

Achetez la maison de vos rêves en toute sécurité

Votre logement particulier

Nombreux sont ceux qui rêvent d'un logement particulier, probablement la plus importante acquisition de leur vie. C'est pourquoi il est essentiel de bien comprendre les tenants et les aboutissants d'un tel achat. Cette brochure a pour but d'attirer l'attention sur les aspects à prendre en compte et les questions à se poser. Prenez le temps de réfléchir à nos conseils qui vous aideront certainement à faire le bon choix.



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Voor aankoop en verbetering van uw woning

Louer ou acheter ?

La première question que vous devez vous poser est celle de la location ou de l'achat : quel est le meilleur choix pour vous ? Les deux options présentent chacune des avantages et des inconvénients. Mieux vaut louer si vous prévoyez de déménager prochainement ou régulièrement, par exemple à cause de votre travail. Si vous voulez être libre de faire des travaux dans le logement ou de choisir parmi plus d'emplacements et de localités, l'achat est plus indiqué. Dans le cas d'un logement en propriété, vous pouvez en outre fixer vos charges mensuelles pour une plus longue période.

CONSEIL

En tant que (futur) propriétaire, devenez membre de l'association Vereniging Eigen Huis (VEH) qui défend les intérêts des propriétaires d'un logement particulier. Vous trouverez des informations utiles sur l'acquisition d'un logement particulier sur le site Internet de la VEH (www.veh.nl).

Étape 1 : la préparation

Un prêt hypothécaire : qu'est-ce que c'est exactement ?

En général, il faut emprunter à la banque pour acheter un logement. Un tel crédit s'appelle un prêt hypothécaire. La différence d'avec un autre crédit ou prêt bancaire est que le nouveau logement constitue la garantie du prêteur.

Combien pouvez-vous emprunter au maximum ?

Avant de partir à la recherche d'un logement, il serait judicieux de bien vous renseigner sur le montant maximum que vous pouvez emprunter. Le montant de votre prêt hypothécaire et les charges mensuelles afférentes dépendent non seulement de vos revenus, mais aussi de vos autres obligations financières sous la forme d'un prêt personnel, d'un crédit renouvelable ou d'une pension alimentaire. Il peut aussi s'agir de paiements échelonnés, par exemple pour une maison de vente par correspondance comme Otto ou Wehkamp. Le Bureau Krediet Registratie (BKR) consigne tous vos crédits et prêts en cours et relève si vous avez des arriérés de paiement. Tout prêteur se renseignera auprès du BKR avant de vous accorder un prêt hypothécaire. Si vous avez des arriérés de paiement, il vous sera probablement plus difficile (voire impossible) d'obtenir le prêt. Conseil : demandez vous-même un aperçu de vos prêts et crédits via www.bkr.nl.

CONSEIL

Vous souhaitez savoir rapidement combien vous pouvez emprunter au maximum en toute sécurité ? Consultez www.nhg.nl et remplissez le formulaire sous le titre « Combien puis-je emprunter ? »

Un bon conseil vaut de l'or

Afin de trouver le prêt hypothécaire le mieux adapté à votre situation, vous pouvez consulter un conseiller en prêts hypothécaires. Celui-ci comparera l'offre des différents prêteurs et recherchera la meilleure solution pour vous. Ne consultez que des conseillers en prêts hypothécaires agréés officiellement par la fondation Stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs. Vous trouverez un tel conseiller près de chez vous via www.erkendhypotheekadviseur.nl.

CONSEIL

Vous souhaitez un aperçu plus détaillé de tous les frais autres que les charges mensuelles de votre prêt hypothécaire ? Consultez le site Internet de l'institut national pour l'information sur le budget (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting, NIBUD), www.nibud.nl.

Nationale Hypotheek Garantie : sûr, responsable et moins cher

Demandez toujours à votre conseiller en prêts hypothécaires si vous pouvez bénéficier de la garantie hypothécaire nationale (Nationale Hypotheek Garantie, NHG). Celle-ci est le garant par excellence de votre prêt hypothécaire. En effet, en cas d'incapacité de travail ou de chômage, de divorce ou de décès du conjoint, il se pourrait que vous ne soyez plus en mesure de rembourser le prêt hypothécaire. Si vous devez procéder à la vente forcée de votre logement et si le produit de la vente n'est pas suffisant pour rembourser votre dette, la NHG paiera la différence au prêteur. Vous ne vous retrouverez pas endetté. C'est une idée réconfortante !

Un prêt hypothécaire avec la NHG est toujours une solution responsable. Vous êtes assuré de ne jamais emprunter de trop. Après paiement de vos charges mensuelles, il vous reste suffisamment d'argent pour les assurances, dépenses quotidiennes, etc. En outre, vous payez moins d'intérêts avec un prêt hypothécaire assorti de la NHG ! Cet avantage peut aller jusqu'à 0,6 %.

CONSEIL

Vous souhaitez savoir si vous pouvez bénéficier de la NHG ?
Rendez-vous sur www.nhg.nl pour toutes les conditions d'un prêt hypothécaire sûr, responsable et moins cher ou renseignez-vous auprès d'un conseiller en prêts hypothécaires agréé.

Prêt aux primo-accédants et aide à l'accession à la propriété

De nombreuses communes proposent un prêt aux primo-accédants (« Starterslening »). Il s'agit d'une aide financière des pouvoirs publics qui facilite l'accession à la propriété. Vous pouvez demander le prêt aux primo-accédants auprès de votre commune. Pour savoir si votre commune applique ce dispositif, consultez www.svn.nl.

