



LES CLÉS POUR VOTRE PROPRE HABITATION



Crelan

"Je ne l'ai encore jamais fait, mais je pense que je peux le faire."

Fifi Brindacier

C'est décidé. Vous êtes prêt à acheter votre propre habitation. Qu'est-ce qui vous ferait plaisir ? Un studio avec une petite terrasse pour la litière du chat ? Une maison pleine de rires d'enfants et une pelouse tout autour ? Un rez-de-chaussée en ville avec un petit jardin et un barbecue ?

Mais soudain, vous êtes propulsé dans un monde inconnu. Où l'on s'attend à ce que vous jongliez avec les hypothèques, les droits d'enregistrement, les normes Q-ZEN et les scores PEB. Oui, de quoi vous donner le vertige...

La bonne nouvelle ? Tout le monde vous donne des conseils : votre meilleure amie, votre mamy et la copine de votre frère. La moins bonne ? Ces conseils ne sont pas toujours les bons, ou ils ne sont plus appliqués depuis des décennies (dans le cas de votre mamy).

Mais ne vous inquiétez pas.

Votre agent Crelan vous dit tout ce que vous devez savoir aujourd'hui. Il vous remet également une brochure qui vous servira d'aide-mémoire : **de vos premiers pas sur le marché de l'immobilier à vos premières démarches en tant que propriétaire, en passant par le compromis de vente et l'acte.**

Ce petit dossier pratique vous guide parmi toutes les étapes et vous indique toutes les choses auxquelles il faut penser quand on achète son habitation. Sans avoir la tête qui tourne.

Bonne chance !



Du budget au compromis

- 5 Quel est votre budget ?
- 8 Visiter et encore visiter. Vérifier et encore vérifier.
- 9 Vous avez un coup de cœur : comment faire une offre ?
- 11 Le compromis

Du compromis à l'acte

- 13 Il y a plein de choses à régler. Qui fait quoi ?
- 13 Votre agent Crelan
- 18 Le notaire

Vous êtes propriétaire. Et maintenant ?

- 22 Souscrivez les assurances nécessaires dans les temps
- 24 Reprise ou clôture des compteurs
- 24 Renforcez la sécurité de votre maison
- 25 Communiquer votre adresse : à quel moment et à qui ?
- 25 Des projets de transformation ou de rénovation ?
- 26 5 astuces de rénovation pour les débutants

Du budget au compromis

1. Quel est votre budget ?

On n'achète pas une maison ou un appartement tous les jours. La toute première chose à faire, c'est de bien définir son budget. Combien peut coûter le bien ? Qu'est-ce qui vient s'y ajouter ? Combien pouvez-vous emprunter ? **La norme de la Banque Nationale est une quotité de 90 %**. En clair : vous pouvez emprunter au maximum 90 % du prix d'achat. Pour un bien de 200 000 €, vous pouvez donc en principe emprunter 180 000 €. Mais emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent. Combien ? Vous trouverez la réponse en p 16 et 17 de cette brochure.

Idéalement : un apport personnel de 10 % ou plus.

Dans notre exemple, cela représente 20 000 €. Ce montant, vous l'avez peut-être épargné (ou vous faites un beau sourire à vos parents). Mais ce n'est pas tout.

Il y a aussi des frais. Les droits d'enregistrement, les honoraires et les frais de notaire, la TVA... Certains coûts sont fixes, d'autres dépendent du prix d'achat. Une chose est sûre : vous arrivez rapidement à quelques dizaines de milliers d'euros que vous devez de préférence payer avec des fonds propres (ou grâce à un sponsoring familial).

ASTUCE

Vous n'êtes pas un génie en calcul mental ? Attrapez votre calculette.



Tenez compte de ces frais

> Les droits d'enregistrement

Il s'agit d'un impôt que l'État prélève à l'enregistrement de l'acte notarié. Vous payez un pourcentage du prix d'achat. Ce montant varie en fonction de la région où se situe votre habitation.

> Les honoraires de votre notaire

Votre notaire veille à ce que l'acte soit parfaitement en règle. Ses honoraires, fixés par loi, représentent un certain pourcentage du prix d'achat de votre habitation. Il ne peut vous demander ni plus ni moins.

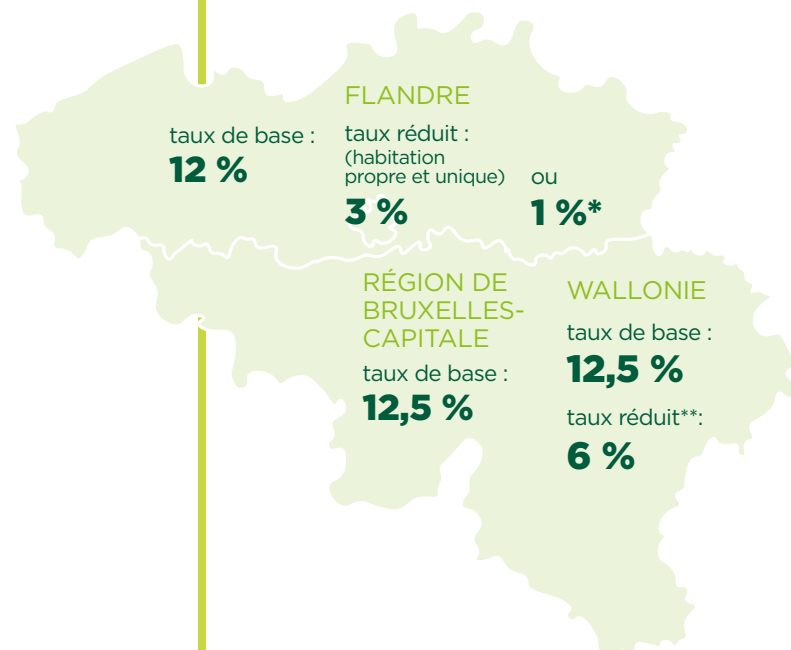
> Les frais administratifs de notaire

Votre notaire et ses collaborateurs effectuent des travaux de recherche. Ceux-ci évitent toute discussion sur la validité de la vente. Il faut également régler les formalités administratives.

