



CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

PAR WALTER VAN PRAET



WHO IS WHO?



WALTER
VAN PRAET



UN PETIT CONCOURS POUR COMMENCER

LET'S PLAY KAHOOT

Crédits hypothécaires

- Intermédiaire de crédit
- Prêteur

Connaître les règles, les produits, le contexte et le CLIENT pour trouver le bon équilibre

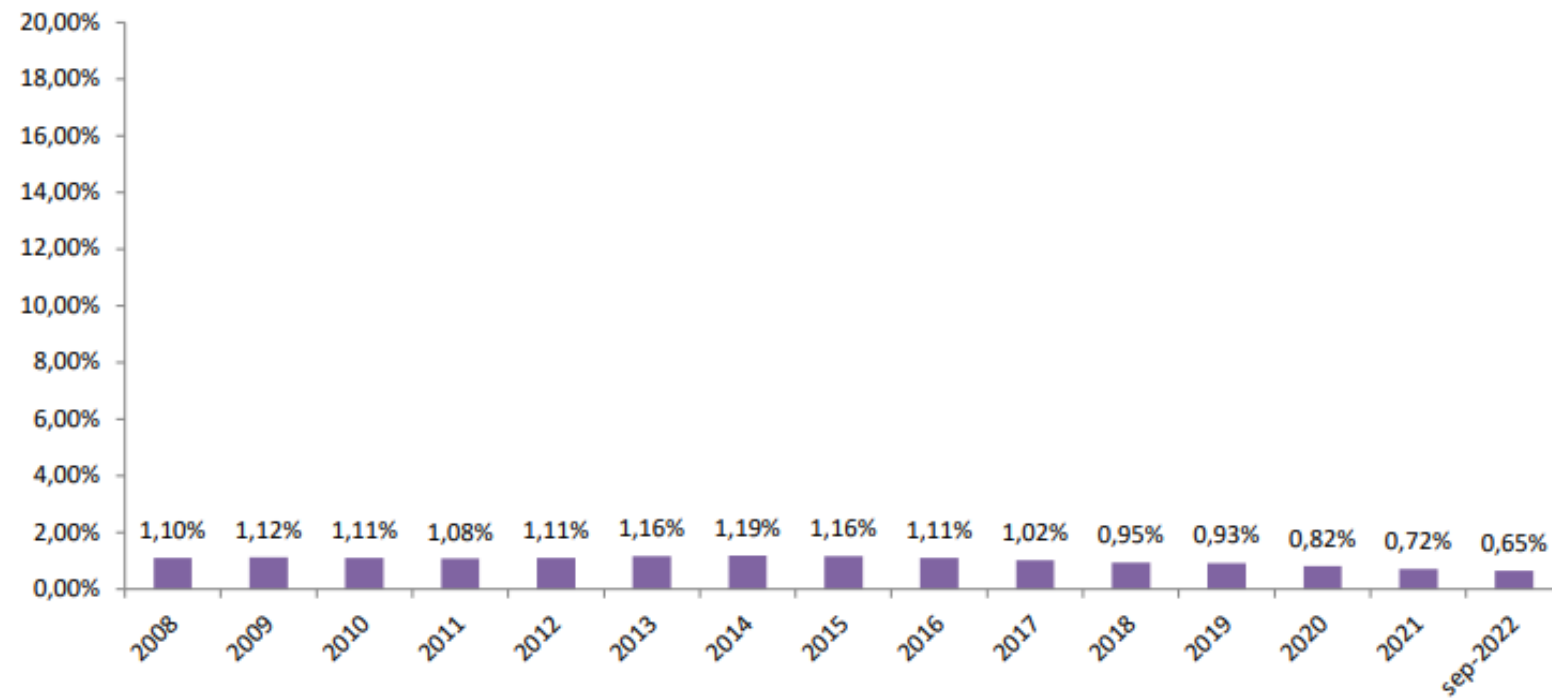
L'IMPORTANT DE FAIRE LES BONS CHOIX

SUJETS

- **Quelques chiffres**
- **La législation applicable**
- **Processus d'une demande de crédit**
- **Publicité et identification**
- **L'importance d'un bon questionnaire**
- **Une solution adaptée**
- **Les sûretés**
- **L'évaluation de la solvabilité**
- **La constitution du dossier - points d'attention**
- **Les informations précontractuelles**
- **Conclusion d'un crédit hypothécaire**
- **Les sanctions**

QUELQUES CHIFFRES

Ratio du nombre de défauts de paiement non régularisés dans le domaine du crédit hypothécaire par rapport au nombre total de contrats en cours.

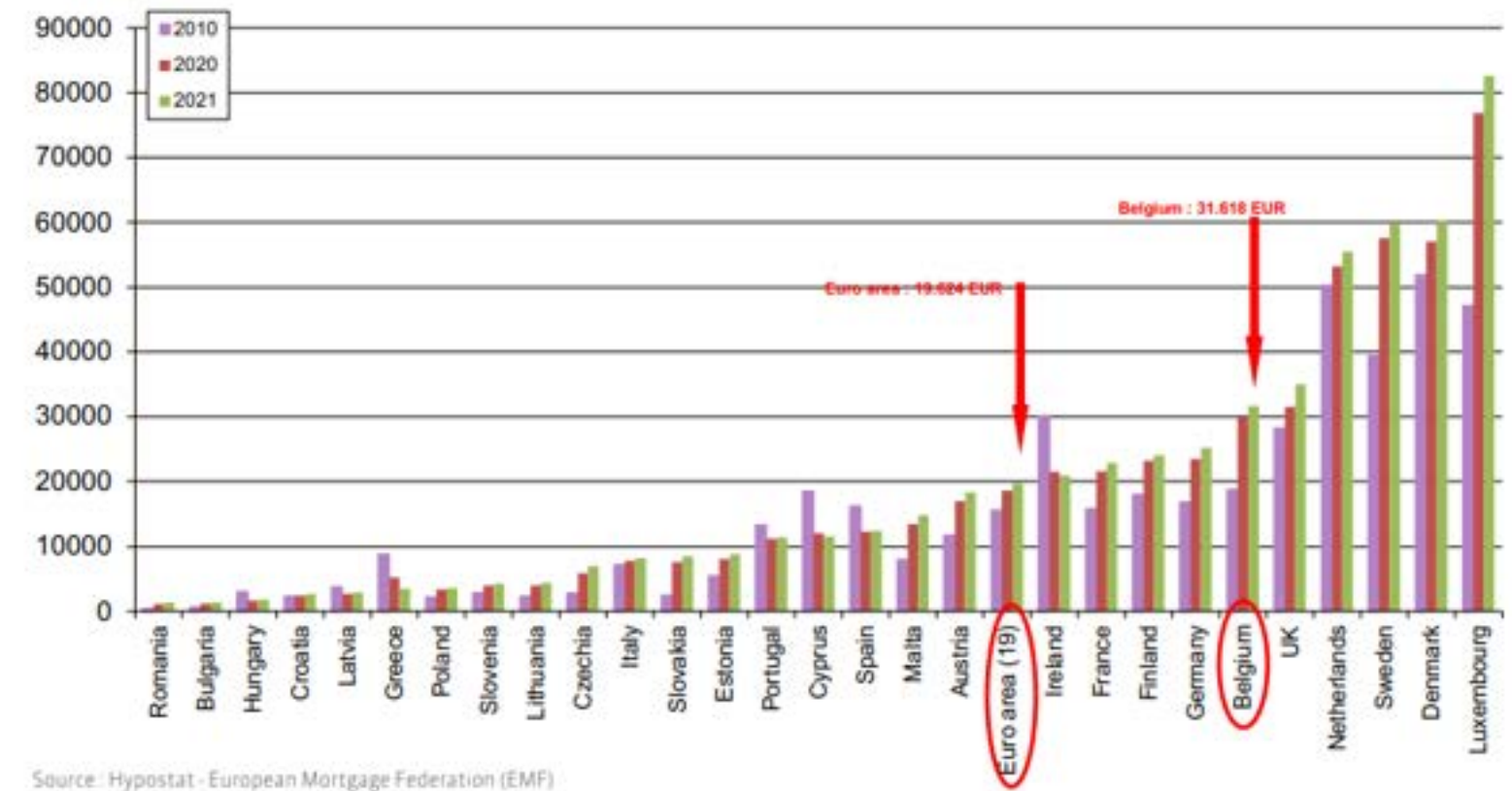


Source Febelfin

05/22 : 1,75 % - 04/23 3,86%

Crédits hypothécaires

Crédit hypothécaire par habitant majeur



Source: Hyostat - European Mortgage Federation (EMF)

Inflation

Crise d'énergie

Matériaux de construction plus chers

Marché de l'immobilier change

Obligation de rénovation



L'AUTORITÉ DE SURVEILLANCE VEILLE



Livre VII CDE annoté



Qui est autorisé à faire l'intermédiation en crédit?



