



Donnez vie à vos projets immobiliers

Tout ce que vous voulez savoir
sur le crédit hypothécaire
à destination immobilière.

ing.be/maison



Introduction

Acheter une habitation ou un terrain à bâtir, construire une maison ou un appartement nécessite souvent d'importantes sommes d'argent. Avant de franchir le pas, il vous faudra mûrir votre projet et rassembler toutes les informations nécessaires.

ING se fait un plaisir de vous aider dans la réalisation de votre projet. Dans cette brochure, vous trouverez les réponses à la plupart des questions relatives au sujet.

Pour toute question supplémentaire ou une simulation personnalisée, adressez-vous à votre agence ING ou surfez sur ing.be/maison.



Le crédit hypothécaire à destination immobilière, concrètement

Avant d'entrer dans les détails, répondons d'abord à quelques questions d'ordre général.

Qui peut contracter un crédit hypothécaire ?

Toutes les personnes physiques dont le domicile habituel est situé en Belgique au moment de la signature de l'acte et qui agissent essentiellement hors du cadre de leur activité professionnelle.

Sous certaines conditions, ING peut également accorder un crédit hypothécaire à des non-résidents (personnes dont le domicile habituel n'est pas situé en Belgique).

À quoi sert le crédit hypothécaire ?

Le crédit hypothécaire à destination immobilière procure les fonds nécessaires à l'achat d'un terrain, ou à l'acquisition, la construction ou la transformation

d'un bien immobilier. Il peut également servir au remboursement d'un crédit hypothécaire existant ou à financer des droits de succession, de donation, d'enregistrement, de partages et autres, si ceux-ci concernent un ou plusieurs immeubles.

Quel montant pouvez-vous emprunter ?

Le montant maximum que vous pouvez emprunter dépend, d'une part de votre projet, et d'autre part, de votre capacité de remboursement. Le montant minimum s'élève à 5.000 euros.

Sur combien d'années s'étale le remboursement du crédit ?

La durée du crédit peut aller jusqu'à 30 ans, selon vos besoins et la formule choisie. A noter toutefois que plus la durée est longue, plus le coût total du crédit est élevé

De quelle manière le montant du crédit est-il mis à votre disposition ?

En cas d'achat d'une habitation, ING libérera entièrement le montant du crédit lors de la signature de l'acte. Si vous construisez ou transformez une habitation, ING met le montant du crédit à votre disposition par tranches de 2.500 euros au minimum, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de factures et/ou de pièces justificatives. Ceci présente l'avantage que vous payez des intérêts uniquement sur les montants prélevés. La période de prélèvement est au maximum de 24 mois. À partir du 7e mois de la période de prélèvement, vous payez une indemnité sur le montant non prélevé. Le montant de cette indemnité est mentionné dans le tarif.

Information précontractuelle

Grâce à la Fiche d'information standardisée européenne (FISE), vous disposez d'un aperçu clair des caractéristiques et conditions de votre offre de crédit. Etant donné que toutes les banques européennes utilisent ce même document, il vous est facile de comparer les offres de différentes banques.

CONSEIL : Pour une bonne comparaison, vérifiez si tous les éléments de votre demande de crédit sont identiques.

Taux annuel effectif global (TAEG)

Le taux annuel effectif global (TAEG) représente les coûts totaux du crédit, exprimés en pourcentage annuel.

Dans notre tarif, vous trouverez tous nos taux d'intérêt actuels ainsi que le taux annuel effectif global, calculé à chaque fois sur la base d'un exemple représentatif. Le taux annuel effectif global est supérieur au taux d'intérêt débiteur annuel parce que le calcul du taux annuel effectif global tient compte de divers coûts liés à votre crédit au logement.

