

Juin 2026

Crédits aux *particuliers*

Guide explicatif des différents types de crédit destinés aux particuliers.



Crédit hypothécaire

Principes généraux

- Financement d'achat, conservation, construction ou rénovation d'un bien immobilier.
- Taux fixe, variable ou semi-variable (variation encadrée : max doublement par rapport au taux initial).
- Souvent couplé à une assurance solde restant dû et une assurance incendie.

Il existe 3 éléments importants pour son octroi :

**Loan To Value
(LTV)**

$$\frac{\text{montant crédit(s)}}{\text{valeur du bien en garantie}}$$

**Capacité de
remboursement de(s)
l'emprunteur(s)**

$$\text{disponible} = \text{revenus} - \text{dépenses}^*$$

Taux d'endettement

$$\frac{\text{charges crédit(s)}}{\text{revenus}}$$

* dépenses = charges de crédit, charges de copropriété, pension alimentaire,...

Garanties immobilières

Le prêteur prend des garanties immobilières pour garantir le remboursement de sa créance.

Celles-ci sont constituées devant notaire et peuvent être de deux types.

Hypothèque

- Publicité rendant opposable au tiers,
- Permet au prêteur d'être payé par préférence sur le prix de vente en cas de vente forcée,
- Droit d'enregistrement : 1% sur le montant garanti.
- Droit d'hypothèque : 0,3% du montant

Mandat hypothécaire

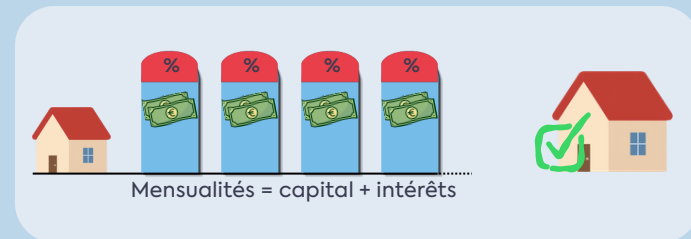
- Procuration pour constituer une hypothèque en cas de difficultés.
- Droit d'enregistrement : 50€

Crédit hypothécaire

Types de crédits

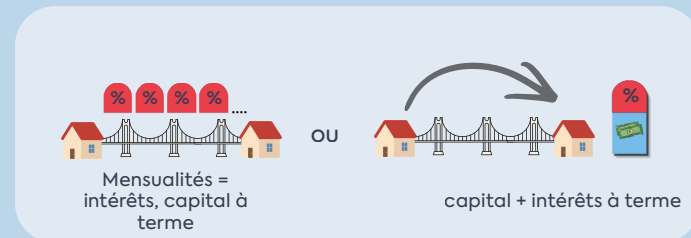
Crédit amortissable

- Forme la plus répandue ; durée : 6 à 30 ans*.
- Chaque mensualité comprend capital + intérêts.
- Remboursement anticipé possible : indemnité de remploi = 3 mois d'intérêts.



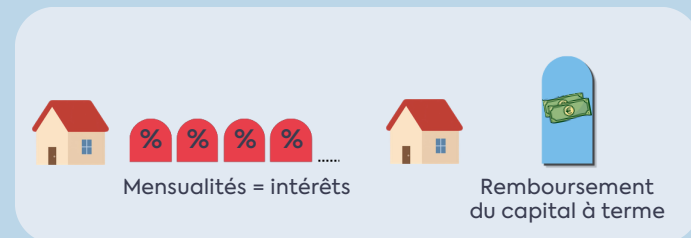
Crédit pont

- Crédit temporaire (max 24 mois) pour financer l'achat d'un bien immobilier, droit de succession,...
- L'emprunteur ne paie que les intérêts (mensuellement ou au jour du terme) ; capital remboursé via le produit d'une vente du bien immobilier actuel.
- Aucune indemnité de remploi.



Crédit "bullets" (à terme fixe)

- L'emprunteur ne paie que les intérêts ; **le capital est remboursé en une fois à l'échéance.**
- Source certaine de remboursement du capital requise (ex. : assurance groupe, épargne pension).
- Avantage : petite mensualité. Inconvénient : coût total plus élevé.



Légende:  capital  intérêts

* Certains prêteurs peuvent proposer jusqu'à 40 ans..

Crédit hypothécaire



Prêt rénovation / énergie

- Applicable aux 3 types de crédit ; contractable seul ou avec un crédit d'achat.
- Conditions tarifaires avantageuses possibles sur présentation d'un certificat PEB amélioré.
- Fonds libérés progressivement sur présentation de factures.
- Durant la période de prélèvement : intérêts sur les montants prélevés + éventuelle commission de réservation sur le montant du crédit non prélevé.