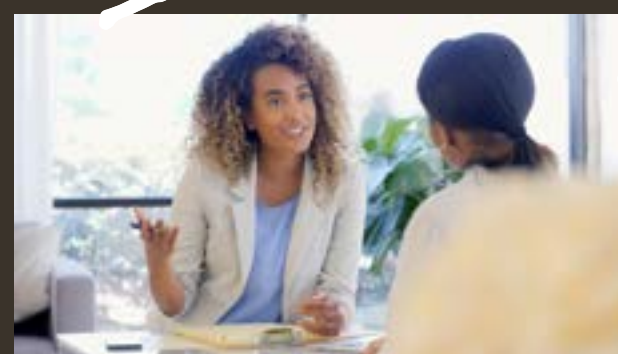
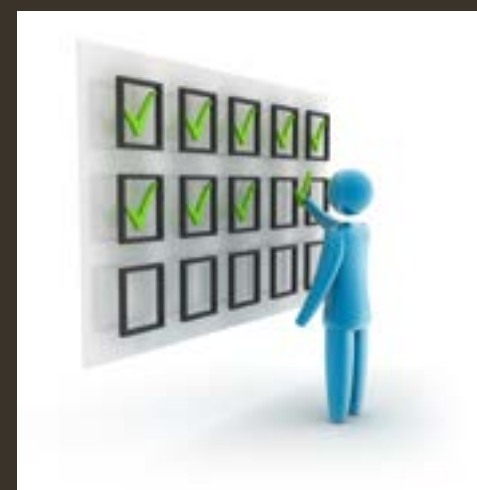
Qui bénéficie de la protection du livre VII CDE ?

France, domicilié à Paris, loue un appartement ici pour travailler sur un projet de 5 ans !

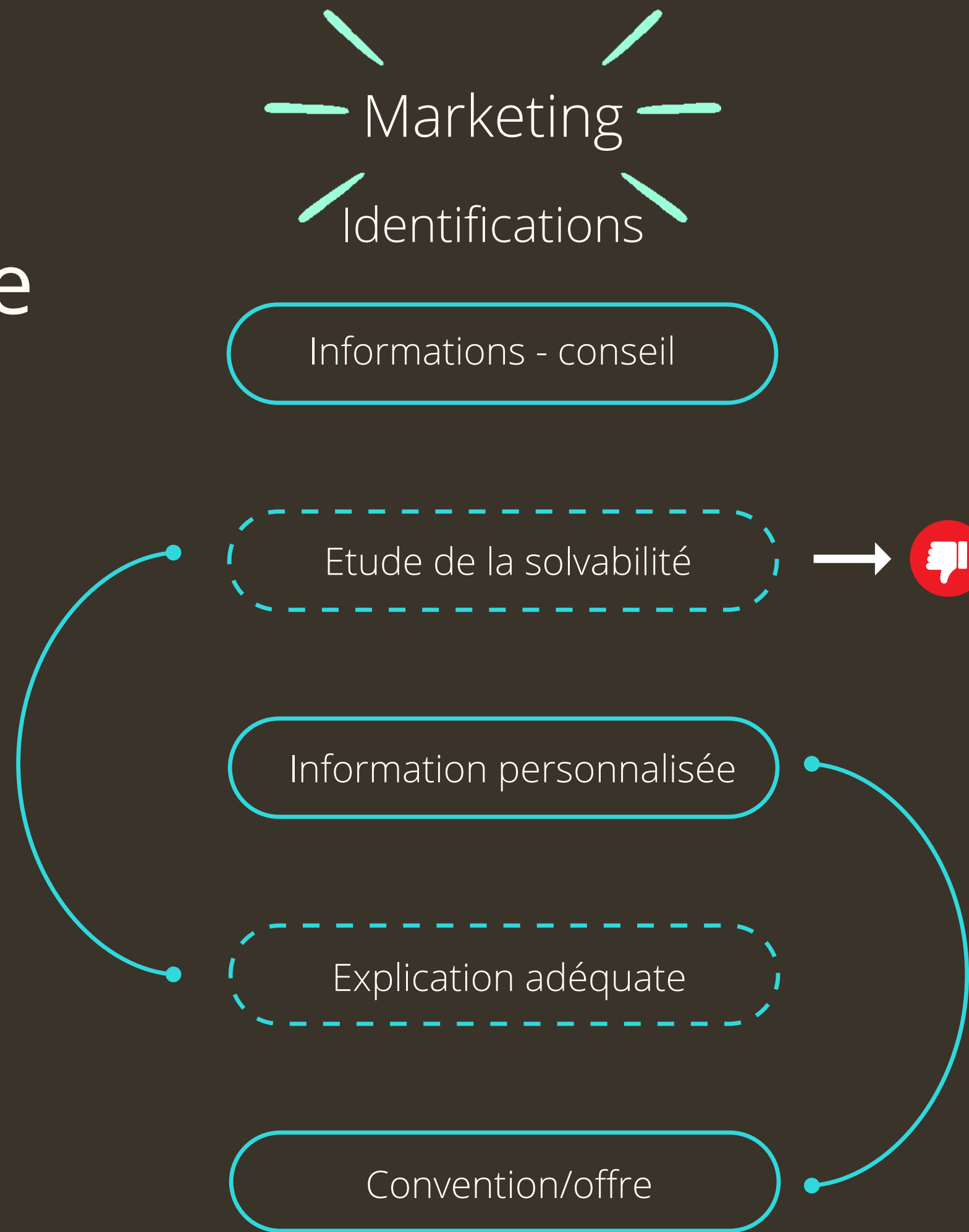


Elle veut acquérir un box de garage en Belgique pour sa voiture.

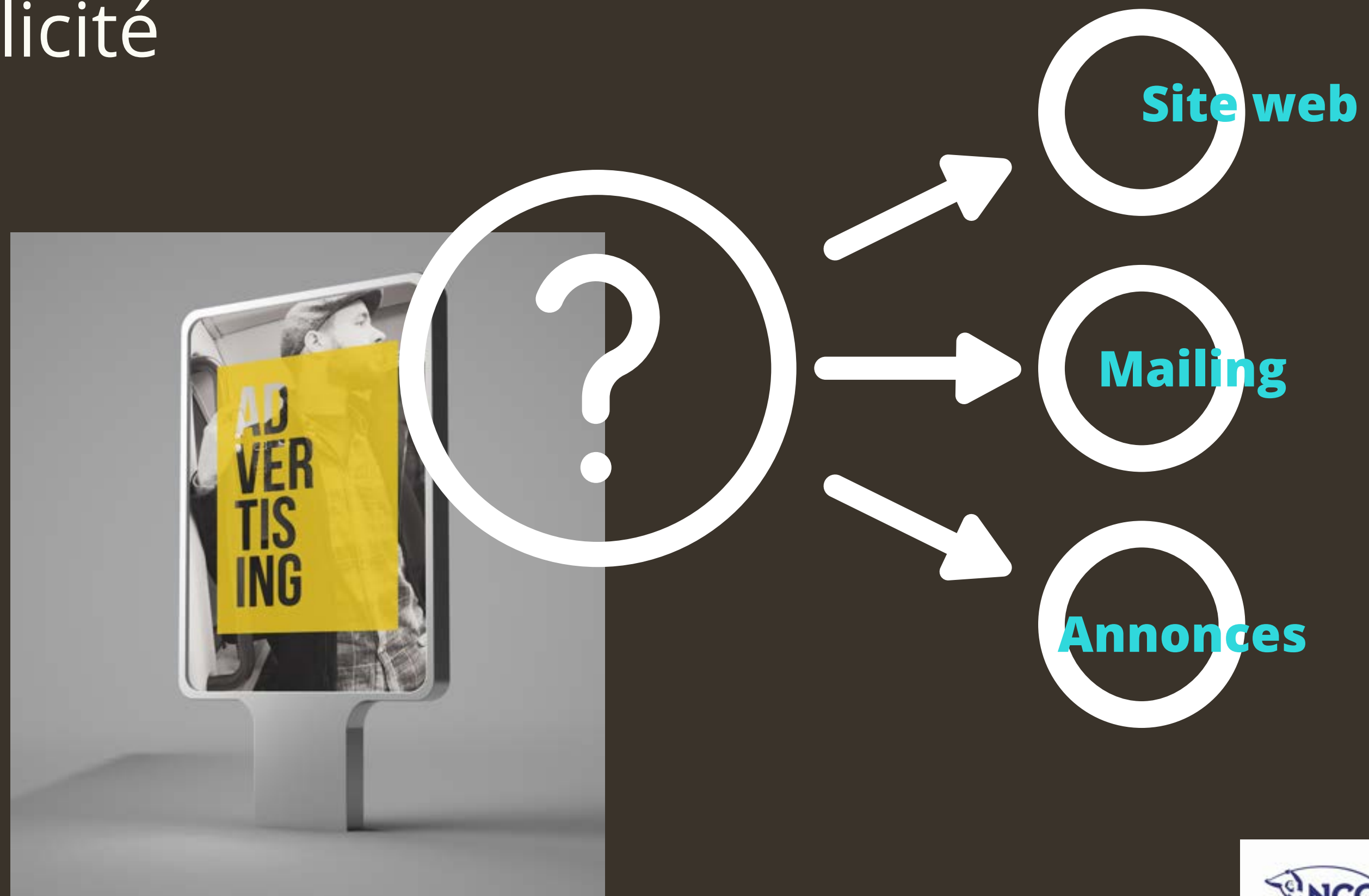
Le cycle de demande de crédit



Le cycle de demande de crédit



Publicité



Publicité

Site web



Cherchez les erreurs
sur ce site web



1 **Votre crédit villa avantageux**



2 **Crédit gratuit pour votre
rénovations**



3 **Une décision rapide**



4 **Le meilleur conseil pour le
regroupement de vos crédits**



5 **Nous faisons le tout sans
complications administratives
et avec peu d'informations**