Le TAEG comprend :

1. le montant total des intérêts et le montant du crédit à rembourser,
2. les frais qui ne doivent être payés qu'une seule fois :
 - les frais de dossier,
 - les frais d'expertise pour l'évaluation de la valeur de votre habitation par un expert,
 - les frais (hors honoraires) pour la constitution de la sûreté hypothécaire,
3. les frais qui doivent être payés régulièrement :
 - le total de toutes les primes pour les assurances solde restant dû jusqu'à l'échéance du crédit,
 - le total de toutes les primes pour l'assurance habitation jusqu'à l'échéance du crédit.

Le TAEG ne tient pas compte des frais suivants parce qu'ils ne sont pas connus et/ou ne doivent pas être repris dans le TAEG :

- les frais encaissés via le notaire, dont les honoraires, pour l'achat d'un bien immobilier faisant l'objet du contrat de crédit,
- les honoraires du notaire relatifs à l'acte d'hypothèque et/ou à l'acte de mandat hypothécaire,
- les primes supplémentaires éventuelles dans le cadre de l'assurance/des assurances solde restant dû,
- les frais relatifs à la couverture de la période de prélèvement pour l'assurance/les assurances solde restant dû,
- les intérêts intermédiaires : à partir de la date du premier prélèvement jusqu'au dernier jour du mois, des intérêts sont calculés au taux débiteur du crédit,
- l'indemnité pour mise à disposition des fonds (commission de réservation) étant donné que le montant du crédit est supposé être prélevé immédiatement et entièrement,
- les frais pour des services éventuels (compte, carte de paiement ...) qui ne sont pas liés au contrat de crédit,
- les frais des expertises (maximum 3 expertises) pour le contrôle de l'avancement des travaux de construction/transformation, si le prêteur l'estime nécessaire, et au tarif en vigueur à ce moment.

Exemples

Les exemples ci-dessous se fondent sur les hypothèses et montants suivants afin de calculer le TAEG pour :

1. Un crédit hypothécaire à taux d'intérêt débiteur fixe au combitarif (conditions spécifiées dans le tarif) :

- un montant emprunté de 170.000,00 euros remboursables en 240 mensualités fixes ;
- le montant total des intérêts payés mensuellement (calculés à un taux d'intérêt périodique de 0,234 % par mois (2,85 % sur base annuelle) ;
- des frais de dossier de 500,00 euros ;
- des frais d'expertise de 200,00 euros pour l'évaluation de la valeur de votre habitation par un expert ;
- des frais de notaire (autres qu'honoraires) estimés à 4.011,50 euros pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète pour un montant de 170.000,00 euros ;
- le total des primes de l'assurance/des assurances solde restant dû, prime annuelle moyenne pour une durée de 20 ans estimée à 319,52 euros pour 2 preneurs de crédit tous deux en bonne santé, non-fumeurs et âgés de 38 ans, où le montant assuré pour chaque emprunteur est de 85.000,00 euros ;
- le total des primes pour l'assurance habitation en tant que propriétaire, prime annuelle moyenne estimée à 301,93 euros pour une habitation standard d'une superficie moyenne bâtiment principal entre 201 m2 et 225 m2 à l'indice ABEX actuel (voir www.abex.be).

Le taux annuel effectif global pour ce crédit est de 3,8 %. Le coût global du crédit s'élève à 69.514,90 euros et le montant total à payer par vous est de 239.514,90 euros.

2. Pour un crédit de pont à taux d'intérêt débiteur fixe au tarif de base :

- un montant emprunté de 170.000,00 euros remboursables en une fois à l'échéance après 12 mois ;
- le montant total des intérêts payés mensuellement (calculés à un taux d'intérêt périodique de 0,283 % par mois (3,45 % sur base annuelle) ;
- des frais de dossier de 300,00 euros ;
- des frais d'expertise de 200,00 euros pour l'évaluation de la valeur de votre habitation par un expert ;
- des frais de notaire (autres qu'honoraires) évalués à 4.011,50 euros pour la constitution d'une inscription hypothécaire complète pour un montant de 170.000,00 euros ;
- le total des primes pour l'assurance habitation en tant que propriétaire, prime annuelle moyenne estimée à 301,93 euros pour une habitation standard d'une superficie moyenne bâtiment principal entre 201 m2 et 225 m2 à l'indice ABEX actuel (voir www.abex.be).