> La transcription au bureau des hypothèques

Après la signature de l'acte, le notaire enregistre l'acte au bureau de l'enregistrement.

> 21 % de TVA sur les honoraires et frais de notaire



* 1 % si votre maison fait l'objet d'une rénovation énergétique dans les 6 ans ou en cas de "démolition avec reconstruction".
** dépend du revenu cadastral de votre habitation.

C'est votre premier achat immobilier ?

Pour l'achat de votre premier bien, vous pouvez bénéficier d'un abattement fiscal. Concrètement : vous ne payez pas de droits d'enregistrement sur la première tranche de 175 000 € à Bruxelles et de 20 000 € en Wallonie. Wallonie, ce qui vous permet de faire une économie de 21 875 € à Bruxelles et de 2 500 € en Wallonie. En Flandre, vous bénéficiez d'une réduction de 2 800 € sur les droits d'enregistrement de votre première habitation (960 € à 1 %). Condition : le prix d'achat est inférieur à 220 000 € ou ne dépasse pas 240 000 € si vous achetez dans la périphérie flamande ou dans l'une des villes principales.

Plusieurs conditions sont liées à ces avantages. Renseignez-vous auprès de votre notaire ou directement auprès de votre agent Crelan.

La question-clé : combien allez-vous emprunter ?

Vous savez déjà que vous pouvez emprunter 90 %, et exceptionnellement plus, du prix d'achat. Il y a trois critères à considérer : **combien voulez-vous emprunter, combien pouvez-vous rembourser par mois et pendant combien de temps ?**

Plus votre apport personnel est important, moins votre remboursement mensuel sera élevé.

Et vous le savez : emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent. Vous payez des intérêts, des frais de dossier et une assurance solde restant dû.

Pourtant, investir toutes vos économies dans l'achat de votre habitation n'est pas forcément une bonne idée. Mieux vaut en effet garder une réserve en cas de souci financier ou pour la rénovation (future) de votre habitation ou encore pour un voyage.

> **Le rôle de conseiller de votre agent Crelan et plein d'infos utiles sur les crédits logements à partir de la page 13.**



BON À SAVOIR

Il existe donc des différences en fonction de la situation de votre habitation et de son prix d'achat. Votre agent Crelan effectuera volontiers un calcul précis en fonction de votre situation personnelle.

2. Visiter et encore visiter. Vérifier et encore vérifier.

Vous avez une idée de votre budget. Maintenant, vous pouvez partir à la recherche de votre nid. Chercher une maison ou un appartement, c'est passionnant, mais ça prend un temps fou. Vous avez repéré quelque chose ? Mieux vous êtes préparé, plus vous avez de chances de trouver rapidement la maison ou l'appartement de vos rêves.

> Astuce 1

Demandez-vous combien cette habitation coûte réellement.

Vous connaissez le budget que vous pouvez consacrer à une maison ou un appartement. Vous savez que vous devez chercher des biens qui se situent autour de ce chiffre. Mais il y a toujours un peu de marge. Ne visitez pas une maison proposée à 360 000 €, si vous disposez d'un budget de 200 000 € (sauf par curiosité ou pour le plaisir...).

> Astuce 2

Qu'est-ce qui compte vraiment pour vous ?

Chaque maison ou appartement a ses atouts, mais aussi ses inconvénients. Décidez, à l'avance, ce qui est absolument indispensable et ce qui constituerait un petit plus. Faites une liste et divisez-la en trois catégories :

- > Les critères indispensables. Sinon, vous n'y allez pas.
- > Les critères secondaires. Bon à prendre, mais pas essentiel.
- > Les petits plus qui font plaisir.

> Astuce 3

En tant qu'acheteur potentiel, vous avez un devoir de vigilance. Explications.

C'est simple. Vous êtes censé examiner et vérifier minutieusement le bien. Vous décidez de l'acheter et, plus tard, vous remarquez des défauts ou des vices que vous auriez pu voir pendant la visite ? Vous pourriez en subir les désavantages.

En effet, en passant à l'achat, vous acceptez tous les vices apparents (défauts qui peuvent être remarqués lors d'une visite). Il peut s'agir, par exemple, de taches d'humidité, de prises de courant non conformes ou d'un toit en mauvais état.

N'hésitez surtout pas à effectuer une deuxième ou même une troisième visite avant de faire une offre ou de convenir d'un prix.

> Astuce 4

Demandez le score PEB : le "label énergétique" de l'habitation

Le PEB de votre habitation vous fournit des informations très utiles. Plus le score PEB est bas, moins vous aurez besoin d'énergie pour chauffer. Et si le score PEB est "mauvais", vous avez un bon

argument pour négocier le prix demandé. Les rénovations qui améliorent le score énergétique entament en effet une bonne partie du budget.

Comment estimer le score PEB ? Avec le score énergétique et le label énergétique.

Score énergétique : un chiffre entre 0 et 700 indique la consommation primaire d'énergie par mètre carré au sol (kW/m²). Plus le chiffre est bas, plus la maison est économe en énergie. Le score PEB moyen est de 350. Le score d'une nouvelle construction ne peut pas être supérieur à 180.

Le label énergétique : des lettres de A++ (très économe) à G (très énergivore).

> Astuce 5

Vérifier et encore vérifier : votre check-list

C'est fou tout ce qu'il faut avoir en tête quand on part à la recherche de son cocon.

Pour vous faciliter la vie, nous avons joint une check-list à cette brochure. Une liste avec tous les points d'attention et des conseils utiles, facile à reproduire et à prendre avec soi. Vous n'oubliez rien et vous avez un outil de comparaison objectif pour tous les biens que vous visitez.

3. Vous avez un coup de cœur : comment faire une offre ?

Vous êtes tombé amoureux d'une maison ou d'un appartement. Maintenant, il s'agit de faire la bonne offre, et dans les règles. Et ensuite, de croiser les doigts pour que le propriétaire actuel soit d'accord. Oui, c'est chaud !

Combien allez-vous proposer ? Osez négocier.