6 **Des coûts très bas avec les
crédits que nous proposons**



7 **Top crédit, courtier en crédit inscrit dans le registre de la
FSMA sous le numéro 12345A**



- **Publicité interdite**
- **Numéro FSMA**
- **Votre inscription comme**
- **Contrôle par SPF Economie!**



- **Interdiction pour les crédits hypothécaires d'utiliser les mots "conseiller" et "services de conseil".**

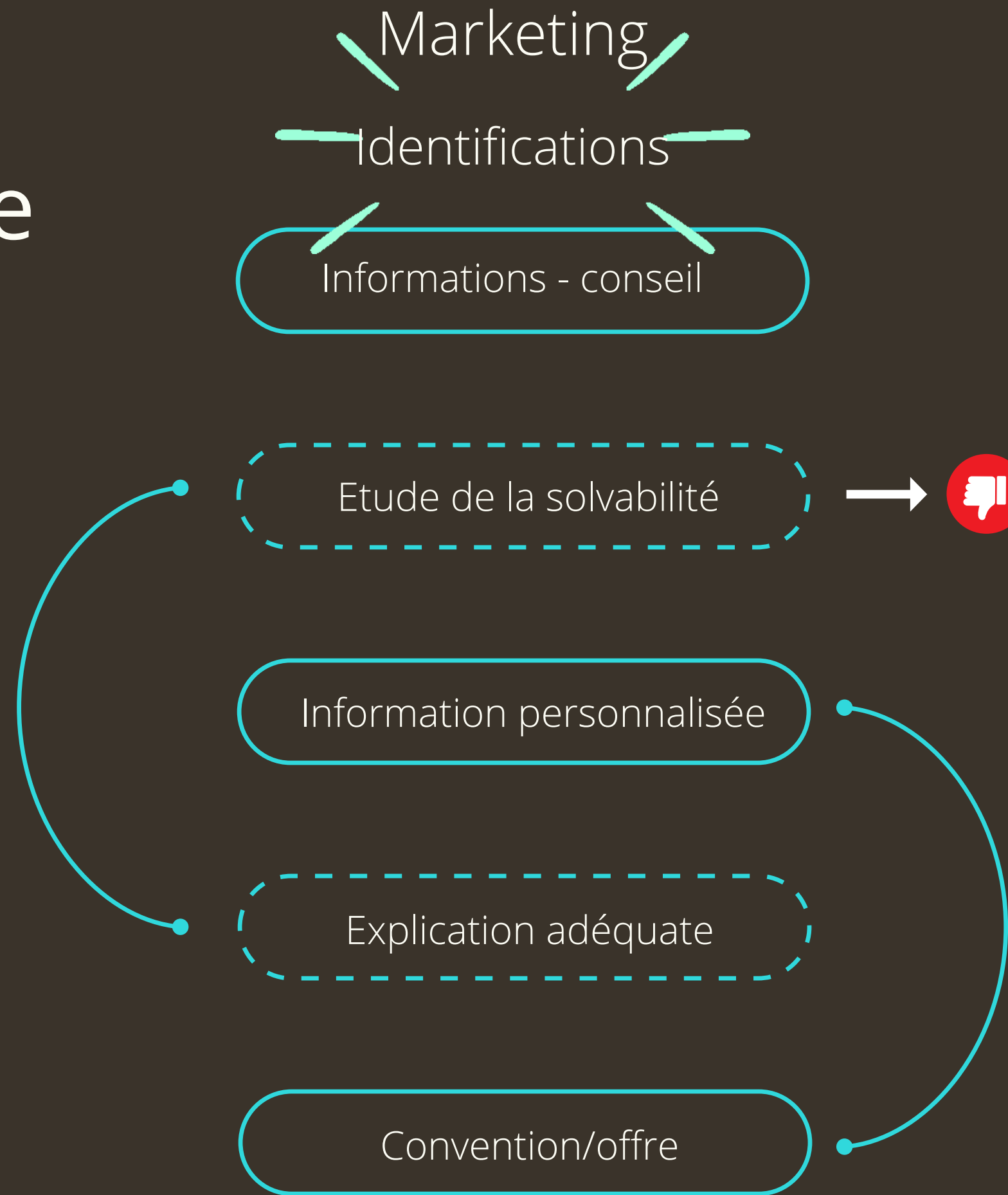


- **Avez-vous obtenu l'autorisation d'envoyer un mailing par voie électronique ?**

- **Comment mettez-vous le prospectus à disposition?**



Le cycle de demande de crédit



Identification de l'intermédiaire - fiche



- **Nom et adresse**
- **Nom prêteur UNIQUEMENT pour les agents liés**
- **Inscription FSMA + numéro**
- **Qualité**
- **Référence vers le traitement extrajudiciaire des plaintes**
- **Information sur les commissions**

Identification de l'intermédiaire ailleurs



Email

- ■ ■ ■ ■ **Nom de l'entreprise**
- ■ ■ ■ ■ **Qualité**
- ■ ■ ■ ■ **Adresse**
- ■ ■ ■ ■ **Numéro FSMA**



Au téléphone



Site web



Accueil au bureau



Documents

300. Est-ce que je recevrai un numéro d'inscription FSMA ?

Chaque intermédiaire inscrit par la FSMA est identifié par un numéro unique, le [numéro d'entreprise](#). Ce numéro d'entreprise est également votre numéro d'inscription auprès de la FSMA.

Les intermédiaires d'assurances et de réassurance ainsi que les intermédiaires en services bancaires et d'investissement qui n'ont pas été inscrits via l'application en ligne et à qui la FSMA a octroyé un numéro d'inscription composé de 5 à 6 chiffres et d'une ou plusieurs combinaisons de lettres, peuvent encore utiliser ce numéro dans leurs contacts avec la FSMA.

Quel numéro doit être communiqué et où ?

Vous devez désormais communiquer votre numéro d'entreprise :

- sur votre papier à lettre;
- sur vos autres documents relatifs à votre activité d'intermédiation;
- dans votre publicité;
- au client sur papier ou sur un support durable, préalablement à la conclusion d'un contrat d'assurance et, si nécessaire, à l'occasion de sa modification ou de son renouvellement.

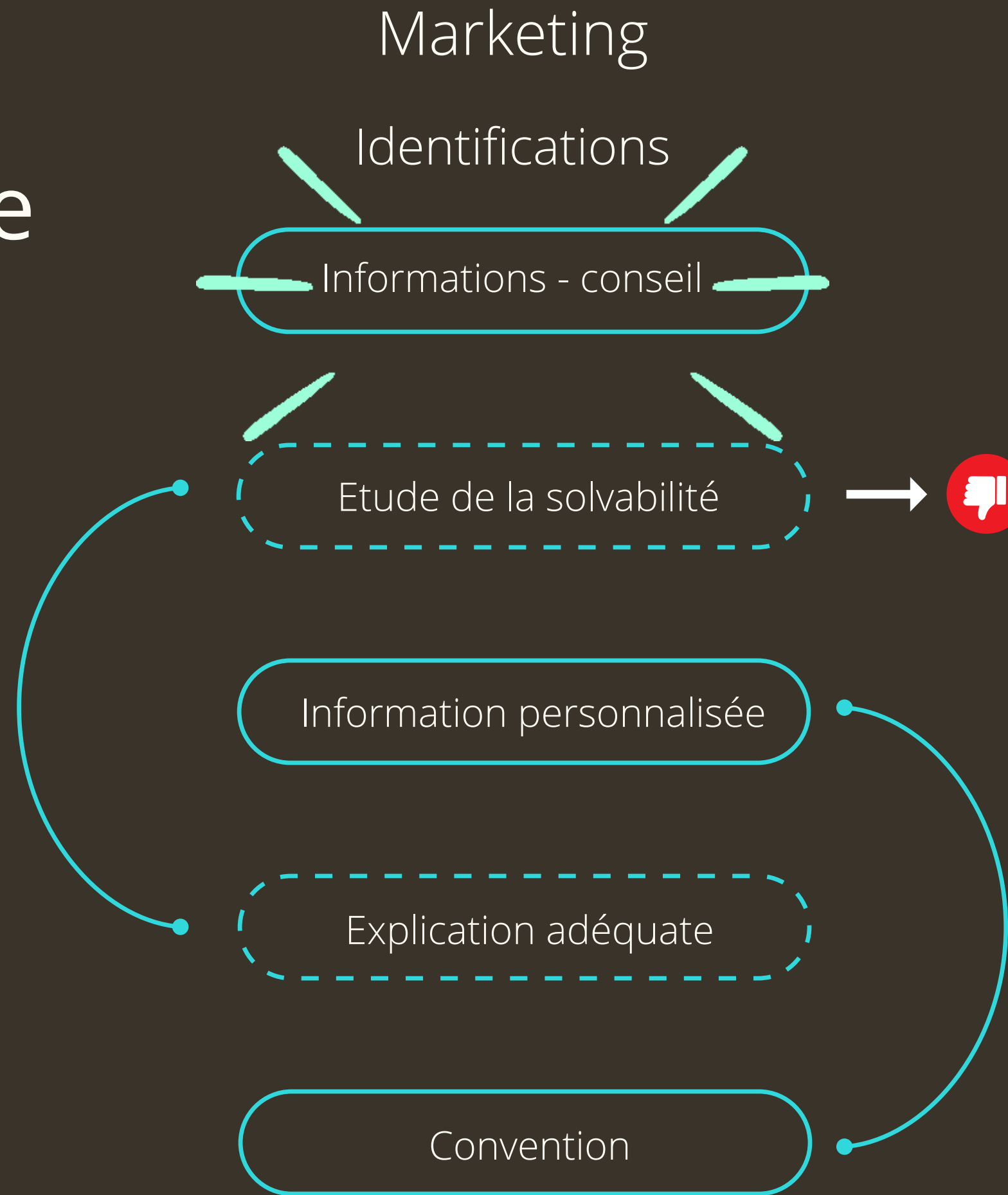
Comment je peux vérifier qu'un intermédiaire est inscrit ?

