

KEYHOME

Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire?



1. Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire?.....	3
1.1. Qui peut contracter un crédit hypothécaire ?	3
1.2. L'objet du crédit.....	3
1.3. Combien emprunter ?.....	3
1.4. La durée ?.....	4
1.5. Comment disposer du crédit ?	4
1.6. Le taux du crédit ?	4
1.7. Les formules de remboursements.....	5
2. Construire ou acheter un bien existant ?	6
2.1. Faire construire	6
2.2. Acheter un bien existant.....	6

1. Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire?

Vous souhaitez acheter un appartement, une maison, un terrain à bâtir ou encore construire ou rénover ? Pour financer cela, vous vous tournerez peut-être vers un crédit hypothécaire. Ce crédit a la particularité d'être garanti par une hypothèque sur le bien immobilier. Suite à cet emprunt, vous rembourserez alors le capital emprunté et les intérêts à intervalles réguliers.



1.1. Qui peut contracter un crédit hypothécaire ?

Le crédit hypothécaire proposé par Keytrade Bank est destiné à toute personne physique de plus de 18 ans dont la résidence habituelle est située en Belgique ¹ au moment de la signature de l'acte de vente et qui n'agit pas dans le cadre d'une activité professionnelle.

1.2. L'objet du crédit

La plate-forme de crédit hypothécaire proposée par Keytrade Bank est destinée à l'**achat**, la **construction** et la **rénovation** d'un bien immobilier (terrain, appartement ou maison) non professionnel. De plus, cette plateforme permet également à ses utilisateurs de refinancer leur crédit.

1.3. Combien emprunter ?

Le montant que vous pourrez emprunter dépendra principalement de votre capacité de remboursement et de la valeur du bien immobilier que vous souhaitez acquérir.

- **La capacité de remboursement**

Keytrade Bank analysera votre situation financière. Il passera ainsi en revue vos revenus professionnels nets, vos revenus locatifs (comptabilisés à 80%), vos revenus de remplacement ainsi que vos charges telles que les prêts existants et les pensions alimentaires que vous versez. Sur base de ces revenus, Keytrade Bank s'assurera que vous pouvez faire face à votre charge de remboursement mensuelle.

- **La valeur du bien immobilier**

Keytrade Bank devra également tenir compte du rapport entre la valeur du bien immobilier et le montant de l'emprunt que vous avez demandé

Dans certains cas, la banque sera dans l'obligation de faire évaluer le bien immobilier que vous proposez en garantie (par exemple : la maison, l'appartement, le terrain,... que vous achetez) par un expert immobilier. Le montant maximum que vous pourrez emprunter via KEYHOME dépendra alors également de la valeur estimée de ce bien par l'expert. Le coût de cette expertise est de 250€ et est à charge de l'emprunteur.



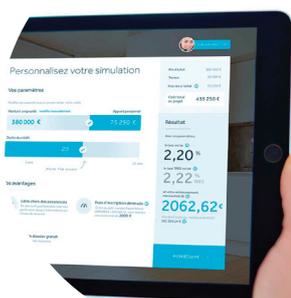
1) Veuillez noter que KEYHOME n'est pas disponible pour les « US persons »

1.4. La durée ?

Chez Keytrade Bank, nous vous proposons de souscrire à un crédit hypothécaire pour une durée pouvant varier de 5 à 25 ans. Néanmoins, en fonction de votre situation personnelle, il est parfois possible de bénéficier d'avantage fiscaux si vous empruntez pendant une certaine durée (cf. Notaire.be)².

En outre, nous vous conseillons de clôturer votre crédit avant l'âge légal de votre pension. En effet, c'est généralement à ce moment-là que les revenus du ménage tendent à diminuer.

1.5. Comment disposer du crédit ?



Dans le cas de l'achat d'une habitation ou d'un terrain, vous disposerez du montant de votre crédit dans sa totalité, lors de la signature de l'acte notarié auprès du notaire, pour autant que toutes les garanties prévues aient été fournies.

Dans le cas d'une construction ou de transformations, il est tout à fait courant de ne pas avoir besoin en une seule fois de la totalité du montant emprunté. En effet, il ne faut généralement payer les entrepreneurs qu'au fur-et-à-mesure de l'avancement des travaux. Dès lors, les fonds peuvent être prélevés sur présentation de factures groupées par tranches de 2.500€ dans un délai de 2 ans après la signature de l'acte de crédit.

Vous ne rembourserez pas de capital pendant la période de prélèvement. Vous payerez des intérêts sur le montant déjà prélevé et une commission de réservation sur le reste du montant. Cette commission de réservation s'élève à

- 0% du 1er au 6ème mois,
- 1,5% par an entre le 7ème et le 12ème mois, et
- est ensuite portée à 2% par an à partir du 13ème mois.

1.6. Le taux du crédit ?

En Belgique, vous avez généralement le choix entre deux types de taux d'intérêts : à taux fixe et à taux variable.