Le bien doit-il être rénové ? Les performances énergétiques laissent-elles à désirer (voir astuce 4 en page 8) ? L'installation électrique doit-elle être recontrôlée ? Autant d'aspects qui influencent le prix. Une offre peut donc facilement être de 10 à 15 % inférieure au prix demandé.

Attention : l'offre d'achat vous engage

L'offre d'achat, contrairement à ce que l'on pense souvent, est contraignante. Dès que vous formulez une offre, la décision appartient au vendeur. Il opte pour votre offre ? Vous devenez le nouveau propriétaire et vous êtes obligé d'acheter le bien au prix que vous avez proposé. Veillez donc à être 100 % convaincu à la fois du bien et du prix proposé.

Il est probable que vous ayez besoin d'un prêt ou d'un emprunt hypothécaire. Afin de faire une offre réaliste, il vaut donc toujours mieux en discuter (au préalable !) avec votre agent Crelan.



Le vendeur peut refuser votre offre, même si elle correspond au prix demandé.



Une offre verbale ou écrite ?

Une offre vous engage, qu'elle soit verbale ou écrite. Dans le cas d'une offre verbale, les conditions peuvent être contestées et la durée de validité est illimitée. Nous vous conseillons de faire une offre écrite. Veillez à inclure une durée de validité de l'offre et des conditions suspensives.

Ce qui doit figurer dans votre offre écrite

- > **Vos nom et prénom**
- > **Votre adresse**
- > **Votre n° de téléphone et/ou adresse e-mail**
- > **Le prix que vous offrez** : en chiffres et en toutes lettres, pour éviter toute discussion
Par exemple : 200 000 € (deux cent mille euros)
- > **Une courte description et l'adresse du bien**
Par exemple : rez-de-chaussée à rénover, avec jardin de ville, situé (indiquer l'adresse).
- > **Durée de validité de l'offre**
Par exemple : cette offre est valable du jj/mm/aaaa au jj/mm/aaaa inclus.
- > **Conditions suspensives**
Par exemple : la vente ne peut s'exécuter qu'à la condition que le crédit hypothécaire soit accepté / que le bien soit quitte et libre de toutes charges.
- > **Votre signature**
Voilà. Il ne reste plus qu'à espérer que le vendeur accepte votre offre. *On croise les doigts !*



4. Le compromis

Votre offre est acceptée ? Félicitations ! C'est le moment de rédiger une convention écrite indiquant toutes les conditions et modalités : **la promesse de vente*** ou le fameux **compromis de vente**.

Tout comme l'offre d'achat, le compromis est contraignant. Dès qu'il est signé, votre achat est définitif. Même si vous n'avez pas encore payé l'acompte.

Qu'est-ce qui figure dans un compromis de vente ?

Le compromis servira de base à l'acte notarié. Il est donc essentiel que le compromis soit aussi complet et précis que possible afin qu'il n'y ait pas de discussions par la suite.

Les informations suivantes doivent y figurer :

- > **Le prix d'achat convenu**
- > **La date**
- > **Les coordonnées de/des acheteur(s) et vendeur(s)**
Toute personne concernée par la vente doit être mentionnée.
- > **Les notaires**
Le notaire de l'acheteur et celui du vendeur sont mentionnés.
- > **Description du bien**
Il s'agit d'une description aussi complète que possible de tout ce qui est inclus dans la vente (électroménager de cuisine, éclairages, abri de voiture...). Les dimensions exactes, ainsi que les informations cadastrales et urbanistiques, seront également mentionnées.

> L'acompte

À la signature du compromis, l'acheteur verse un acompte de 5 à 10 % du prix de vente. Conseil : insistez pour le verser sur le compte tiers du notaire. Ceci évitera toute discussion ultérieure.

> Les attestations et documents nécessaires

L'attestation de sol, le certificat d'urbanisme, le dossier d'intervention ultérieure (DIU), le certificat de contrôle électrique et le certificat énergétique (PEB) doivent être fournis par le vendeur (ou être en cours de demande) au moment de signer le compromis.

> Modalités d'occupation du bien

Est-il loué ? Libre d'occupation ? Fait-il l'objet d'un usufruit ? Est-il en copropriété (immeuble à appartements) ? Important : dans certains cas (par ex. le droit à l'habitation pour un tiers), il est plus difficile d'obtenir un crédit. Discutez-en toujours au préalable avec votre agent Crelan.

> Conditions suspensives

Le délai maximal pour obtenir le financement, les permis, l'imposition...

> Servitudes et autres obligations

Par exemple : droit de passage des voisins, allée commune, droit de vue, parking commun...

Qui rédige le compromis ?

C'est au vendeur d'établir ou de faire établir le compromis. Généralement, son agent immobilier ou son notaire s'en charge.

ASTUCE

Avant d'y apposer votre plus belle signature, faites toujours relire le compromis par votre notaire, histoire d'être sûr que tout ce qui doit y figurer s'y trouve bel et bien. N'hésitez surtout pas : le coût de ce service est compris dans ses honoraires.

*Une promesse de vente a la même valeur juridique qu'un compromis, mais sans obligation de passer l'acte dans les 4 mois.



Du compromis à l'acte

Il y a plein de choses à régler. Qui fait quoi ?

Jusque-là, tout va bien. Les recherches sont terminées, le compromis est signé. Si tout se passe bien vous serez bientôt propriétaire. Oui, pincez-vous, c'est bien réel.

Mais... il y a encore beaucoup de choses à régler avant d'avoir enfin les clés en main.

Dans les grandes lignes : obtenir votre crédit et ensuite, faire rédiger l'acte. Dans les deux cas, vous devez pouvoir compter sur des professionnels attentifs à vos intérêts : votre agent Crelan et votre notaire.

La bonne nouvelle ?

Le délai entre la signature du compromis et la signature de l'acte notarié ne peut pas être supérieur à 4 mois. C'est légal. Mais, en pratique, tout est généralement réglé dans les 2,5 à 3 mois. Et, si vous n'avez pas besoin d'un crédit, les choses peuvent aller encore plus vite.