Par type d'intermédiaire vous pouvez vérifier [sur le site web de la FSMA](#) si un intermédiaire est inscrit. Les données principales d'identification des intermédiaires inscrits y sont également mentionnées.

IDENTIFICATION



Le cycle de demande de crédit



Crédits hypothécaires

Information

Rédigez 5 questions ouvertes
qui vous permettront d'en savoir le plus possible
sur le consommateur et sur le crédit hypothécaire
dont il a besoin.



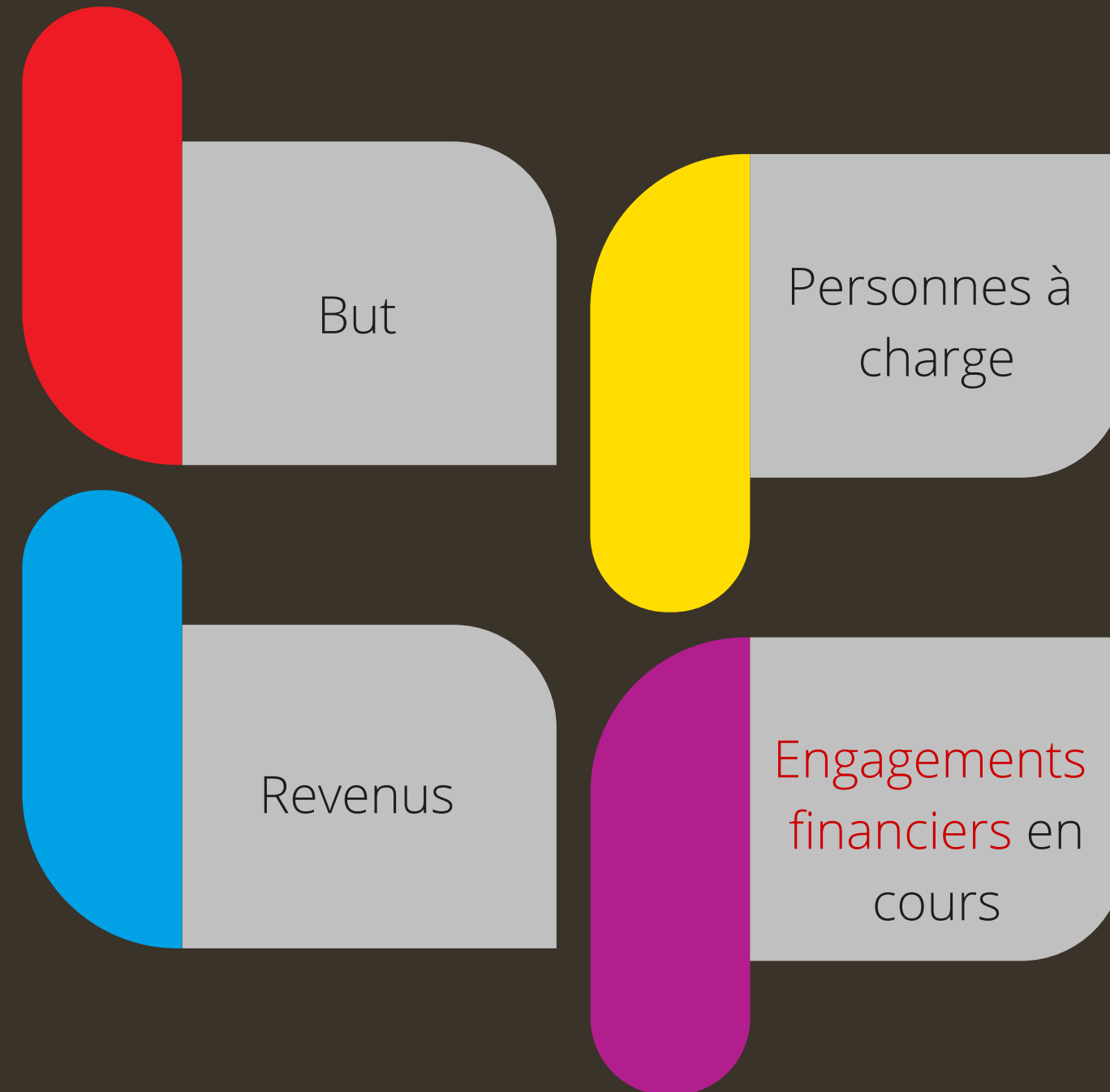
Crédits à la consommation

LES OBLIGATIONS LÉGALES

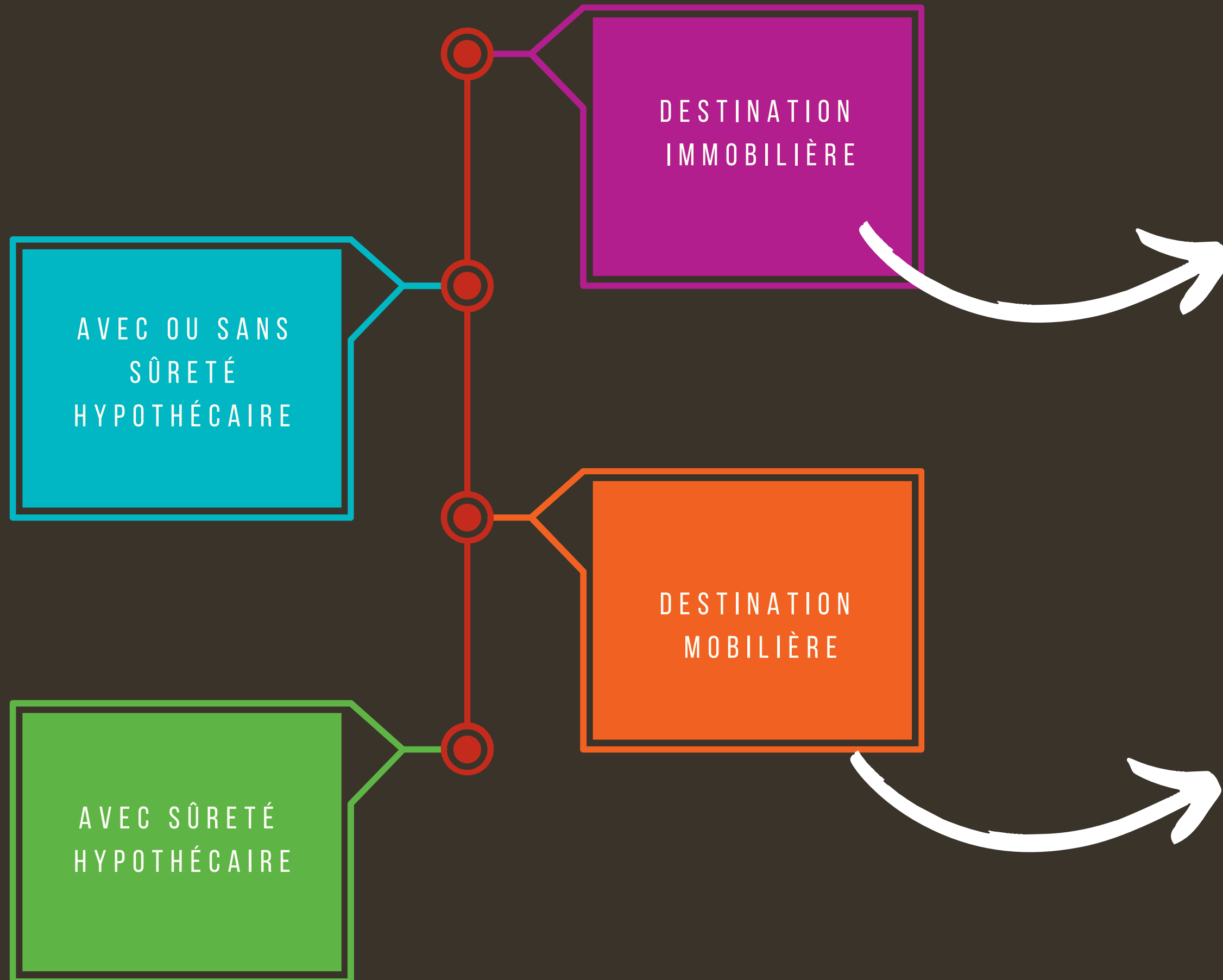
Exigences minimales

- Les garanties
- Fonds propres

Information



LES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES



Conservation ou acquisition des droits réels immobiliers



PAS pour la conservation ou acquisition des droits réels immobiliers

La solution approprié !