Le taux annuel effectif global pour ce crédit est de 8,4 %. Le coût global du crédit s'élève à 16.323,30 euros et le montant total à payer par vous est de 186.323,30 euros.



Les différentes formes de crédit hypothécaire

Vous trouverez ci-après un aperçu des différentes formes de crédit hypothécaire offertes chez ING. Celles-ci sont réparties suivant la variabilité du taux d'intérêt débiteur d'une part, et le mode de remboursement d'autre part. Nous offrons également différentes solutions spécifiques, qui vous aideront à tirer le meilleur parti de votre projet.

Produits basés sur la variabilité du taux d'intérêt débiteur

Formule avec un taux d'intérêt débiteur fixe

Le taux d'intérêt débiteur ne peut être modifié pendant toute la durée de votre crédit. Vous n'aurez donc jamais de mauvaises surprises. Avec cette formule, vous optez pour une sécurité absolue !

Formules avec un taux d'intérêt débiteur variable

Outre le taux d'intérêt débiteur fixe, ING vous offre également diverses formules à taux d'intérêt débiteur variable. Dans ces formules, tant la fréquence de révision que les fluctuations de taux maximales dans le cadre desquelles le taux d'intérêt débiteur peut être revu sont importantes, ainsi que l'indice de référence qui s'applique à votre crédit.

Concrètement, vous pouvez choisir parmi les formules suivantes :

	Formule	Indice	Fluctuation maximale du taux	
			Par mois	Par an
Révision annuelle	1+1+1 Cap 3 / Floor à l'infini	A	0,083% 0,165% 0,247%	1% ⁽¹⁾ 2% ⁽²⁾ 3% ⁽³⁾
Révision quinquennale	5+5+5 Cap 5 / Floor 5	E	0,407%	5%
Première révision après 10 ans, ensuite révision quinquennale	10+5+5 Cap 5 / Floor 5	E	0,407%	5%
	10+5+5 Cap 2 / Floor à l'infini	E	0,165%	2%

⁽¹⁾ Si révision la deuxième année

⁽²⁾ Si révision la troisième année

⁽³⁾ Si révision à partir de la quatrième année

Le CAP (plafond) indique la fluctuation maximale du taux et détermine la variation maximale, tant à la hausse qu'à la baisse, par rapport au taux d'intérêt débiteur initial. Vous êtes ainsi à l'abri d'une forte hausse des taux. De plus, le taux d'intérêt débiteur initial peut, au maximum, doubler. Pour les formules avec un FLOOR à l'infini (plancher), le taux peut être revu sans limite à la baisse (minimum 0 %) à chaque révision des taux dans un marché à la baisse.

Une adaptation n'est possible que si, en application de la formule, le taux d'intérêt débiteur augmente ou diminue d'au moins 0,05 % l'an par rapport au taux d'intérêt débiteur précédent.

Les calculs sont effectués sur la base du taux d'intérêt périodique. Les taux d'intérêt débiteur, exprimés sur une base annuelle, sont communiqués à titre informatif.

Le taux d'intérêt débiteur est revu au terme de chaque période de révision, selon la formule suivante :

Nouveau taux d'intérêt débiteur
= taux d'intérêt débiteur initial
+ (nouvel indice de référence
- indice de référence initial), où :

- le **taux d'intérêt débiteur initial** = le taux d'intérêt débiteur mentionné dans l'offre de crédit ;
- le **nouvel indice de référence** = l'indice publié par l'Agence Fédérale de la Dette au Moniteur belge au cours du mois calendrier qui précède la date de révision du taux ;
- l'**indice de référence initial** = l'indice mentionné dans l'offre de crédit, à savoir, l'indice publié par l'Agence Fédérale de la Dette au Moniteur belge au cours du mois qui précède la date du tarif.

