

Crédit au logement Quelques notions



ASSOCIATION
BELGE
DES BANQUES



« CRÉDIT AU LOGEMENT: QUELQUES NOTIONS »

Préambule

L'objet de la présente brochure est d'attirer votre attention sur l'étendue de vos obligations, qui peuvent varier d'un organisme prêteur à l'autre. Ces obligations peuvent être tout aussi importantes que les conditions financières du crédit.

. Il se peut que les notions juridiques définies ci-après soient formulées différemment dans le prospectus, l'offre, le projet de convention de crédit, voire n'y figurent pas du tout.

Quoi qu'il en soit, votre notaire se fera un plaisir de vous fournir des informations complémentaires et toutes les explications nécessaires.

Afin de vous permettre de comparer les différentes formes de crédit et leurs conditions, vous pouvez disposer d'un **prospectus**. Chaque organisme prêteur a son propre prospectus que vous pouvez vous procurer sans frais ni obligation.

Le prospectus reprend le **tarif** des taux d'intérêt, des frais de dossier et éventuellement des frais d'expertise de l'immeuble à hypothéquer.

Lorsque vous avez pris la décision de vous adresser à un organisme prêteur déterminé (banque, banque d'épargne, société hypothécaire, compagnie d'assurances), vous devrez remplir un formulaire

"demande de crédit". Cette demande doit être remplie de manière complète et sincère car c'est sur base des informations communiquées que le prêteur vous conseillera et examinera la solution la mieux adaptée à votre situation ainsi que votre capacité de remboursement. Une convention de crédit exige une relation de confiance entre le prêteur et l'emprunteur.

Ce formulaire contient notamment les frais de dossier et/ou d'expertise immobilière demandés.

Lorsqu'un accord de principe intervient avec le prêteur, celui-ci doit vous remettre une **offre écrite** limitée dans le temps et reprenant toutes les conditions financières et juridiques du contrat. Les conditions juridiques fixent l'étendue de vos obligations et de vos droits vis-à-vis de l'organisme prêteur.

Par ailleurs, le prêteur¹ met à votre disposition, au plus tard au moment de la remise de l'offre de crédit, une « **fiche européenne d'information standardisée** » qui reprend les éléments essentiels et personnalisés de votre futur crédit. Cette fiche n'est pas une offre. Elle n'oblige aucune des parties à contracter. Elle vous permet de comparer les fiches obtenues auprès de différents prêteurs.

.La passation de l'acte notarié ou, le cas échéant, la signature du contrat de crédit sous seing privé

¹ Ceci concerne les prêteurs qui ont adhéré au Code de conduite européen en matière de crédit au logement en application d'une Recommandation de la Commission européenne du 1er mars 2001.

devra se faire avant l'expiration de la période de validité de l'offre acceptée.

Crédit-logement

Un crédit-logement a toujours une destination immobilière : achat d'un terrain, construction d'une habitation, rénovation d'un bâtiment (au sens large du terme), ou conservation des droits immobiliers (refinancement ou par exemple paiement des droits de succession lorsqu'ils sont élevés).

Un crédit peut servir à financer une ou plusieurs opérations immobilières.

Il y a deux techniques possibles : le prêt ou l'ouverture de crédit réutilisable.

Le **prêt** vise une opération ponctuelle : l'organisme prêteur vous prête une somme d'argent pour une période déterminée.

L'**ouverture de crédit** réutilisable (ou revolving) est une opération par laquelle l'organisme prêteur met à votre disposition la faculté de bénéficier d'un certain montant de crédit de manière répétée. Au fur et à mesure de vos remboursements, vous bénéficiez ainsi d'une nouvelle faculté d'emprunt qui peut être réutilisée avec l'accord de l'organisme sans devoir repasser chez le notaire.

Pour garantir le remboursement de l'ensemble des sommes empruntées, vous constituez une hypothèque sur votre immeuble. Cette hypothèque garantira donc toutes sommes que vous pourriez devoir à l'organisme dans le cadre de ladite ouverture de crédit.