- **exigences**
- **situation financière**
- **but**



Crédit hypothécaire

Sûretés



Sûreté réelle

- Cession de revenus
- Domiciliation des rémunérations
- Gage
- Sûreté hypothécaire

Sûreté personnelle

- Cautionnement

Crédit hypothécaire



Cession des revenus

- 1 exemplaire par emprunteur
- document distinct du contrat de crédit
- règles sur la cession des revenus



Exercice

Michel gagne 1950 € nets par mois. En raison de l'augmentation des prix de l'énergie, son budget mensuel est gravement perturbé et il a des arriérés de paiement auprès d'un prêteur. Il a deux mensualités de 275 € en retard et ne peut pas payer. Ne tenons pas compte des intérêts et des frais de retard pour l'instant.

Combien Michel devra-t-il céder de son salaire lorsque le prêteur déclenchera la procédure de cession de salaire ? Michel n'a pas d'enfant à charge.

Revenus sur la base d'un contrat de travail ou d'un contrat y assimilé

Revenus nets du débiteur par mois	Partie saisissable (pourcentage)	Partie saisissable maximale par tranche (montant)
≤ 1 316 euros	Non saisissable	Rien
1 316,01 euros - 1 414 euros	Saisissable à hauteur de 20 %	19,60 euros
1 414,01 euros - 1 560 euros	Saisissable à hauteur de 30 %	43,80 euros
1 560,01 euros - ≤ 1 706 euros	Saisissable à hauteur de 40 %	58,40 euros
> 1 706 euros	Saisissable de manière illimitée	Illimitée

A partir du 1/4/23
1950-
 $1706 = 244 + 58,4 + 43,8 + 19,6 = 365,8€$

Michel gagne 1950 € nets par mois.
En raison de l'augmentation des prix de l'énergie, son budget mensuel est gravement perturbé et il a des arriérés de paiement auprès d'un prêteur.
Il a deux mensualités de 275 € en retard et ne peut pas payer. Ne tenons pas compte des intérêts et des frais de retard pour l'instant.
Combien Michel devra-t-il céder de son salaire lorsque le prêteur déclenchera la procédure de cession de salaire ? Michel n'a pas d'enfant à charge.

Revenus sur la base d'un contrat de travail ou d'un contrat y assimilé

Revenus nets du débiteur par mois	Partie saisissable (pourcentage)	Partie saisissable maximale par tranche (montant)
≤ 1 316 euros	Non saisissable	Rien
1 316,01 euros - 1 414 euros	Saisissable à hauteur de 20 %	19,60 euros
1 414,01 euros - 1 560 euros	Saisissable à hauteur de 30 %	43,80 euros
1 560,01 euros - ≤ 1 706 euros	Saisissable à hauteur de 40 %	58,40 euros
> 1 706 euros	Saisissable de manière illimitée	Illimitée

Crédit hypothécaire



Sûretés hypothécaires

Inscription Hypothécaire	Mandat Hypothécaire	Promesse Hypothécaire
30 ans dans le registre de la publicité hypothécaire	Pas opposable aux tiers	Pas opposable aux tiers
Coûts	Coûts moins élevés sauf en cas de conversion	Coûts faibles
Sûreté assez solide	Moins de garantie pour le prêteur	Pas de garantie - on doit demander le consentement pour la conversion

Crédit hypothécaire



Sûretés mobilières

Gage mobilier	Cession des créances	Instruments financiers
Inscription dans le registre des gages validité 10 ans ou dépossession	P.ex revenus locatifs	Titres
Coûts relativement bas	Règles pour la notification	Actions
Règles en cas de consommateur	Pas d'inscription dans le registre des gages	Comptes en banque
Loi sur le gage	Loi sur les gages	Loi sur les instruments financiers

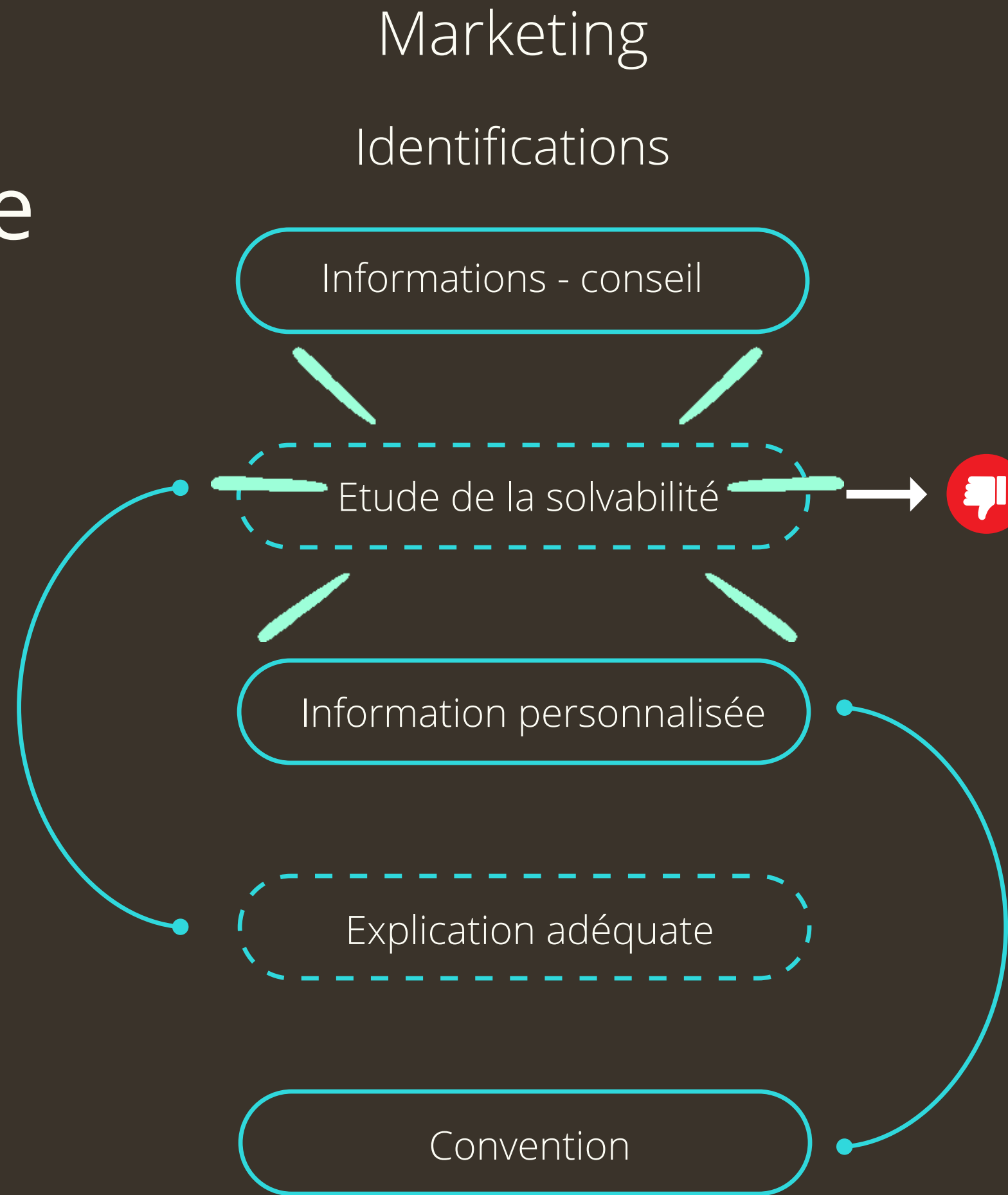
Crédit hypothécaire

Cautionnement



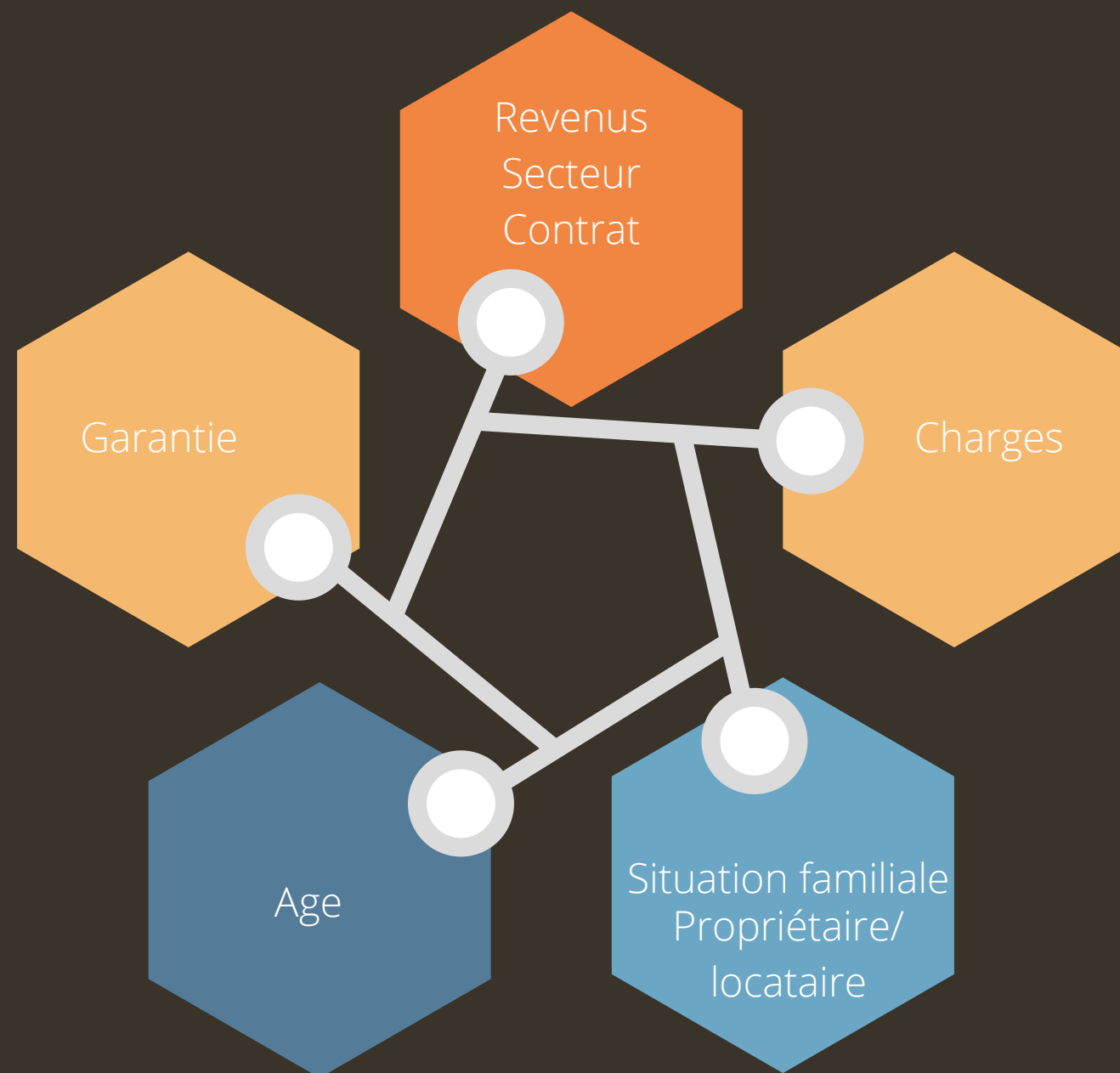
Solidaire versus simple
Quid cautionnement gratuit?
Règles pour agir vers la caution