Si vous optez pour une formule à taux variable, gardez à l'esprit que le montant de vos remboursements peut augmenter ou diminuer. Demandez une simulation afin de connaître le montant maximum des versements en cas de fluctuation(s) du taux d'intérêt.

Produits basés sur le mode de remboursement

Le crédit hypothécaire à mensualités constantes

Chaque mois, vous payez à ING une somme identique, qui comporte une part d'intérêts et une part de capital. La part des intérêts diminue avec le temps, tandis que la part du capital augmente. La charge de remboursement reste identique pendant toute la durée du crédit ou jusqu'à la révision contractuelle du taux d'intérêt débiteur.

Le crédit hypothécaire à amortissements constants en capital

Les amortissements en capital sont constants. Vous remboursez chaque mois un montant identique de capital.

Les intérêts sont calculés sur le solde en suspens («solde restant dû») et sont donc dégressifs. La charge de remboursement est beaucoup plus élevée au début de la durée du crédit, mais elle diminue avec le temps.

Le crédit hypothécaire sans amortissements intermédiaires en capital (bullet)

Dans des cas spécifiques, ING accorde des crédits hypothécaires sans amortissements intermédiaires en capital pour des durées allant jusqu'à 20 ans. Pendant toute la durée du crédit, vous payez, mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement, uniquement les intérêts sur le montant total du crédit.

Vous remboursez l'intégralité du capital en une seule fois, à l'échéance. Vous pouvez, par exemple, faire coïncider l'échéance avec le paiement d'une assurance vie ou d'un contrat d'assurance groupe.

Ce crédit est disponible pour les formules de variabilité suivantes : 1 + 1, 5 + 5 et taux d'intérêt débiteur fixe. Il peut être combiné avec un crédit hypothécaire classique.

Le Crédit de Pont

Vous souhaitez acheter ou construire une maison et vous voulez la financer – partiellement ou totalement – par le produit de la vente d'un autre bien. Malheureusement, vous ne connaissez pas la date exacte de cette vente, or vous avez besoin de cette somme pour l'achat ou la construction de votre maison.

Concrètement, vous déterminez vous-même la durée du crédit (de 3 mois à un maximum de 12 mois). Pendant la durée du crédit, vous payez mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement les intérêts sur le montant total du crédit. Lorsque le bien immobilier est vendu, vous remboursez le crédit en une seule fois.

Cette date étant souvent imprécise, il est prévu qu'en cas de remboursement anticipé, vous ne payez pas d'indemnité de emploi. Le taux d'intérêt débiteur du Crédit de Pont ING est fixe pendant toute la durée du crédit.



Les sûretés

L'octroi de votre crédit sera généralement subordonné à une inscription hypothécaire ou à un mandat hypothécaire. Cette garantie est prise sur le bien immobilier qui fait l'objet de votre crédit hypothécaire, mais elle peut également l'être sur tout autre bien immobilier situé en Belgique. Des combinaisons de ces sûretés sont possibles. Tout dépend des éléments de votre dossier.

La valeur du bien immobilier

La valeur du bien immobilier qui servira de sûreté pour votre crédit hypothécaire est, bien entendu, un élément important de votre dossier. La valeur vénale¹ du bien immobilier est déterminée par un des experts immobiliers avec lesquels ING collabore. Dans certains cas, le compromis ou d'autres documents suffisent pour déterminer la valeur du bien immobilier.

L'ouverture d'un crédit hypothécaire

Si votre crédit est (partiellement) couvert par une hypothèque, ING accorde les crédits dans le cadre d'une reprise d'une ouverture de crédit hypothécaire. L'inscription hypothécaire qui y est liée reste valable 30 ans. Cela signifie que le capital que vous avez déjà remboursé à un moment donné peut, moyennant l'accord d'ING, être réutilisé pour contracter un nouveau crédit sans avoir à payer de frais de notaire supplémentaires².

¹ La valeur du bien immobilier en vente libre.

² Des frais de renouvellement sont dus dans certaines situations.