Une ouverture de crédit réutilisable peut vous permettre de commencer par financer l'achat d'un terrain, d'y construire ensuite une habitation et éventuellement d'y effectuer par après des transformations. Toutefois, le prêteur ne s'engage pas à ce moment là à vous accorder de nouveaux crédits dans l'avenir. Il ne le fera qu'après avoir examiné votre capacité de remboursement au moment où vous introduirez une nouvelle demande.

Hypothèque

Un crédit-logement est généralement garanti par une hypothèque. Une hypothèque est une mise en garantie d'un bien immobilier (terrain, maison, appartement,...). L'hypothèque est généralement constituée sur le bien immobilier qui est acquis, construit ou rénové mais une garantie pourrait également être constituée sur un autre bien immobilier.

La constitution d'une hypothèque requiert l'intervention d'un notaire. A l'occasion de cette intervention, le notaire a un devoir d'information impartiale qui lui est confié par la loi.

L'hypothèque est avantageuse pour les deux parties. Pour l'emprunteur, une hypothèque peut être intéressante en raison des avantages fiscaux susceptibles d'en découler. Le prêteur pourra vous fournir des informations plus précises à cet égard.

Pour sa part, le prêteur sera privilégié en tant que créancier (par rapport à d'autres créanciers), dans l'hypothèse où l'immeuble devrait être vendu. Une telle vente peut par exemple s'imposer si les circonstances ne permettent plus à l'emprunteur de rembourser son crédit.

Un acte d'hypothèque entraîne des taxes et des frais notamment les droits d'enregistrement, d'hypothèque ainsi que les frais notariaux.

Hypothèque pour toutes sommes

La grande majorité des prêteurs acceptent de consentir un crédit à la condition qu'une hypothèque garantisse toute dette présente ou future de l'emprunteur. On parlera alors d'une hypothèque "pour toutes sommes" (ou "pour toutes dettes présentes ou futures"). Dans ce cas, l'hypothèque est réutilisable de la même manière que l'hypothèque garantissant une ouverture de crédit réutilisable (voir crédit logement). Elle peut garantir d'autres crédits que le crédit logement initial (par exemple pour des crédits n'ayant pas une destination immobilière, des crédits à des fins professionnelles, ...).

L'hypothèque pour toutes sommes présente elle aussi des avantages, tant pour l'emprunteur que pour le prêteur. L'emprunteur ne se verra peut-être pas contraint de consentir une nouvelle hypothèque pour un deuxième, un troisième, ... crédit, ce qui réduira d'autant les coûts (voir, en ce qui concerne les frais, le terme "hypothèque"). Quant au prêteur, il bénéficiera d'une large garantie (évidemment limitée au montant sur lequel l'hypothèque est consentie).

Mais une hypothèque pour toutes sommes peut avoir certaines conséquences dont il convient d'être informé. Par exemple, lorsque l'emprunt est souscrit par un couple et que l'hypothèque est constituée sur le logement familial, celle-ci garantira aussi les dettes de chacun des membres du couple séparément. Si un divorce ou une séparation survient et qu'un des membres du couple s'endette

fortement, ses dettes pourront mettre en péril le sort du logement familial et ce même si vous remboursez votre crédit logement de manière régulière.

Toutefois, tant dans le cadre d'une ouverture de crédit à durée indéterminée que dans celui d'une hypothèque pour toutes sommes, il est toujours possible de résilier l'hypothèque pour l'avenir. D'une part, la résiliation implique que l'hypothèque ne pourra plus être utilisée comme garantie pour les engagements contractés après l'expiration du délai de préavis. D'autre part, elle n'implique pas l'obligation de rembourser immédiatement les crédits en cours mais elle pourrait empêcher de réutiliser l'ouverture de crédit.

Pour résilier l'hypothèque, vous devez envoyer une lettre recommandée au prêteur. Vous pourrez obtenir des informations détaillées auprès de votre notaire.

Mandat hypothécaire

Exceptionnellement le prêteur pourrait se contenter d'un mandat hypothécaire.

Le mandat hypothécaire permet à l'organisme prêteur de constituer ultérieurement une hypothèque sur votre bien immobilier.