Prêt ? Action.

Du compromis à l'acte

1. VOTRE AGENT CRELAN

Revoir votre agent Crelan pour un crédit logement sur mesure

La plupart des acheteurs empruntent un pourcentage important du prix d'achat auprès de la banque. Comme nous l'avons vu, vous pouvez emprunter **au maximum 90 % du prix d'achat** de votre bien.

Votre achat est financé par un **crédit hypothécaire** ou **crédit logement** que vous remboursez par mois, intérêts compris, généralement sur une longue période. Il existe de nombreuses possibilités en termes de durée, de formules de taux d'intérêt et de modalités de remboursement.

Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire ?

Un crédit hypothécaire ou crédit logement est un crédit à long terme, garanti en principe par une **hypothèque de premier rang**. Votre banque ou votre organisme de crédit est, dans ce cas, automatiquement le créancier prioritaire au cas où vous seriez confronté à une vente forcée. Le crédit hypothécaire est principalement destiné à acquérir ou conserver un droit réel immobilier pour votre habitation par exemple.

À côté de l'hypothèque, Crelan offre également la possibilité d'opter (en partie) pour un mandat hypothécaire : vous donnez à la banque l'autorisation de prendre une inscription hypothécaire dès que la banque le juge nécessaire. L'avantage principal d'un mandat hypothécaire par rapport à l'hypothèque est une réduction intéressante du coût.

> Expertise

Dans certains cas, la banque exigera une expertise de l'immeuble à financer. Celle-ci devra toujours être réalisée avant la remise par la banque de l'offre de crédit logement. Les frais de l'expertise seront à charge du client (les frais d'expertise sont repris dans la fiche des tarifs disponible sur crelan.be)



Les choses auxquelles vous pouvez déjà réfléchir

- > En général, on conseille un remboursement mensuel équivalent à 1/3 (ou un peu plus) de vos revenus nets.
- > Une mensualité moins élevée (sur une durée plus longue) permet d'autres formes d'investissement comme une épargne-pension, par exemple.
- > Crelan propose des crédits d'une durée de 10 à 30 ans.
- > Plus la durée est longue, plus vous payez d'intérêts.
- > Vous comptez rénover ? Envisagez dans ce cas de demander un prêt à la rénovation en même temps que votre crédit logement.

SOYEZ TRANQUILLE :
Votre agent Crelan prend le temps de vous écouter et vous fait une proposition correspondant parfaitement à votre situation personnelle et à vos préférences.

Les intérêts, comment ça marche ?

On vous demandera si vous souhaitez un **taux fixe ou variable**. En optant pour **le taux fixe**, vous jouez la carte de la sécurité : vous remboursez le même montant en intérêts pendant toute la durée du crédit.

Le **taux variable** est généralement plus avantageux au départ et vous laisse **un peu plus de marge financière**. Avec un taux variable, votre taux d'intérêt est révisé après une certaine période. Cela peut être à votre avantage si le taux baisse ou à votre désavantage s'il augmente.

Quels sont les avantages d'un prêt hypothécaire ?

Un crédit hypothécaire chez Crelan vous donne de nombreuses possibilités. C'est une formule flexible qui offre de nombreux avantages, à court et à long terme. Regardons.

> La reprise d'encours*

Vous pouvez réemprunter le capital que vous avez déjà remboursé. Sans devoir passer par le notaire.

> Le crédit complémentaire*

Lorsque votre crédit est en vigueur depuis 3 ans, vous pouvez emprunter jusqu'à 50 000 € ou 20 % du montant de votre inscription hypothécaire pour financer des travaux (rénovations) sous réserve d'une enquête de crédit favorable effectuée par Crelan. Ici non plus, vous ne devez pas passer par le notaire.

> La pause mensualités*

Une situation difficile et des problèmes de remboursement momentanés ? Crelan peut suspendre temporairement (max. 12 mois) le paiement du capital pour que vous ne remboursiez que les intérêts. La durée de votre crédit est dès lors prolongée de la durée de la pause de paiement. Discutez des conditions avec votre agent Crelan.

> Crédit-pont *

Vous êtes à la recherche d'un nouveau logement ? Vous espérez naturellement vendre votre ancien logement à un bon prix. Souvent, l'achat de votre nouveau logement ne se déroule pas au même moment que la vente de votre ancien logement. Un crédit-pont est un crédit à court terme pour l'achat d'un nouveau bien. Vous le remboursez aussitôt que l'ancien logement est vendu dans un délai de 12 mois.

> Un avantage fiscal pour l'habitation propre et unique

En Wallonie, vous avez droit à 20 "chèques habitat" pour les dépenses liées à un crédit hypothécaire pour l'achat, y compris les travaux de rénovation ou la construction de votre habitation propre et unique. Demandez à votre agent Crelan les conditions et l'étendue de cet avantage.



BON À SAVOIR

Pendant la durée de votre crédit hypothécaire, beaucoup de choses peuvent arriver ou changer. Vous souhaitez effectuer un remboursement anticipé ou un changement de propriété (vous voulez vendre pour acheter autre chose alors que votre crédit n'est pas totalement remboursé) ? Ou vous avez toute autre question ? Votre agent Crelan vous répond et se charge de faire le nécessaire.



* Sous réserve d'analyse de votre dossier et d'acceptation par Crelan.

> **Assurance solde restant dû :**

Une police d'assurance solde restant (SRD) dû protège votre famille en cas de décès. Si vous décédez, la compagnie d'assurances rembourse la partie convenue du solde restant dû. Cette opération permet de rembourser totalement ou partiellement l'emprunt. Si vous empruntez avec votre partenaire, vous pouvez répartir la garantie décès comme vous le souhaitez. Pour des revenus inégaux, vous pouvez par exemple opter pour une distribution 60/40. Voulez-vous être encore mieux protégé ? Vous pouvez assurer jusqu'à 100 % du solde restant dû afin que le remboursement soit entièrement annulé si l'un de vous décède. Si vous optez pour des primes annuelles, vous payez chaque année le même montant pour 2/3 de la durée du prêt. Vous pouvez également payer intégralement la prime à l'avance lors de la souscription du prêt. Cette « prime unique » est un peu plus élevée, mais sur la durée, cela vous coûte moins cher. Le calcul de la prime dépend du capital assuré et de l'âge, mais pas du sexe.

