



**Damien COLLON, Notaire  
Société civile sous forme de SRL**

**A Etterbeek, Boulevard Saint-Michel, 70.  
Tél . 02 738.73.80 - Fax. 02.736.25.73  
e-mail : damien.collon@belnot.be**

### **VADE MECUM DE L'EMPRUNTEUR.**

#### **Quelques points importants à l'attention du candidat emprunteur.**

Lisez les projets d'acte. Ce sont ces documents qui seront soumis à votre signature.

Si vous avez des questions, l'étude est à votre disposition pour y répondre, avant, pendant et après l'acte.

Ce document n'a pas la prétention d'être exhaustif, mais il reprend quelques points à propos desquels des questions nous sont souvent posées.

### **OUVERTURE DE CREDIT.**

Les banques et organismes de crédit pratiquent ce qu'on appelle des "ouvertures de crédit" et non plus des prêts à usage unique.

Cela signifie que l'emprunteur a le droit d'utiliser son crédit à diverses reprises et ce en fonction des remboursements de capital qu'il a effectués. C'est ce qu'on appelle la "reprise d'encours".

Grâce à ce système, l'emprunteur peut reprendre tout ou partie du capital qu'il a déjà remboursé à la banque, sans devoir revenir chez le notaire.

Attention que cette possibilité est seulement réservée à des fins immobilières (un autre achat ou des travaux).

### **DUREE DE L'HYPOTHEQUE.**

La durée légale d'une hypothèque est de 30 ans. Ce même si la durée du crédit est inférieure.

Cela signifie que si l'emprunt est réalisé sur une durée inférieure, l'hypothèque sera maintenue jusqu'à ces 30 ans.

C'est ce qui permettra notamment de pouvoir ré-utiliser le crédit comme expliqué ci-dessus (reprise d'encours)

### **MAINLEVEE.**

A la fin du prêt, vous pouvez lever l'hypothèque.

Dans ce cas, vous devrez payer les frais de mainlevée, dont le montant dépend du montant de l'hypothèque (en moyenne 900€).

Attention : si vous levez l'hypothèque, vous n'aurez plus la possibilité de ré-utiliser votre crédit.

Si vous décidez, au contraire, de laisser l'hypothèque, elle s'éteindra toute seule, et sans frais, au bout des 30 ans.

### **MONTANT DE L'HYPOTHEQUE.**

Dans votre projet, vous constaterez que l'hypothèque est prise pour le montant emprunté, mais également pour un montant supplémentaire (de 5 à 10%).

C'est ce que l'on appelle "les accessoires".

Il ne s'agit dans aucun cas d'un montant que vous devez à la Banque.

En réalité, ce montant est censé couvrir les frais exposés par la Banque (si jamais elle doit récupérer sa créance par la suite d'une procédure judiciaire) et lui donne droit à récupérer ceux-ci sur la vente de l'immeuble.

### **REMBOURSEMENT ANTICIPE.**

Dans un crédit hypothécaire à des fins privées, il est toujours possible de rembourser le crédit avant terme.

Dans ce cas, la loi prévoit une pénalité, appelée "indemnité de emploi" équivalente à 3 mois d'intérêts.

Tel serait par exemple le cas si vous vendez l'immeuble hypothéqué avant d'avoir entièrement remboursé votre crédit ou si vous rachetez votre crédit auprès d'une autre banque.

### **MANDAT HYPOTHECAIRE.**

Parfois la Banque accepte de ne pas avoir d'hypothèque sur l'immeuble, mais se contente d'un mandat hypothécaire (ce qui diminue sa garantie).

Ceci dans le but de faire économiser des frais à l'emprunteur.

Attention : le mandat est un acte dont les conséquences peuvent être importantes !

Il donne à tout moment à la Banque le droit de prendre - aux frais de l'emprunteur - une hypothèque sur le bien concerné, voire sur d'autres biens appartenant à ce dernier.

Tel sera par exemple le cas si l'emprunteur ne rembourse pas son crédit correctement ou voit sa situation ou sa solvabilité se dégrader.