Le cycle de demande de crédit



Crédits hypothécaires

Etude de solvabilité



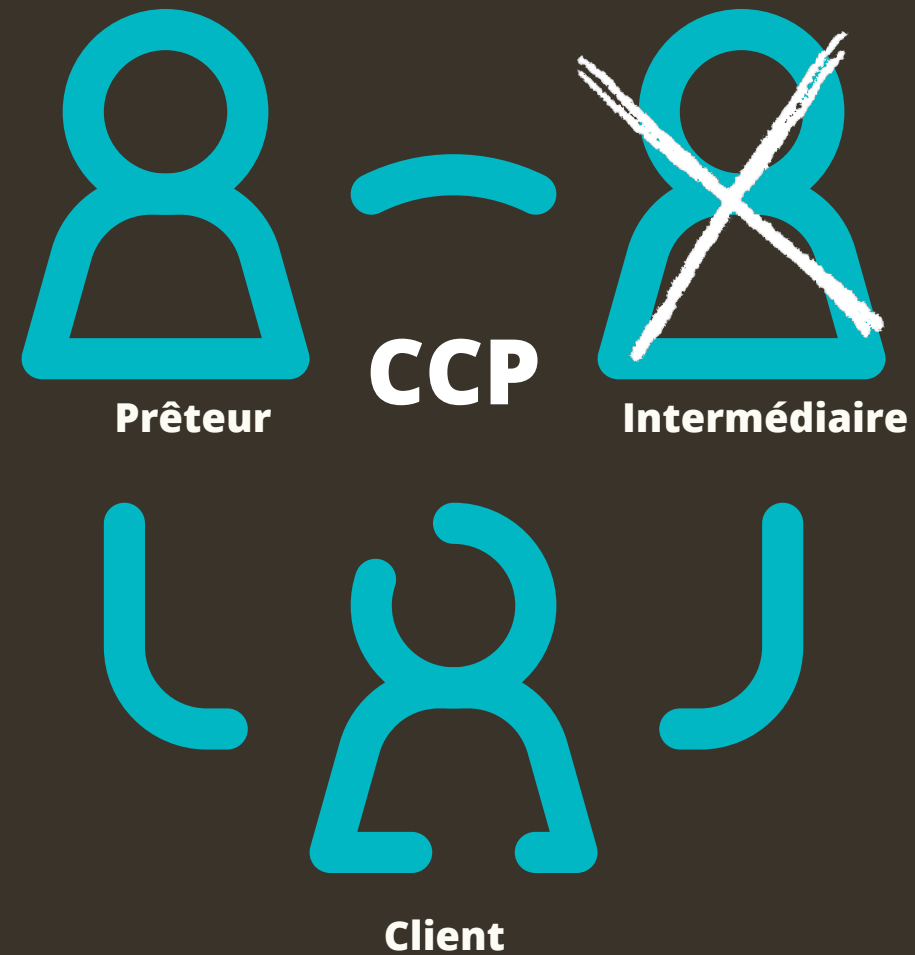
Scoring
CCP
DSTI
Solde pour vivre
Fichier clients



Capacité de
remboursement
↓ ↓ ↓
Tarif
Accord Oui/Non

Crédits hypothécaires

Information



L'article VII.153 fait même interdiction à l'intermédiaire d'utiliser le demandeur de crédit pour interroger la Centrale des Crédits aux Particuliers: L'intermédiaire de crédit ne peut demander au consommateur ou, le cas échéant, à la personne qui constitue une sûreté d'exercer son droit d'accès à la Centrale en vue de lui communiquer la réponse obtenue.



sanction de niveau 4
niveau 4: amende de 26 à 50.000 EUR

QUELQUES SCÉNARIOS



ACHAT PISCINE

Sylvie et Marc veulent installer une piscine et étudient les possibilités d'un crédit de 25 000 €.

Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Sylvie 1800€ Enseignante Nommée	Ouverture de crédit 2500€ et 5000€ Découvert autorisé 1250€	Marié sous le régime de la communauté de biens	Inscription hypothécaire 1er rang à leur banque
Marc 3500€ Directeur des opérations Durée indéterminée chez Facebook	Prêt hypothécaire 1560€/mois à 25 ans restant 5 ans	Sylvie 51 ans Marc 54 ans	
	Crédit voiture 0% 600€/mois 3 ans restants Crédit panneau solaire 750€/mois 5 ans restants		



ACHAT PISCINE

Sylvie et Marc veulent installer une piscine et étudient les possibilités d'un crédit de 25 000 €.

Points d'attention !



Questions supplémentaires



Quelle solution



Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Sylvie 1800€ Enseignante Nommée	Ouverture de crédit 2500€ et 5000€ Découvert autorisé 1250€	Marié sous le régime de la communauté de biens	Inscription hypothécaire 1er rang à leur banque
Marc 3500€ Directeur des opérations Durée indéterminée chez Facebook	Prêt hypothécaire 1560€/mois à 25 ans restant 5 ans	Sylvie 51 ans Marc 54 ans	
	Crédit voiture 0% 600€/mois 3 ans restants Crédit panneau solaire 750€/mois 5 ans restants		

ACHAT DE VOITURE

Paul et Irin veulent acheter une voiture de luxe d'une valeur de 70000 euros.

Ils sont à la recherche de solutions..



Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Revenus du ménage 5200€	Carte Visa revolving 10000€ American Express Platinum	Séparation de biens	Valeur maison 450000€
Biens mobiliers 75000€	Prêt hypothécaire 1750€/mois encore 5 ans	Age 45 et 48 ans	

Ils ne savent pas quel carburant choisir
Ils veulent un coût mensuel le plus bas possible.





ACHAT DE VOITURE

Paul et Irin veulent acheter une voiture de luxe d'une valeur de 70000 euros.
Ils sont à la recherche de solutions..

Points d'attention !



Questions supplémentaires



Quelle solution



Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Revenus du ménage 5200€	Carte Visa revolving 10000€ American Express Platinum	Séparation de biens	Valeur maison 450000€
Biens mobiliers 75000€	Prêt hypothécaire 1750€/mois encore 5 ans	Age 45 et 48 ans	

Ils ne savent pas quel carburant choisir
Ils veulent un coût mensuel le plus bas possible.



RENOVATION EN WALLONIE

Kristos souhaite obtenir un crédit de 19 000 euros pour rénover l'un de ses appartements. Nouveau sol dans le salon, rénovation de la salle de bain et du chauffe-eau.

Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Kristos 1650€ Travailleur chez vendeur carrelages	Loyerr 800€ Visadébit différé 2500€	Célibataire	Valeur appartement 1 150000€
Contrat durée indéterminée depuis 15 ans	Pas d'autres crédits	Double nationalité Belge-Grec	Valeur appartement 2 220000€
Revenus locatifs 550€ 450€	Kristos paie 225 € par mois pour l'énergie. Il prend les transports en commun et utilise Cambio.	57 ans Pas d'enfants	Tous deux libres de toute hypothèque Don de la mère il y a 2 ans

Kristos a 10000€ d'économies et souhaite s'installer en Grèce à l'âge de 67 ans

- il veut alors vendre l'appartement 1 et louer l'appartement 2.

RENOVATION EN WALLONIE

Kristos souhaite obtenir un crédit de 19 000 euros pour rénover l'un de ses appartements. Nouveau sol dans le salon, rénovation de la salle de bain et du chauffe-eau.



Points d'attention !