- *Le taux fixe* est un taux établi lors de la souscription du crédit et sera d'application pendant toute la durée de votre crédit. Ainsi, avec cette formule, vous optez pour la sécurité absolue car vous connaissez à l'avance le montant de vos mensualités pour toute la durée de votre crédit. Cette formule est très avantageuse quand les taux sont bas, puisqu'en cas de hausse des taux d'intérêts, votre crédit hypothécaire ne sera pas affecté.
- *Le taux variable* est composé d'un taux de base établi à la souscription du crédit qui peut être adapté à certaines échéances prévues contractuellement, en fonction de l'évolution d'un indice de référence étant lié à l'évolution des taux d'intérêt du marché. Ainsi, cette formule est un choix plus risqué mais peut s'avérer intéressante car les taux proposés sont normalement plus avantageux en début de remboursement. Néanmoins, ce dernier pourra être revu à plusieurs reprises pendant la durée de votre emprunt (tous les ans, tous les trois ans,...) en fonction de la formule que vous avez choisie et les mensualités que vous devrez payer pourront donc augmenter ou diminuer.



Keytrade Bank ne propose actuellement pas de taux variables.

2) Les avantages fiscaux liés aux crédits hypothécaires : www.notaire.be.

Les taux proposés par Keytrade Bank sont personnalisés et dépendent de la situation financière de chacun. Pour connaître votre taux d'intérêt, réalisez une simulation sur [notre site](#)

Vous avez également la possibilité de télécharger sur notre site la liste des tarifs des crédits hypothécaires en fonction des différentes durées : [ici](#)

1.7. Les formules de remboursements

Les formules les plus courantes en Belgique sont les crédits hypothécaires à mensualités constantes et les crédits hypothécaires à amortissements constants en capital.

- Dans le cas d'un *remboursement à mensualités constantes*, vous paierez chaque mois une somme identique, composée d'une partie d'intérêts et une partie de capital. La partie en intérêts sera dégressive alors que la partie en capital sera progressive. Ainsi, la charge de remboursement reste identique pendant toute la durée du crédit.
- Dans le cas d'un *remboursement à capital constant*, vous remboursez chaque mois un montant identique de capital. Les intérêts sont calculés sur le solde restant dû et sont donc dégressifs. Ainsi, le montant de votre remboursement sera beaucoup plus élevé au début de votre crédit, mais ce dernier diminuera avec le temps.

Chez Keytrade Bank, nous ne proposons actuellement que des crédits hypothécaires à mensualités constantes (cf. [Prospectus](#)).



2. Construire ou acheter un bien existant ?

La plupart des gens se posent souvent la question suivante :
 « Acquérir un terrain et faire construire, ou acheter un logement existant ?
 Qu'est-ce qui est le plus avantageux ? »
 Les deux formules ont chacune des avantages, mais aussi des inconvénients.

2.1. Faire construire

Pour construire, il faut préalablement trouver un bon terrain et obtenir toutes les autorisations administratives. Ensuite, il faut savoir que bâtir une habitation peut également réserver beaucoup de surprises ultérieures, tant au niveau du prix que des délais de construction.

En effet, ce n'est que lorsque tout est terminé que l'on peut réellement voir le résultat du projet. C'est pour cette raison que l'acquisition d'une maison ou d'un appartement sur plans ou en cours de construction nécessite une plus grande protection des acquéreurs contre les risques d'insolvabilité ou la faillite des entrepreneurs. De plus, il faut savoir que sur les frais de construction que vous effectuerez, vous serez soumis aux taux de TVA de 21%.

En revanche, l'avantage de construire est qu'on a le libre choix du type de construction et qu'on n'évite les mauvaises surprises concernant les installations existantes.

Si vous avez déjà un terrain pour lequel vous avez contracté un crédit dans une autre banque, vous devrez le refinancer chez Keytrade Bank, ce qui signifie que vous devrez procéder à la mainlevée de l'inscription hypothécaire et en obtenir une nouvelle chez Keytrade Bank.



2.2. Acheter un bien existant

Un immeuble ancien engendrera bien souvent des frais ultérieurs tels que des frais d'entretien, de réparation ou de rénovation plus importants qu'une nouvelle construction.

En revanche, l'achat d'un bien existant comporte l'avantage que les frais de rénovation sont soumis au taux de TVA de 6% (vs. 21% pour une nouvelle construction) et que l'entrée dans l'habitation est plus rapide que dans le cas d'une nouvelle construction.

Si vous prenez la décision d'acheter un bien existant, il s'agira ensuite de déterminer si vous préférez acquérir une maison individuelle ou un appartement. Quels sont les éléments à prendre en compte pour déterminer le choix ?

Une maison individuelle coûte généralement beaucoup plus cher à l'achat et à l'entretien mais les propriétaires sont bien évidemment maîtres chez eux.

A contrario, la vie en communauté dans un immeuble à plusieurs appartements permet aux différents propriétaires de partager certains frais mais chacun doit respecter les autres occupants de l'immeuble. Ainsi, il est essentiel de se soumettre aux règles de la copropriété et aux décisions prises par une majorité.



Keytrade, succursale belge d'Arkéa Direct Bank SA(France)
Boulevard du Souverain 100 - 1170 Bruxelles - RPM Bruxelles - TVA BE 0879 257 191
Intermédiaire en assurance autorisé à exercer en Belgique (ORIAS 07008441)
T +32 2 679 90 00 - F +32 2 679 90 01 - info@keytradebank.com - keytradebank.be