Le prêteur n'aura évidemment pas immédiatement recours à cette possibilité (sinon il aurait demandé une hypothèque d'entrée de jeu). Généralement il ne procédera à la conversion du mandat hypothécaire en hypothèque que s'il craint des difficultés de remboursement.

Pour l'obtention de certains avantages fiscaux, un mandat hypothécaire ne suffit pas, il faut une hypothèque effective. Il convient donc de tenir compte de cet aspect.

L'intervention d'un notaire est également requise dans ce cas mais le coût de ce type de garantie est nettement moins élevé que celui d'une hypothèque (en effet les droits d'enregistrement et d'hypothèque ne sont pas dus tant que le mandat n'est pas utilisé).

Si le prêteur se contente d'un mandat hypothécaire, vous vous interdisez de disposer (ex : vendre, hypothéquer, louer,...) du bien couvert par le mandat sans l'accord préalable du prêteur.

Emprunter en couple ou à plusieurs La co-débition solidaire

Emprunter à deux ou à plusieurs implique une confiance l'un envers l'autre ; cette confiance peut cependant se détériorer.

Cette détérioration peut engendrer des risques suite à la mésentente entre les personnes qui ont emprunté ou à la situation de l'un des emprunteurs qui peut se trouver en difficultés financières ...

Exemple : Un couple, séparé de fait a obtenu du juge de paix que Madame rembourse seule le crédit étant donné qu'elle occupe seule le bien. Cette décision du juge de paix n'est toutefois pas opposable à l'organisme prêteur qui peut toujours considérer que les deux époux restent tenus.

Lorsque plusieurs personnes se présentent comme débiteurs solidaires, chacune prend les mêmes engagements et chacune d'elles est responsable du montant total de la dette.

Chacun peut être seul poursuivi en paiement de la dette sans que l'organisme prêteur ne poursuive les autres.

Si le crédit est consenti sous forme d'ouverture de crédit, à plusieurs personnes (mariées ou non), les garanties données par chacun, les engagements pris par chacun, portent dans ce cas non seulement sur le crédit lui-même mais pour toute autre dette des co-emprunteurs dans le cadre de ladite ouverture de crédit.

Mandats réciproques

Si vous empruntez à deux sous forme d'ouverture de crédit, l'organisme prêteur pourrait vous proposer une clause de ce type: « *Sans porter préjudice au pouvoir d'appréciation du donneur de crédit, les emprunteurs se donnent mandat réciproque de disposer de la totalité du crédit* ».

Chacun des emprunteurs peut ainsi « retirer » l'argent mis à leur disposition.

Pourquoi un tel mandat ? Pour faciliter les retraits et les paiements à faire au moyen de l'ouverture de crédit.

Mais cette clause suppose une grande confiance entre vous. Elle permet à chacun de prélever seul des fonds. Les autres co-emprunteurs ne doivent pas être consultés par l'organisme prêteur et ne doivent donc plus donner d'accord à chaque retrait de fonds. Cela facilite l'utilisation du crédit mais présente éventuellement des risques.

Ce mandat est toujours révoqué par lettre recommandée adressée à l'organisme prêteur.

Unicité des comptes – imputation des sommes

Ces clauses que vous pouvez rencontrer dans votre acte de crédit permettent à l'organisme prêteur d'utiliser pour rembourser votre crédit, toutes sommes que vous auriez déposées auprès de ce même organisme pour quelque cause que ce soit.

Ces clauses ne sont pas sans conséquences en cas de mésentente entre co-emprunteurs; en effet, l'organisme peut se réserver le droit d'utiliser les fonds mis sur un compte pour rembourser le crédit, même si ce compte est propre à un des co-emprunteurs.

La formulation de certaines clauses d'unicité des comptes pourrait également permettre à l'organisme prêteur d'utiliser les paiements affectés au remboursement du crédit-logement à d'autres fins telles que l'apurement d'un compte débiteur ou de crédits professionnels.

Garanties constituées par des tiers

Quand l'emprunteur est seul à emprunter, il n'engage que son patrimoine.

L'organisme prêteur doit examiner les garanties offertes et si celles-ci ne lui paraissent pas suffisantes, il pourra vous demander des garanties complémentaires, notamment l'intervention d'un tiers.

