

# La reprise d'encours, comment et pour qui ?

Vous avez encore un crédit hypothécaire en cours et vous envisagez d'acheter une seconde résidence ou de rénover votre habitation ? La reprise d'encours est peut-être faite pour vous.

MATHILDE RIDOLE

**S**i vous avez un crédit hypothécaire en cours pour votre résidence principale ou une autre résidence, vous pouvez demander la reprise de ce crédit pour financer l'achat d'un nouveau bien ou la rénovation de votre habitation. Ce système, appelé reprise d'encours, permet d'économiser les frais de notaire et d'hypothèque... sous certaines conditions.

## ► Mode d'emploi

La reprise d'encours consiste en la **réutilisation du capital déjà amorti** de votre crédit hypothécaire existant. Elle s'inscrit uniquement dans un **but immobilier**, c'est-à-dire pour l'achat d'un nouveau bien ou les travaux de rénovation d'une habitation.

Elle est possible si vous avez déjà un **prêt hypothécaire en cours** (ou pas, selon les conditions). Dans ce cas, la banque vous «re-

prête» le capital que vous avez déjà remboursé, il s'agit d'une remise à disposition d'une partie ou de la totalité du crédit. «Une reprise d'encours signifie que vous réutilisez l'hypothèque constituée pour un crédit antérieur afin de garantir un nouveau crédit-logement», indique Ulrike Pommée, porte-parole chez Belfius.

Par exemple, si vous avez conclu un emprunt de 250.000 euros il y a quelques années et que vous avez déjà remboursé 50.000 euros, la banque peut vous autoriser à réemprunter ces 50.000 euros. Certaines banques ne le font qu'à **partir d'un certain montant** (10.000 euros en général), mais d'autres l'autorisent quel qu'il soit. «Une reprise d'encours est possible à concurrence du capital déjà remboursé et peut être conclue pendant toute la durée du crédit hypothécaire existant», résume Ulrike Pommée.

Techniquement, une reprise d'encours est un **«nouveau crédit» dans le crédit existant**. Une nouvelle tranche dans l'ouverture de crédit existant est donc accordée à cha-

que reprise avec un taux d'intérêt, une durée, etc. qui lui sont propres.

Votre banque n'a pas l'obligation d'accepter une demande de reprise d'encours, mais elle le fera afin de fidéliser sa clientèle, à **certaines conditions**: l'emprunteur a toujours bien **respecté les échéances de remboursement** précédentes, le crédit doit avoir un **but immobilier**, le **taux d'intérêt est adapté** au taux actuel en vigueur...

Il est possible de demander une reprise d'encours pour un **emprunt déjà remboursé**, pour autant que votre **hypothèque cours toujours**. Cette reprise d'encours sera donc fonction de la durée restante de l'hypothèque. Par exemple, si vous avez fini de rembourser la totalité de votre crédit de 250.000 euros sur 20 ans le mois dernier, et que votre hypothèque court encore sur dix ans, vous pouvez encore profiter de la reprise d'encours durant ce laps de temps. «Une reprise d'encours peut également être demandée bien après le remboursement total du crédit, pour autant que les garanties (dont prin-

cipalement l'inscription hypothécaire) ne soient pas périmées», indique la Fédération du notariat.

## ► Avantages et inconvénients

Ce système permet d'économiser les **frais de notaire et les frais d'hypothèque**. Il faudra par contre s'acquitter des **frais de dossier** auprès de votre banque, qui varient entre 300 et 500 euros.

**«Une reprise d'encours est possible à concurrence du capital déjà remboursé.»**

ULRIKE POMMÉE  
PORTE-PAROLE DE BELFIUS

Le **taux d'intérêt** appliqué à une reprise d'encours n'est pas le taux d'origine de votre crédit hypothécaire mais celui **en vigueur au moment de la reprise**. «Le nouveau crédit est conclu aux taux d'intérêt actuels», confirme la porte-parole de Belfius.

Si les taux ont baissé depuis votre emprunt précédent, vous pourrez donc en profiter et inversement en cas de remontée des taux.

## ► La reprise d'encours vue par le fisc

La reprise d'encours est **considérée fiscalement comme un nouveau crédit hypothécaire**, «le régime fiscal est donc le même que celui d'un nouveau crédit. Toutefois, il existe des règles particulières si le précédent crédit bénéficiait d'un ancien avantage fiscal (le bonus-logement par exemple), une partie de l'emprunt pouvant bénéficier de l'ancien avantage fiscal et une partie du nouvel avantage fiscal», explique la Fédération du notariat.