Questions supplémentaires



Quelle solution



Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Kristos 1650€ Travailleur chez vendeur carrelages	Loyerr 800€ Visadébit différé 2500€	Célibataire	Valeur appartement 1 150000€
Contrat durée indéterminée depuis 15 ans	Pas d'autres crédits	Double nationalité Belge-Grec	Valeur appartement 2 220000€
Revenus locatifs 550€ 450€	Kristos paie 225 € par mois pour l'énergie. Il prend les transports en commun et utilise Cambio.	57 ans Pas d'enfants	Tous deux libres de toute hypothèque Don de la mère il y a 2 ans

Kristos a 10000€ d'économies et souhaite s'installer en Grèce à l'âge de 67 ans

- il veut alors vendre l'appartement 1 et louer l'appartement 2.

MENSUALITÉS CONSTANTES VERSUS TERME FIXE

TAEG	Total	Capital	Intérêts	Mensualité
Mensualités fixes 4,5 %	23629.56 €	19000.00 €	4629.56 €	196.91 €
Terme fixe 6%	30400,00	19000.00 €	11400.00 €	95,00€

ACHAT DE MAISON DE VACANCES À MALTE

Jonathan et Mirella sont de fervents amoureux de Malte et souhaitent y acheter une maison de vacances.

Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Jonathan consultant indépendant - 2824€	Prêt hypothécaire actuel encore 10 ans 1016.9€ par mois	Mariés sous le régime de la séparation des biens avec participation aux acquêts	Valeur de leur maison 300000€
Mirella manager banque 2700€	Crédit panneaux solaires 650€/mois pour encore 5 ans	Jonathan is 49 Mirella is 48	Ze willen een vakantiewoning van 120000€
Fonds propres Jonathan 15000€ Mirella 10000€ Compte à terme sur 10 ans 25000€ Mirella	Crédit pour les études du fils contracté par Jonathan 300€/mois encore 2 ans	Le fils étudie le droit	
Jonathan a une EIP avec une réserve de 100 000 € - Mirella a une police d'assurance de groupe avec un capital fourni à la pension de 168 000 €.			

ACHAT DE MAISON DE VACANCES À MALTE



Jonathan et Mirella sont de fervents amoureux de Malte et souhaitent y acheter une maison de vacances.

Points d'attention !



Questions
supplémentaires



Quelle solution



Revenus	Charges	Situation familiale	Garantie
Jonathan consultant indépendant - 2824€	Prêt hypothécaire actuel encore 10 ans 1016.9€ par mois	Mariés sous le régime de la séparation des biens avec participation aux acquêts	Valeur de leur maison 300000€
Mirella manager banque 2700€	Crédit panneaux solaires 650€/mois pour encore 5 ans	Jonathan is 49 Mirella is 48	Ze willen een vakantiewoning van 120000€
Fonds propres Jonathan 15000€ Mirella 10000€ Compte à terme sur 10 ans 25000€ Mirella	Crédit pour les études du fils contracté par Jonathan 300€/mois encore 2 ans	Le fils étudie le droit	
Jonathan a une EIP avec une réserve de 100 000 € - Mirella a une police d'assurance de groupe avec un capital fourni à la pension de 168 000 €.			

ANALYSE DES DOCUMENTS

- conditions d'acceptation
- lutte contre la fraude
- les dossiers incomplets coûtent du temps et de l'argent



POINT D'ATTENTION



- Identification
- Lutte contre le blanchiment de capitaux
- Fraude

POINT D'ATTENTION



Un vendeur de voitures d'occasion souhaite acheter les locaux qu'il loue. Pour l'achat de 500 000 euros, il demande un crédit de 300 000 euros auprès d'un intermédiaire de crédit. Les 200 000 euros restants proviendraient de sa famille et de ses amis qui lui prêtent des sommes de 15 à 25000 euros.

Les frais de notaire, etc. sont à sa charge. Qu'en pensez-vous?