Les frais

Les frais afférents à la conclusion d'un crédit hypothécaire dépendent de plusieurs paramètres. Nous vous dressons ci-après un aperçu des différents types de frais. Pour connaître le coût effectif, votre agence ING peut vous aider à faire une estimation.

Les frais de dossier

Le traitement d'une demande de crédit hypothécaire engendre certains frais. Ils sont définitivement dus à dater du moment où l'offre de crédit est signée. Consultez le tarif pour un aperçu des frais de dossier, indemnités et frais d'expertise.

Les frais d'expertise

Une expertise, réalisée par un expert indépendant agréé par ING, est une évaluation du bien que vous achetez, construisez ou transformez, ou faisant l'objet d'une sûreté. Elle est basée sur différents éléments (superficie, localisation, nombre de pièces, ...).

Elle constitue incontestablement un document utile indiquant l'avis d'un professionnel quant à la valeur du bien. En cas d'expertise, vous réglez les frais directement à l'expert. Vous recevez, bien sûr, un exemplaire du rapport d'expertise. Une expertise n'est toutefois pas obligatoire; dans un certain nombre de cas, le compromis ou d'autres documents suffisent pour déterminer la valeur d'un bien immobilier.

Les frais de l'acte d'achat

Les frais d'achat comprennent les frais de notaire liés à l'achat, les droits d'enregistrement de l'acte d'achat, ou la T.V.A. si l'immeuble est acquis à l'état neuf.

Les frais de l'acte d'hypothèque ou du mandat hypothécaire

Les frais d'un acte d'hypothèque comprennent, entre autres, les droits d'enregistrement liés à l'hypothèque, le droit d'inscription hypothécaire, les honoraires et frais du notaire. Ils varient notamment en fonction du montant de l'hypothèque.

Sous certaines conditions, l'hypothèque garantissant le crédit hypothécaire peut être remplacée, totalement ou partiellement, par un «mandat de conférer une hypothèque». Sont également à votre charge les frais liés à la levée de l'inscription hypothécaire et, le cas échéant, à son renouvellement.

L'indemnité de remploi

Vous pouvez à tout moment procéder à un remboursement anticipé, partiel ou total, du crédit. Si le montant remboursé est inférieur à 10 % du capital, cela ne peut se produire qu'une seule fois par année civile. Si vous procédez à un remboursement anticipé, l'indemnité de remploi s'élève à trois mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt débiteur du crédit.

Cette indemnité de remploi n'est pas due :

- en cas de remboursement anticipé par l'assureur via une assurance "solde restant dû" à la suite du décès d'un preneur de crédit.
- dans le cas d'un Crédit de Pont ING.

Si vous rencontrez des difficultés à effectuer vos remboursements, prenez immédiatement contact avec nous pour rechercher des solutions possibles.

Attention :

Comme ING doit signaler les non-paiements à la Centrale des crédits aux particuliers (CCP), il est possible que vous obteniez plus difficilement un crédit dans le futur. Le non-paiement peut donner lieu, entre autres, à la perception d'intérêts de retard, d'amendes et à la saisie-exécution.

Les assurances

L'acquisition ou la construction d'une habitation est un projet d'envergure, qu'il convient de protéger au mieux. À cette fin, il existe deux assurances indispensables qui vous permettront de dormir sur vos deux oreilles : l'assurance solde restant dû et l'assurance habitation. Vous pouvez souscrire ces assurances auprès de l'assureur de votre choix.

L'assurance solde restant dû

L'assurance solde restant dû permet à vos proches de ne plus se soucier du remboursement de votre crédit hypothécaire si vous veniez à décéder. Pour une sécurité maximale, nous vous recommandons de prendre une couverture à 100 % par preneur de crédit. Ainsi, en cas de décès, le remboursement du crédit sera toujours intégralement pris en charge. Habituellement, la prime est calculée en fonction du capital assuré, de la durée du contrat, du comportement fumeur et de l'âge actuariel de l'assuré. Les primes définitives seront fixées après l'évaluation de l'état de santé de l'assuré et après acceptation financière, et seront confirmées dans le contrat. Les personnes présentant un risque de santé accru peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une intervention financière sur la prime de leur assurance solde restant dû.

