204 14 00** pendant les heures précitées.

Consultez également le site portail de la Région Bruxelles-Capitale (www.bruxelles.irisnet.be). Ce site est plus fréquemment mis à jour et reprend tous les renseignements utiles pour les habitants de la Région.

Le Code de Conduite européen

Record Bank a signé "L'accord européen sur un code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement ("L'accord)". Les institutions adhérant au code s'engagent à fournir au client, de la même manière, des informations via la fiche européenne d'information standardisée. Le texte du Code de conduite ("Le Code") est disponible dans tous les points de vente.

Record Bank sa ~ Siège social: avenue Henri Matisse 16, 1140 Evere ~ www.recordbank.be
E.R. Nathalie Schor, avenue Henri Matisse 16, 1140 Evere – REC 7001 / 06.2011