Les assurances incendie (plus d'informations en page 22 de cette brochure) et solde restant dû ne sont pas exigées par la loi. Mais pour votre banque, elles représentent une garantie importante pour le remboursement de votre prêt. Cela joue aussi en votre faveur. Grâce à l'assurance solde restant dû, votre famille est protégée contre les conséquences financières en cas de décès. Et grâce à l'assurance incendie, vous pouvez reconstruire votre maison en cas d'incendie ou d'autres dégâts causés à votre habitation (tempête ou inondation par exemple).

D'ailleurs, chez Crelan comme dans la plupart des banques, vous bénéficiez d'une réduction supplémentaire sur votre taux d'intérêt, si vous souscrivez à une assurance incendie et/ou une assurance SRD, et si vous domiciliez votre(vos) salaire(s) chez Crelan.

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

Cette phrase, vous la connaissez par cœur. Mais que signifie-t-elle exactement ? Et comment savoir combien votre crédit logement vous coûte exactement ?

Ce calcul se fait à l'aide du **taux annuel effectif global (TAEG)**. Celui-ci convertit le coût d'un crédit en pourcentage qui, à son tour, vous indique ce que vous coûte le crédit sur base annuelle. Outre le taux d'intérêt, le TAEG tient compte d'autres frais (frais d'acte de crédit, frais de dossier, frais d'expertise, les assurances solde restant dû...). L'avantage ? Le TAEG vous permet de comparer les coûts appliqués par les différentes banques. Dans l'exemple ci-dessous, le TAEG est de 2,39 %.

Vous payez :

Le capital et les intérêts

Suivant l'exemple représentatif joint vous remboursez mensuellement 754,84 €. Ce montant se compose d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts. Au fur et à mesure du remboursement de votre prêt, vous payez proportionnellement moins d'intérêts et plus de capital.

Les frais de l'acte de crédit / transcription hypothécaire

Toutes les banques prennent une garantie sur un crédit logement pour se prémunir au cas où les remboursements ne seraient pas effectués comme convenu. Pour cette garantie, il s'agit généralement d'une hypothèque sur le bien immobilier, c.-à-d. l'habitation elle-même. Les frais d'acte correspondants dépendent du montant de l'hypothèque. Votre agent Crelan se fera un plaisir de vous expliquer les différentes possibilités (inscription hypothécaire ou mandat).

Exemple : Le coût des garanties (50 % inscription / 50 % mandat) est de 3.983,50 €.

Frais de dossier Crelan

Pour constituer votre dossier crédit logement, Crelan demande 500 €.

Exemple représentatif

Pour un bien de 200 000 € (valeur d'achat). Crédit amortissable de 160 000 € (quotité 80 %), 20 ans taux fixe. 50 % inscription hypothécaire et 50 % mandat hypothécaire.

- > Montant 160 000 €.
- > Le taux de base = 1,87 %, le taux périodique mensuel = 0,1554 %.
- > Le client s'engage à domicilier ses revenus chez Crelan et à souscrire une assurance solde restant dû Crelan (= réduction conditionnelle de 0,40 %) ainsi qu'une assurance incendie via Crelan (= réduction de 0,20 %)
 - **Taux net de 1,27 %**. (taux périodique mensuel = 0,1054 %)
- > La prime d'assurance incendie s'élève à 413 € par année.
- > La prime annuelle d'assurance solde restant dû s'élève à 218 €.
- > La domiciliation de revenus sur un compte pack de Crelan revient à 4,5 € / mois.
- > Les frais d'expertise sont de 225 €.
- > Les frais de notaire s'élèvent à 3 983,5 €.
- > Les frais de dossiers sont de 500 €.
- > Le client paiera une mensualité de 754,84 €.
- > Montant total à rembourser : 199 570,10 €.
- > Le TAEG s'élève dans ce cas à 2,39 %.

2. LE NOTAIRE

Aller chez votre notaire

Si vous achetez une habitation, vous ne pouvez pas vous passer d'un notaire. Il est votre personne de confiance, votre conseiller particulier, voire votre Sherlock Holmes : il part à la recherche de nombreuses attestations et informations obligatoires sur la maison ou l'appartement de vos rêves. Le résultat ? Vous pourrez apposer votre signature au bas de l'acte avec une totale tranquillité d'esprit et sans trembler.

Comment trouver un bon notaire ?

Parlez-en à vos parents, à votre famille ou à des amis. En général, les proches peuvent vous renseigner un notaire dont ils ont été satisfaits.

En tant qu'acheteur, il est important d'avoir son propre notaire. Il règle, en principe, tout ce qui doit l'être directement avec son confrère, le notaire du vendeur.

ASTUCE

Que fait le notaire pour vous ?

Toutes les choses ennuyeuses :). En payant ses honoraires, vous en avez donc pour votre argent.

> Il établit le compromis de vente

Il se peut également que ce soit l'agent immobilier qui l'établisse. Dans ce cas, demandez à votre notaire de relire le compromis. N'hésitez pas, ce service est compris dans ses honoraires.

> Il effectue les recherches et les contrôles légaux nécessaires

Le bien est-il libre et quitte de toutes charges ? Êtes-vous solvable en tant qu'acheteur ? Le vendeur n'est-il plus redevable d'impôts ? Est-il en ordre de sécurité sociale ?

> Il demande les attestations nécessaires

L'attestation de sol (auprès de Bruxelles Environnement pour Bruxelles, de la BDES en Wallonie ou de l'OVAM en Flandre), le certificat d'urbanisme, le dossier d'intervention ultérieure (DIU), le certificat de contrôle électrique et le certificat énergétique (PEB) font partie de l'acte notarié.

> Il rédige l'acte de vente

Il en fait la lecture, en votre présence et celle du/des vendeur(s), pendant la passation de l'acte. Il donne les explications nécessaires.