Reprise d'encours

- Réemprunt du capital déjà remboursé auprès d'une même banque (nouveau crédit, nouvelles conditions tarifaires).
- **Avantages** : pas de passage chez le notaire → moins de frais, octroi plus rapide.
- ⚠ La durée* du nouveau crédit est limitée par la validité restante de l'inscription hypothécaire** existante.



Transfert d'hypothèque

- Déplacement d'une hypothèque existante vers un autre bien, en conservant le même crédit et le même prêteur.
- **Avantages** : frais notariaux réduits ; conservation des conditions existantes si favorables.
- ⚠ Condition impérative : acquérir le nouveau bien **avant** ou **simultanément** à la vente de l'ancien (la banque ne peut rester sans garantie).

* La durée peut différer par rapport à la durée du crédit initial, plus courte ou plus longue.

** L'inscription hypothécaire peut être renouvelée à l'approche de son échéance, en cas de besoin, par le prêteur.

Crédit à la consommation

Principes généraux

Le prêt à tempérament est accordé à un particulier pour financer des biens ou services hors crédit hypothécaire.

- Taux Annuel Effectif Global (TAEG) : taux servant de comparaison pour les différents crédits à la consommation.
- Taux débiteur fixe → mensualités fixes sur toute la durée du contrat.
- Pas de frais de dossier ; assurance solde restant dû facultative (contrairement au crédit hypothécaire).
- Capacité de remboursement vérifiée selon les mêmes règles que pour le crédit hypothécaire.
- Taux plus élevé qu'un crédit hypothécaire (absence de garantie immobilière), mais coût total souvent inférieur car montant emprunté inférieur et durée plus courte.
- Taux préférentiels fréquents pour les travaux d'économie d'énergie (isolation, pompe à chaleur, panneaux solaires...).

Remboursement anticipé

- Possible à tout moment, partiellement ou totalement.
- Indemnité de remploi encadrée par la loi : elle ne peut jamais dépasser les intérêts restants dus.

1% du capital
si durée
restante > 1 an

0,5% du capital
si durée
restante < 1 an

Durées et montants autorisés

La durée maximale du prêt dépend légalement du montant emprunté¹, selon un arrêté royal publié au Moniteur Belge.

Montant emprunté (€)	Durée maximale légale
Jusqu'à 2 500 €	24 mois
De 2 501 € à 3 700 €	30 mois
De 3 701 € à 5 600 €	36 mois
De 5 601 € à 7 500 €	42 mois
De 7 501 € à 10 000 €	48 mois
De 10 001 € à 15 000 €	60 mois
De 15 001 € à 20 000 €	84 mois
De 20 001 € à 37 000 €	120 mois
Au-delà de 37 000,01 €	Jusqu'à 240 mois

1 Informations fournies à titre indicatif, et en vigueur à mars 2026.; susceptibles de modification par arrêté royal

Centrale de Crédit aux Particuliers (CCP)

Principes généraux

Base de données nationale gérée par la Banque nationale de Belgique, reprenant tous les crédits à la consommation et hypothécaires à des fins privées, ainsi que les défauts de paiement associés.

Obligations des prêteurs



- consulter la CCP avant d'octroyer un crédit ou de modifier un crédit existant,
- déclarer chaque contrat conclu ainsi que les incidents de paiement,
- mettre à jour les informations dans les délais légaux.

Ces obligations garantissent une évaluation correcte de la capacité de remboursement de l'emprunteur et limitent les risques de surendettement.

Conservation des données

- Données positives : effacées 3 mois et 8 jours après la fin du contrat.
- Données négatives : maintenues selon les règles spécifiques au volet négatif (radiation après régularisation + délai).

Structure du registre



Volet positif

- comprend les contrats de crédit actifs (type, montant, durée...),
- l'identification de l'emprunteur,
- les données transmises par les prêteurs dans les deux jours ouvrables après la signature du contrat.

Volet négatif

- enregistre les retards et défauts de paiement, notamment 3 mensualités impayées (total ou partiel),
- un impayé qui dure 3 mois consécutifs ;
- un crédit dénoncé, entraînant exigibilité immédiate.

Conséquences d'un enregistrement au volet négatif

- Difficulté d'obtenir de nouveaux crédits.
- Mention maintenue jusqu'à régularisation complète.
- Délai de 12 mois après régularisation avant disparition du fichier.