ANTIBLANCHIMENT



Article 505 code pénal



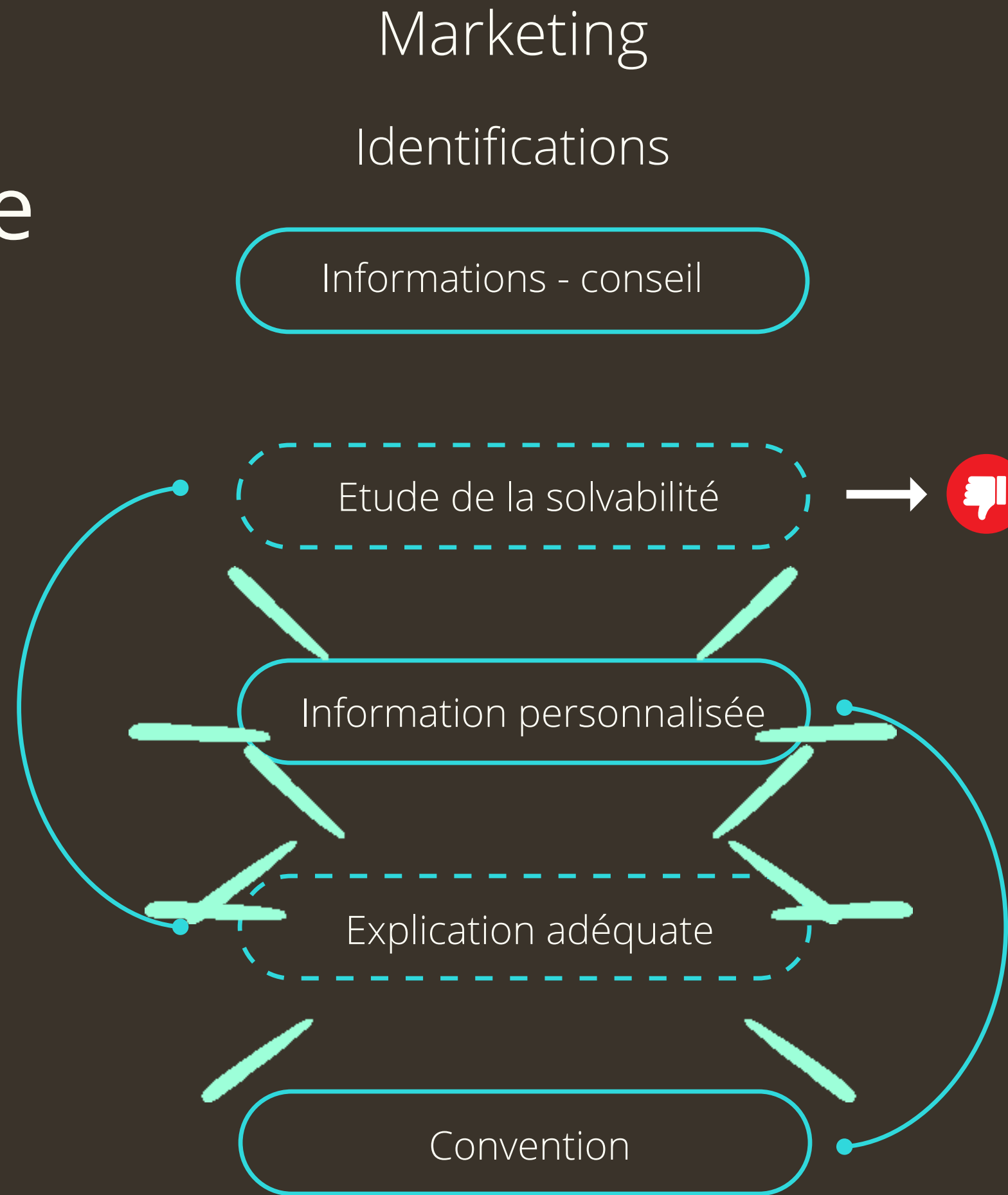
Prêteur



FRAUDE



Le cycle de demande de crédit



Information personnalisée

versus

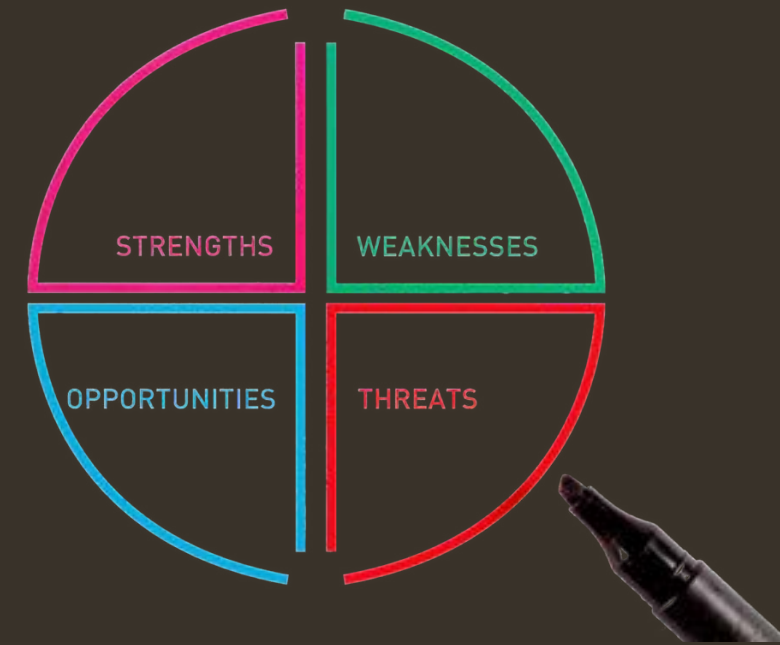
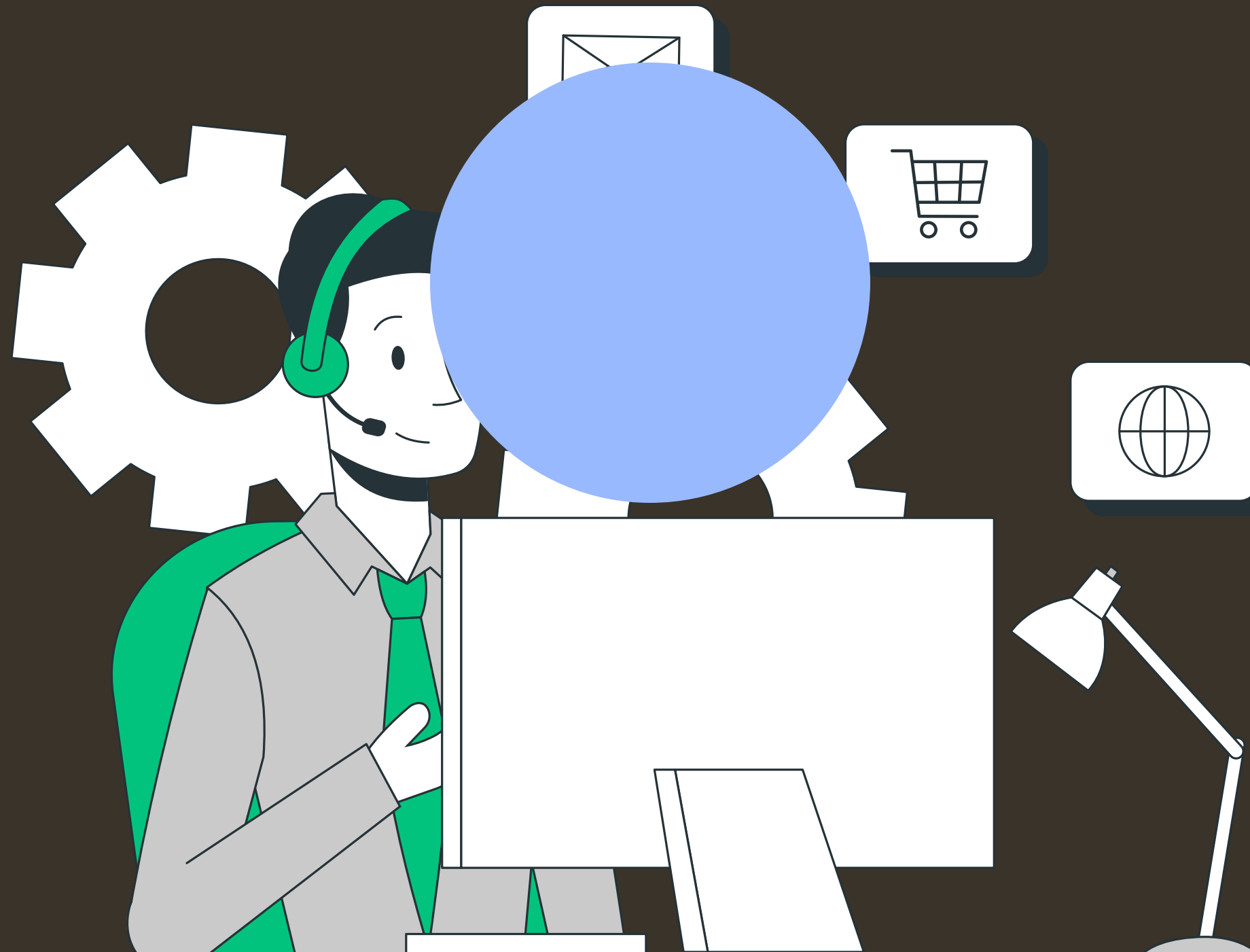
Explication adéquate

DESTINATION
IMMOBILIÈRE

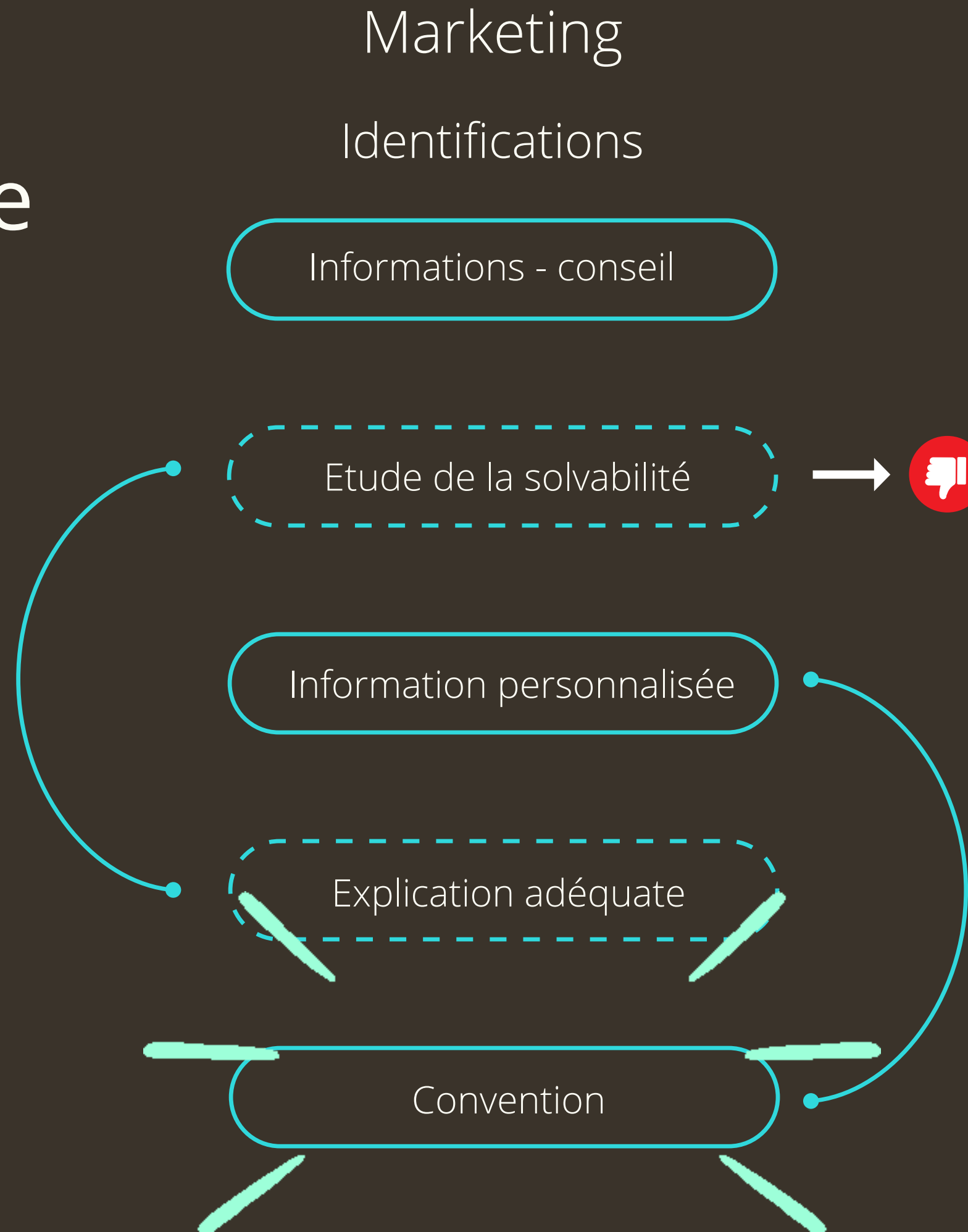
ESIS

DESTINATION
MOBILIÈRE

SECCI



Le cycle de demande de crédit



COMMENT LE CRÉDIT SE CONSTITUE?



Chaque partie

Convention
Offre

COMPLÉTEZ VOTRE DOSSIER

PRÉPAREZ VOTRE CHECKLIST

- **Demande de crédit**
- **Secci/ESIS**
- **Contrat/Offre**
- **Conditions générales**
- **Compromis de vente**
- **Expertise**
- **Cession de revenus**
- **Décomptes**
- **Tranches**
- **Carte d'identité**
- **Fiches de salaire**
- **Factures/devis**
- **Pièces justificatives conditions d'acceptation**
- ...



Quels documents conservez-vous et combien de temps?

SANCTIONS



Civiles



Pénales



Administratives



SANCTIONS

Civiles



- DESTINATION MOBILIÈRE**
- Réduction du capital ou du prix au comptant
 - Nullité de la convention

- DESTINATION IMMOBILIÈRE**
- % des intérêts

Administratives



- Amende
- Suspension ou suppression de l'activité

Pénales



La sanction de niveau 3 consiste en une amende pénale de 26 à 25 000 euros.

La sanction de niveau 4 consiste en une amende pénale de 26 à 50 000 euros.

La sanction de niveau 5 consiste en une amende pénale de 250 à 100 000 euros et une peine d'emprisonnement d'un mois à un an ou l'une de ces peines seulement.

La sanction de niveau 6 consiste en une amende pénale de 500 à 100 000 euros et une peine d'emprisonnement d'un an à cinq ans ou l'une de ces peines seulement.

Depuis la loi du 8/5/22 Possibilité d'imposer une sanction en pourcentage du chiffre de l'affaire pour tous les niveaux



**MERCI
BEAUCOUP**

WWW.W-CAN.BE

VP@W-CAN.BE