> Il transcrit l'acte au registre des hypothèques le plus rapidement possible

C'est extrêmement important. Car ce n'est qu'à partir de ce moment-là que la vente devient opposable à des tiers. En effet, tant que l'acte n'est pas transcrit au bureau des hypothèques, les tiers peuvent encore :

- faire saisir le bien vendu
- faire inscrire une hypothèque ou prendre d'autres initiatives au détriment de l'acheteur.

> Il verse les droits d'enregistrement au bureau d'enregistrement

Cette opération s'effectue dans les 15 jours qui suivent la signature de l'acte.

> Il répond à toutes vos questions

Par exemple, concernant les coûts liés à l'achat, les permis exigés ou les questions juridiques.

Que payez-vous au notaire ?

Voici un petit récapitulatif.

> Les droits d'enregistrement (voir également en page 6)

Vous achetez en Wallonie ? Vous payez 6 % (taux réduit) ou 12,5 % (taux de base). En région bruxelloise, le taux est fixé à 12,5 %. La Flandre applique un taux de base de 12 % et un taux réduit de 3 ou 1 %. Sous certaines conditions, vous pouvez profiter d'abattements fiscaux en Wallonie et à Bruxelles. Quand ? À payer avant la signature de l'acte.

> Les honoraires du notaire

Un montant fixé par la loi, représentant un certain pourcentage du prix d'achat de votre habitation. Quand ? À payer avant la signature de l'acte.

> Les frais d'acte

Coût : entre 800 et 1 100 €
Quand ? À payer avant la signature de l'acte.

> Les frais de l'acte d'emprunt

Ils sont calculés en fonction du montant emprunté. Quand ? À payer avant la signature de l'acte.

> La TVA

21 % sur les honoraires et les frais de notaire. Quand ? À payer avant la signature de l'acte.

> Les frais de transcription au registre des hypothèques

Un coût fixe de 240 €. Quand ? À payer avant la signature de l'acte.

Qu'est-ce qui figure dans un acte notarié ?

Tout ce qui se trouve dans le compromis, mais en version plus détaillée. C'est seulement lorsque le notaire a reçu les réponses de toutes les administrations compétentes, comme le cadastre, que l'acte authentique peut être officiellement signé. L'acte notarié procure une sécurité juridique et officialise son enregistrement auprès du bureau des hypothèques.

Le jour J arrive !

C'est bientôt la fête... Tout sera officiel sous peu et vous aurez enfin les clés de votre habitation en main !

> Crelan verse le montant de votre crédit à votre notaire

Votre notaire contacte Crelan à l'approche de la signature de l'acte. Nous veillons à ce que le montant de votre crédit hypothécaire soit versé à temps sur le compte tiers de votre notaire qui, à son tour, versera le montant au(x) vendeur(s).

> Où se déroule la signature de l'acte ?

Généralement à l'étude de votre notaire, en présence du/des vendeur(s). Dans certaines circonstances, la signature peut aussi se faire par visioconférence.

> Comment se déroule la passation de l'acte ?

Votre notaire fait la lecture de l'acte et donne les explications nécessaires. L'acte est signé par toutes les parties. Vous êtes désormais le propriétaire officiel. Vous recevez les clés.

Félicitations !

En résumé

Demandez votre crédit logement Crelan en 4 étapes

> Étape n°1

Avant de vous lancer, passez chez votre agent Crelan pour un premier entretien

Combien pouvez-vous emprunter ?
Quel est votre budget d'achat ?
Votre agent Crelan prend le
temps d'examiner ces questions
avec vous. Il se base sur votre
fiche de salaire, sur un aperçu
global de votre épargne et
sur le montant d'une aide
financière éventuelle de tiers
(conjoint, parents...).

> Étape n°2

Après la signature du compromis

Prenez rendez-vous
pour discuter de votre
crédit. Pour vous
proposer un crédit sur
mesure, votre agent
Crelan se basera
toujours sur vos
souhaits.

> Étape n°3

Après l'acceptation de votre dossier par la banque

Vous allez sans doute d'abord
faire des bonds de joie. Et peut-
être ouvrir une bouteille de
champagne. Santé ! Vous recevez
l'offre formelle de crédit et le
tableau d'amortissement de votre
crédit par courrier. Vous avez
20 jours pour signer ces
documents. Crelan les fera ensuite
parvenir au notaire pour qu'il
puisse les authentifier dans les
3 mois.

> Étape n°4

Vous signez l'acte de crédit chez le notaire

La signature de l'acte de crédit
peut se faire en même temps que
la passation de l'acte de vente.
N'oubliez pas : ce jour-là, vous
devez également régler les frais
de notaire pour l'acte de crédit.

**Vous êtes
propriétaire.
Et maintenant ?**

Félicitations, le bien est à vous !

Oui, cette maison ou cet appartement, vous l'avez vraiment acheté. Et maintenant ? Vous commencez une nouvelle vie en tant que propriétaire. Pour vous donner un coup de pouce, nous vous avons préparé une petite liste des démarches à faire.

✓ Souscrivez les assurances nécessaires dans les temps

Votre nouvelle habitation, vous y tenez. Et elle représente un sérieux investissement. Pour dormir sur vos deux oreilles, assurez votre bien dès le premier jour, c.-à-d. à partir du jour de l'acte. Même si vous n'emménagez pas immédiatement, vous pouvez généralement régler vos assurances avant la signature de l'acte.

De quelles assurances avez-vous besoin ?

En collaboration avec AXA Insurance, Crelan propose une **assurance habitation pour les propriétaires** avec des couvertures qui correspondent parfaitement à votre situation. Votre agent Crelan examine volontiers vos besoins avec vous. De cette façon, vous ne payez que ce qui vous est utile.

L'assurance habitation vous couvre entre autres pour :

- > l'incendie
- > les dégâts des eaux ou électriques
- > le bris de vitre et le vandalisme
- > les dommages électriques aux appareils électroménagers et multimédias
- > les conséquences de pannes d'électricité

Protections supplémentaires (non obligatoires)

> Vol

Votre maison est couverte, mais également le kot de votre enfant, votre lieu de vacances et même votre portefeuille dans le casier de votre salle de sport. Entre autres.