L'assurance habitation

L'assurance habitation couvre les dégâts que pourrait subir votre bâtiment en cas d'incendie, d'inondation, d'effraction, de catastrophe naturelle...
L'assurance habitation peut, habituellement, être constituée d'un certain nombre de couvertures optionnelles, en fonction des besoins du client et de sa famille.

Bon à savoir :

En souscrivant chez ING vos assurances liées à votre crédit hypothécaire, vous bénéficiez, sous certaines conditions, d'un taux d'intérêt avantageux. Vous trouverez les conditions précises dans le tarif.

La fiscalité

Un crédit hypothécaire vous donne droit, sous certaines conditions, à une réduction d'impôt. Vous trouverez sur notre site Web ou sur le site du Service Public Fédéral Finances des informations sur les avantages fiscaux relatifs à votre crédit et à votre habitation, immeuble de rapport ou résidence secondaire.



En pratique

- Vous présentez votre projet dans l'agence ING de votre choix, qui vous présentera les meilleures solutions de financement en fonction de votre projet, de votre situation et de vos attentes.
- Grâce aux outils d'aide techniques dont nous disposons, l'agence vous fera différentes estimations de crédits et vous remettra un dossier comprenant les données des simulations effectuées.
- Si vous optez pour l'une des simulations proposées, vous pouvez introduire une demande de crédit officielle. Prenez rendez-vous dans une agence ING. Dès que vous nous avez transmis tous les documents nécessaires pour compléter votre dossier, l'agence ING peut dans la plupart des cas se prononcer directement sur la recevabilité de votre demande.
- ING doit consulter la Centrale des crédits aux particuliers (CCP) avant de remettre un contrat de crédit à la consommation ou un contrat de crédit hypothécaire soumis au Livre VII du Code de droit économique, afin d'obtenir des informations relatives à votre situation financière et votre solvabilité, et plus précisément l'existence éventuelle d'autres contrats de crédit que vous auriez souscrits ou de non-paiements. La Centrale des crédits aux particuliers fait partie de la Banque nationale de Belgique SA, boulevard de Berlaimont 5, 1000 Bruxelles.
- Lorsque nous arrivons à un accord concernant votre demande de crédit, nous vous remettons une Fiche d'information standardisée européenne (FISE), une offre de crédit confirmant toutes les caractéristiques et conditions de votre crédit hypothécaire, accompagnée d'un plan d'amortissement et des conditions générales.
- Vous signez l'offre de crédit dans le mois qui suit sa délivrance.
- Nous transmettons au notaire de votre choix toutes les informations requises pour lui permettre de rédiger l'acte.
- Le crédit hypothécaire est finalisé après la signature de l'acte authentique auprès de votre notaire (le cas échéant) ou de l'offre de crédit si aucune nouvelle sûreté hypothécaire n'a été stipulée.
- Toutes nos félicitations pour votre nouvelle habitation ! Nous vous souhaitons beaucoup de succès !

Nous sommes à votre disposition
pour toute information
complémentaire.

Surfez sur **ing.be/maison**
ou rendez-vous dans votre
agence ING.

Prospectus crédit hypothécaire n°24, d'application à partir du 1er Octobre 2018.

ING Belgique S.A. • Banque/Prêteur • Avenue Marnix 24, B-1000 Bruxelles •
RPM Bruxelles • TVA BE 0403.200.393 • BIC : BBRUBEBB • IBAN : BE45 3109
1560 2789. Courtier en assurances inscrit à la FSMA sous le n° 12381A •
www.ing.be • Éditeur responsable : Marie-Noëlle De Greef • Cours Saint-
Michel 60, B-1040 Bruxelles © Editing Team & Graphic Studio • Marketing
ING Belgium • 712619F • 10/18