L'organisme prêteur peut ainsi :

- soit demander une garantie supplémentaire telle qu'une hypothèque sur un immeuble appartenant à une autre personne (un parent, un ami ...),
- soit demander qu'une personne supplémentaire se porte caution. C'est le cas où vous acceptez qu'un membre de votre famille ou de vos amis, se porte garant du remboursement du crédit.

Selon le cas, les personnes qui acceptent de garantir votre crédit, interviendront ainsi soit comme affectant hypothécaire, soit comme co-débiteurs, soit comme cautions.

L'importance des engagements et donc les risques encourus varient selon la formule choisie.

Il est dès lors indispensable, lorsque vous empruntez avec la garantie de tiers, de bien déterminer les engagements de chacun.

La caution personnelle comporte moins de risques que la co-débiton solidaire si elle limite expressément les engagements de ceux qui donnent

les garanties à un cautionnement limité en montant et/ou en durée.

La caution personnelle est parfois improprement appelée «aval » dans le langage courant.

Ce mode de garantie moins fréquent fait appel à des notions très techniques à propos desquelles votre conseiller (notaire ou organisme prêteur) vous donnera bien volontiers et très utilement toutes les informations que vous pourriez souhaiter.

La mainlevée

La mainlevée est l'acte qui permet la suppression de l'inscription hypothécaire.

Lorsque vous avez terminé de rembourser votre crédit, l'inscription de l'hypothèque qui a une durée de trente ans subsiste.

Si le bien fait l'objet d'un transfert de propriété avant l'écoulement du délai de trente ans, cette inscription hypothécaire doit être supprimée ; c'est ce que l'on nomme la RADIATION de l'inscription ou la MAINLEVÉE.

Les frais de la mainlevée sont à charge de l'emprunteur et varient en fonction du montant de l'hypothèque.

Les difficultés de paiements

Certains événements imprévus (perte d'emploi, maladie,...) peuvent avoir sur votre situation financière un impact tel que vos revenus deviennent insuffisants pour couvrir vos dépenses.

A terme, il peut en résulter une difficulté, voire une impossibilité de rembourser les crédits en cours.

Il est à espérer que vous ne connaîtrez jamais de tels revers. Mais imaginons un instant quelles pourraient en être les conséquences.

Lorsque vous êtes confronté à des difficultés de paiement, et ce pour quelque raison que ce soit, il est extrêmement important de prendre au plus vite contact avec le prêteur. En concertation avec ce dernier, la première chose à faire est d'éviter que votre retard de paiement ne s'accroisse et que vous n'entriez dans une spirale d'endettement.

Le prêteur peut en effet, de commun accord avec vous, prendre des mesures de nature à rendre plus supportable le remboursement de votre crédit, par exemple en vous accordant des facilités de paiement ou en allongeant la durée de votre crédit.

Imaginons qu'en dépit des mesures prises par le prêteur vous vous trouviez dans l'impossibilité de rembourser une ou plusieurs tranches de votre crédit. Quelles peuvent en être les conséquences ?

Le prêteur est tenu de signaler votre défaut de paiement à la Centrale des Crédits au Particuliers auprès de la Banque Nationale. Pareil enregistrement compliquerait considérablement toute quête ultérieure éventuelle de nouveaux crédits.

Le défaut de paiement peut entraîner une pénalité consistant en une majoration de l'intérêt laquelle est légalement limitée à 0,50% par an.

Si, après réception de l'avertissement recommandé de l'organisme prêteur, vous n'êtes toujours pas en mesure de payer les sommes dues, le prêteur et l'emprunteur ou les emprunteurs doivent comparaître devant le juge des saisies qui tentera de trouver un arrangement à l'amiable entre les parties.

A défaut d'accord, la procédure de saisie exécution immobilière suivra son cours.

Le prêteur peut aussi mettre en œuvre toutes les autres garanties mises à sa disposition telles que la cession de salaire, la compensation des montants exigibles avec vos avoirs auprès du prêteur ou la saisie du bien hypothéqué ou de tout autre bien immeuble appartenant à l'emprunteur.