> Terrasse et jardin

Une tempête peut rapidement faire des ravages. Mais vous pouvez protéger vos plantations, meubles de jardin, vélos, abri de jardin, tondeuse, barbecue, trampoline...

> Piscine

Cette option est recommandée si vous possédez une piscine intérieure ou extérieure, un étang de baignade ou un jacuzzi. Vous êtes couvert pour la perte d'eau de votre installation ainsi que pour le mobilier, les cabines et les annexes.

> Activité professionnelle à domicile

Grâce à l'option "Business", votre matériel et votre équipement professionnel, ainsi que celui de votre personnel, sont assurés. Les effets personnels de vos clients ou patients également.

> Dépenses supplémentaires liées à un sinistre

Avec cette option, votre indemnisation est majorée de 10 % pour les dépenses supplémentaires auxquelles vous êtes confronté en cas de sinistre.

> Véhicule stationné

Prévoyez l'imprévisible. Votre véhicule est couvert pour les dégâts causés par la grêle, la chute d'arbres, l'accumulation de neige, une catastrophe naturelle ou une explosion.

ASTUCE

Vous avez acheté un appartement **en copropriété** ? Le bâtiment sera généralement assuré par l'assemblée des copropriétaires via la police du syndic. Vérifiez dans ce cas avec le syndic quelles sont les assurances auxquelles vous devez encore personnellement souscrire.

**Vous êtes propriétaire.
Et maintenant ?**



BON À SAVOIR

Si vous comptez par exemple rénover, vous n'avez pas encore besoin d'assurance contenu. Vous devez par contre **assurer le bâtiment** contre l'incendie et les dégâts. De nombreuses polices d'assurance prévoient une **prolongation de couverture** : vous pouvez transférer votre police à votre nouvelle habitation à partir de la date de l'acte, tout en bénéficiant d'une certaine période de couverture à votre ancienne adresse.

D'autres assurances intéressantes que nous recommandons aux propriétaires

> Protection juridique habitation

Pour un litige lié aux dommages à votre habitation.

> RC Assurance familiale

Un coup de malchance dans votre quotidien ? L'assurance familiale couvre les conséquences financières.

✓ Reprise ou clôture des compteurs

Vous aurez besoin d'eau et d'électricité dès le premier jour, même si vous n'emménagez pas tout de suite. Après la passation de l'acte, vous avez tout intérêt à relever les compteurs avec le propriétaire précédent. Pensez également aux services dont vous aurez besoin ultérieurement (gaz, Internet...), car il vaut souvent mieux les demander suffisamment à l'avance.



ASTUCE

En choisissant le bon fournisseur d'énergie, vous pouvez économiser des centaines d'euros par an. Commencez par comparer les différents prestataires. Renseignez-vous en ligne, par exemple sur **monenergie.be**.

✓ Renforcez la sécurité de votre maison

Installez des détecteurs de fumée (souvent obligatoire)

En Wallonie et en Flandre, les détecteurs de fumée sont obligatoires dans toutes les habitations. Même si vous n'avez pas encore emménagé. En Wallonie, il faut un détecteur de fumée par espace de 80 m². En Flandre, il en faut au moins un par étage.

Installez une alarme antivol

L'alarme antivol n'est pas obligatoire. Par contre, elle vous offre une plus grande tranquillité d'esprit. Vous pouvez également opter pour une alarme sur pattes : un bon chien.

Installez un détecteur de monoxyde de carbone (CO)

Un système de chauffage ou un chauffe-eau défectueux ou mal entretenu vous expose à un risque d'intoxication au monoxyde de carbone. C'est surtout dans les petites pièces qu'un détecteur de CO peut éviter des situations dangereuses. Le détecteur émet un signal sonore dès que la concentration du gaz dans l'air dépasse un certain seuil pendant un temps donné.



BON À SAVOIR

En Région de Bruxelles-Capitale, les détecteurs de fumée sont obligatoires uniquement dans les biens mis en location. Mais rien ne vous empêche d'en installer pour votre propre sécurité.

Certains assureurs offrent une réduction sur la couverture vol lorsque votre habitation est équipée d'une alarme.

✓ Communiquer votre adresse : à quel moment et à qui ?

Ce n'est que lorsque vous emménagez que vous devez déclarer votre nouvelle adresse. Vous devez vous inscrire auprès du service population de votre (nouvelle) commune **au plus tard dans les 8 jours** qui suivent votre déménagement. Cette démarche vous simplifie la vie puisque les organismes suivants recevront automatiquement votre nouvelle adresse :

- > les administrations publiques : administration fiscale, CPAS, ONE...
- > les organismes de sécurité sociale
- > la caisse d'allocations familiales
- > la mutuelle
- > les assureurs des accidents du travail
- > la caisse des vacances annuelles
- > les fonds de sécurité d'existence
- > les sociétés régionales de logement

Qui devez-vous également prévenir ? L'ensemble des entreprises et organismes qui ont besoin de votre adresse :

votre employeur, votre banque, les assureurs, les services d'abonnements de quotidiens et de magazines, les associations dont vous êtes membre...

Et bien sûr, votre famille et vos amis.

✓ Des projets de transformation ou de rénovation ?

Peut-être allez-vous emménager rapidement dans votre nouveau nid. Ou peut-être prévoyez-vous de faire des travaux de rénovation ou de rafraîchissement. Si votre budget le permet, c'est une bonne idée. Vous y gagnerez en confort et, à long terme, c'est intéressant financièrement.



BON À SAVOIR

Pour la rénovation également, vous pouvez contracter un crédit hypothécaire. Vous pouvez d'ailleurs demander ce prêt à la rénovation en même temps que le crédit logement destiné à l'achat de votre habitation. Les fonds nécessaires à la rénovation sont mis à votre disposition par Crelan au fur et à mesure de l'avancement des travaux et sur la base de factures (de votre entrepreneur ou pour l'achat de matériaux). Parlez-en à votre agent Crelan lorsque vous passerez le voir pour votre crédit hypothécaire.