D'autre part, il existe l'aide à l'accession à la propriété (« Koop-subsidie »). Il s'agit d'une contribution mensuelle aux charges du prêt hypothécaire. Grâce à ce dispositif, vous pourrez peut-être acheter votre logement particulier même si vos revenus sont faibles. Demandez à votre conseiller en prêts hypothécaires si vous pouvez bénéficier de ce dispositif. Ou consultez www.senternovem.nl pour toutes les informations.

Étape 2 : de la recherche à l'achat

Le logement idéal ...

Il y a plusieurs manières de rechercher un logement. Vous trouverez des milliers de biens à vendre sur des sites Internet tels que www.funda.nl, www.jaap.nl, www.moviq.nl, www.koophuis.nl ou www.zah.nl. Si vous ne souhaitez ou ne pouvez pas rechercher vous-même le logement idéal, faites appel à un agent immobilier qui vous aidera et vous accompagnera avec des conseils avisés. Les agents immobiliers agréés sont généralement affiliés à l'une des associations suivantes : NVM, VBO ou Vastgoedpro. Vous trouverez des agents immobiliers agréés près de chez vous sur, entre autres : www.nvm.nl, www.vbo.nl ou www.vastgoedpro.nl.

... au juste prix

Vous avez trouvé la maison de vos rêves et vous savez combien vous pouvez payer au maximum ? Les négociations peuvent alors commencer. Vous pouvez charger l'agent de négocier ou le faire vous-même. Bien entendu, les agents immobiliers sont très expérimentés dans ce domaine. Si vous souhaitez toutefois

négozier vous-même, préparez-vous bien. Dans le cas d'un bien ancien, veillez aussi à ce que les frais dits « kosten koper » (k.k.) soient calculés (ils représentent environ 10 % du prix d'achat).

CONSEIL

Afin d'évaluer l'état des bâtiments, vous pouvez faire réaliser une inspection qui vous permettra de calculer les frais supplémentaires pour l'entretien ou la rénovation que vous devrez payer les prochaines années.

Étape 3 : l'achat

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vous souhaitez acheter un appartement ? Dans ce cas, il faudra prendre en compte d'autres aspects encore. En effet, l'acquisition concerne alors une partie d'un immeuble, mais aussi une part en copropriété dans les parties communes du bâtiment.

Ces copropriétés sont gérées par un syndic appelé « association de propriétaires » (Vereniging van Eigenaren, VvE). Une telle VvE se charge par exemple de l'entretien et des assurances du bâtiment. En contrepartie, vous payez une cotisation mensuelle dont vous devez donc tenir compte pour le calcul de vos charges mensuelles.

Qu'est-ce qu'un acte de vente provisoire ?

Une fois que vous vous êtes mis d'accord avec le vendeur sur le prix de vente, vous pouvez signer avec lui ce que l'on appelle l'acte de vente provisoire. Ce document consigne tous les accords passés entre vous. Soyez très attentif aux clauses résolutoires (obtention du financement, garantie bancaire, inspection de l'état des bâtiments) qui prennent effet immédiatement.

Délai de rétractation de trois jours

Le délai de rétractation de trois jours commence à la signature de l'acte de vente provisoire. Vous avez donc trois jours pour vous rétracter et renoncer à la vente sans frais. Vous devrez présenter l'acte de vente provisoire à votre prêteur pour mettre en place le prêt hypothécaire. Attention, à l'issue du délai de trois jours, l'acte de vente provisoire devient automatiquement définitif.

Pourquoi une expertise ?

La valeur du bien et son état d'entretien doivent être évalués au

préalable, si vous voulez bénéficier d'un prêt hypothécaire. Il faut donc faire procéder à une expertise. C'est un expert agréé qui s'en charge. Grâce à cette expertise, le prêteur connaît la valeur du bien et le montant maximum du prêt qu'il peut vous accorder.

A quel moment intervient le notaire ?

Lorsque tout est réglé, il faut passer devant le notaire. Le notaire est un fonctionnaire mandaté par l'État qui établit les actes de vente des logements. Devant lui vous signerez l'acte de propriété et l'acte relatif au prêt hypothécaire. Ensuite, la clé de votre nouveau logement vous sera remise ! Vous serez alors officiellement propriétaire !

Les questions que vous devez absolument vous poser :

- 1 Dois-je acheter ou louer un logement ?
- 2 Quels sont mes souhaits en matière de logement ?
- 3 Combien puis-je payer au maximum ?
- 4 Vais-je rechercher et négocier moi-même ou faire intervenir un agent immobilier ?
- 5 Quel est l'état d'entretien du logement ?
- 6 Le sol sur lequel le bâtiment est construit est-il « propre » ?
- 7 Le terrain est-il concerné par des obligations ou restrictions ?
- 8 Puis-je bénéficier de la NHG ?
- 9 Puis-je bénéficier d'un prêt aux primo-accédants (« Starterslening ») ou d'une aide à l'accession à la propriété (« Koopsubsidie ») ?
- 10 Ai-je pris en compte tous les frais supplémentaires (« k.k. », cotisation VvE) ?
- 11 Quand vais-je signer l'acte de vente provisoire ?
- 12 Vais-je faire évaluer l'état du bien ?
- 13 Quelles sont les clauses résolutoires ?
- 14 Quand aura lieu la cession ?

Vous avez encore des questions sur la NHG ?

N'hésitez pas à contacter :

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Boîte postale 309

2700 AH Zoetermeer

0900 11 22 393 (0,35 €/min)

www.nhg.nl

Ce document fait partie d'une série de brochures d'information aux consommateurs de la NHG. Voyez sur www.nhg.nl sous le titre « Brochures d'information aux consommateurs » pour plus d'informations.