5 astuces de rénovation pour les débutants

> Astuce 1

Faites-vous aider par des professionnels fiables

Pour toute transformation avec un permis d'urbanisme (lorsqu'on bâtit une construction), le concours d'un architecte est obligatoire. Il s'occupera également du suivi des travaux de l'entrepreneur et les contrôlera. Avec un bon entrepreneur, les travaux avancent. Il ne paie que 6 % de TVA sur les matériaux, tandis que vous payez 21 %. Comparez les offres des entrepreneurs, demandez-leur des références et vérifiez-les.

> Astuce 2

Définissez des priorités

Qu'est-ce qui est nécessaire ? Et qu'est-ce qui vous apporte plus de confort ? Investissez d'abord dans les modifications structurelles nécessaires : remplacement des tuyaux, électricité, toit, chauffage...

> Astuce 3

Créez une plus-value

Ce qui augmente immédiatement la valeur de votre bien ? Opter pour une bonne isolation (façade, toit, fenêtres, sol), vous débarrasser des problèmes d'humidité et préférer l'énergie durable. Et voilà.

> Astuce 4

L'organisation fait tout

Définissez l'ordre qui vous semble le plus logique pour le déroulement des travaux. Généralement, on commence par l'isolation.

> Astuce 5

Des accords clairs avec votre entrepreneur

Avant de signer ou de payer quoi que ce soit, renseignez-vous sur votre entrepreneur à l'aide de son numéro d'entreprise. Faites un contrat qui stipule clairement les accords sur les devis (détaillés), le délai d'exécution, l'indemnisation en cas de retard, les suppléments et ajustements, le contrôle par l'architecte et les assurances.

Vous êtes propriétaire. Et maintenant ?

Des projets concrets ?

Le taux d'intérêt du prêt à la rénovation est bas. Pour les investissements éco-énergétiques, il existe des options séparées et intéressantes. Comme nous l'avons vu, vous pouvez conclure un crédit hypothécaire supplémentaire ou demander un prêt à la rénovation. Pour des travaux moins importants, notre prêt à la rénovation ou notre financement ECO-énergie est généralement suffisant. Parlez-en à votre agent Crelan lorsque vous passerez le voir pour votre crédit logement.



La rénovation éco-énergétique, un choix intelligent

Q-ZEN signifie "Quasi Zéro Énergie". Et c'est la nouvelle norme pour les nouvelles constructions en Belgique et en Europe depuis 2021. Les habitations Q-ZEN consomment peu d'énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement et l'eau chaude. L'énergie néanmoins nécessaire provient de sources vertes. Voilà déjà deux bonnes nouvelles.

Vous souhaitez rénover votre habitation selon les normes Q-ZEN ? Prévoyez dans ce cas un coût supplémentaire de 10 000 à 30 000 € (habitation individuelle). Ce montant permet de satisfaire aux normes de construction et d'isolation tout en investissant dans les énergies vertes telles que des panneaux solaires, une pompe à chaleur ou un chauffe-eau solaire. L'avantage ? Vous ne tarderez pas à vous en apercevoir sur votre facture d'énergie. Et les générations futures vous en seront reconnaissantes.

ASTUCE

Les prêts à la rénovation à Bruxelles et en Wallonie

Les Régions octroient des prêts à la rénovation dans certains cas. La Région de Bruxelles-Capitale propose le Prêt vert bruxellois (0 à 2 % d'intérêt) dans le cadre d'améliorations énergétiques. La Wallonie accorde, à certaines conditions, un prêt Rénopack (0 % d'intérêt) ou un prêt Accesspack (taux avantageux).

> Vous achetez et rénovez une maison en Flandre ?

Chez Crelan, vous pouvez combiner votre crédit hypothécaire avec le crédit rénovation du gouvernement flamand. Si vous achetez une habitation dont la performance énergétique est médiocre et que vous améliorez sensiblement sa performance énergétique (= score CPE) dans les cinq ans, vous pouvez souscrire un crédit à la rénovation sans intérêts en plus du prêt hypothécaire pour l'acquisition du bien. Le crédit à la rénovation est sans intérêts puisque les intérêts payés à la banque sont automatiquement remboursés une fois par an par l'Agence flamande de l'énergie et du climat (VEKA).

Cette brochure est un bon début, mais il y a plus...

Nous sommes là pour vous !

- > Votre **agent Crelan** maîtrise cette matière. Il vous donnera volontiers toutes les explications nécessaires ainsi que des conseils adaptés à votre situation.
- > Notre **blog.crelan.be** vous réserve de l'info pertinente sur l'immobilier et la rénovation.
- > Pour les informations et les tarifs détaillés, consultez notre prospectus et notre fiche tarifaire sur **crelan.be**

E.R. : Joris Cnockaert, Boulevard Sylvain Dupuis 251, 1070 Bruxelles - 03/2022

Disclaimer: Le contenu de cette brochure vous est communiqué purement à titre informatif et n'engage pas la SA CRELAN, la SC CRELANCO ni les sociétés qui y sont liées. Avant d'entreprendre la moindre démarche lors de l'achat et/ou la construction ou rénovation d'un immeuble (maison, appartement...), nous vous conseillons toujours de consulter un ou plusieurs spécialiste(s) (notaire, architecte, conseiller fiscal, comptable, agent immobilier...). En effet, toute démarche que vous entreprendriez peut avoir des conséquences juridiques importantes pour vous. Si vous avez besoin de renseignements relatifs à un crédit destiné au financement de l'achat et/ou de la construction ou rénovation d'un immeuble, vous pouvez toujours contacter une agence CRELAN et/ou consulter notre prospectus. Les coordonnées de nos agences et le prospectus sont disponibles sur www.crelan.be. Donneur de crédit: SCRL CRELANCO, ayant son siège social, Boulevard Sylvain Dupuis 251 à 1070 Bruxelles. Type de crédits : crédit hypothécaire à but immobilier et prêt à tempérament réglementé à des fins privées soumis à la loi belge sur les crédits à la consommation.

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

