



LOSANGE-D'HONDT SPRL

Rue Baron de Castro, 77
B-1040 Bruxelles
tél 02 6754300
fax 02 6753423

Bureau ouvert du lundi au jeudi
de 8h30 à 12h30
et de 13h30 à 16h30.
Le vendredi de 8h30 à 12h30
et de 13h30 à 16h00

E.mail:
losange.dhondt@portima.be
Courtier agréé C.B.F.A. N°24377
Site: www.losange-dhondt.be
N.N. : 0420.213.995

L'équipe se compose de:

- . Isabelle RUFFLART
- . Nathalie MATAS
- . Patrick BROUWERS
- . Bruno D'HONDT

Toute notre équipe se tient à votre disposition pour vous proposer les meilleures solutions en matières d'assurances et de services financiers.

Membre de la fédération des professionnels de l'assurance de Belgique.



Vous pensez déjà aux vacances ?

Le printemps et les premiers beaux jours approchent, sauf si les changements climatiques viennent perturber le tableau. Vous en profiterez peut-être pour passer un WE dans les Ardennes, à la côte ou dans un pays voisin? À moins que vous ne vous ne laissiez tenter par un minitrip dans une grande ville? Et pourquoi pas quelques jours au soleil de l'Espagne ou de la Turquie? Sans parler des grandes vacances. Le Belge, comme ses voisins européens, aime ces moments de détente et a tendance à les multiplier. Il est vrai que les offres alléchantes des tours operators et lignes aériennes à bas prix ne font qu'amplifier le mouvement. Plusieurs fois par an, l'heureux vacancier prend donc sa voiture, le train ou l'avion pour profiter de la vie. De très nombreux témoignages confirment toutefois que vacances riment aussi malheureusement parfois avec situations difficiles: vol de voiture, de bagages ou d'argent, accident, maladie, retour précipité au chevet d'un malade, ... Sans aide extérieure, la victime devra faire face à des problèmes insurmontables et de lourds risques financiers (dépannage, rapatriement d'urgence, interventions médicales, ...). Le Belge a bien compris les avantages de l'assurance assistance, qui sera un allié très efficace au moindre ennui. Par contre, il lui arrive souvent - par distraction - d'oublier de souscrire une assurance, de partir à l'improviste sans possibilité de se couvrir, ou de minimiser les risques d'un séjour court, pour lequel une assurance ne lui paraît pas nécessaire. Pourtant, le risque est omniprésent. La parade radicale pour partir l'esprit tranquille quand on veut, où on veut, pour la durée que l'on veut, est l'assurance assistance annuelle. De nombreuses variantes sont disponibles pouvant couvrir toute la famille (qu'elle voyage groupée ou séparée), le véhicule et une grande variété de situations. De plus, cette formule annuelle est plus économique que l'addition de plusieurs contrats temporaires. Il est aussi possible de vous couvrir contre les risques d'annulation de vos voyages. Prenez dès à présent la bonne décision et contactez-moi pour une information complète.

Bruno D'Hondt



ASSURANCE AUTO AU KM ?

Les compagnies d'assurance cherchent à se différencier en proposant des formules d'assurance innovantes. Différentes compagnies proposent depuis peu des formules destinées aux conducteurs qui circulent peu (dont le nombre augmente en réponse aux hausses de prix du carburant).

Vous roulez moins que la moyenne ?

Le kilométrage annuel moyen du Belge est d'environ 15.000 Kms. 30% des conducteurs parcourent moins de 10.000 Kms par an. À qualité de conduite égale, leur risque d'accident est inférieur. Certaines compagnies ont décidé de réduire leur prime en proportion.

Différentes formules

Les solutions déjà commercialisées se différencient sur plusieurs points: kilométrage, conditions d'accès (degré de bonus-malus, absence de sinistre durant une certaine période, âge,...), moyens de contrôle et tolérance par rapport au kilométrage déclaré, sanctions en cas de kilométrage excédentaire, ... L'expérience de votre courtier est indispensable pour identifier la solution la mieux adaptée à votre cas personnel, et éviter d'éventuels pièges. Ainsi, certains assureurs limitent l'accès à ces formules plus économiques aux clients qui souscrivent également d'autres assurances dans la même compagnie, ce qui limite le choix du client et peut réduire / annuler l'économie réalisée sur l'assurance auto. N'hésitez donc pas à me contacter pour en savoir plus.

Primes réduites

Si vous parcourez moins de 10.000 Kms par an (parfois un peu plus pour certains produits), vous pouvez obtenir des réductions de prime allant de \pm 10 à 35%.

Gare aux tricheurs

Des moyens de contrôle à distance du kilométrage parcouru ne sont pas encore opérationnels, mais pourraient bientôt apparaître (voir ci-dessous). Les compagnies se basent donc actuellement sur la confiance qu'elles placent dans les déclarations de leurs clients. Elles ont l'occasion de vérifier le kilométrage réel en cas de sinistre ou lors du passage au contrôle technique. Les tricheurs s'exposent à des sanctions variables selon les produits: franchise, adaptation du contrat (avec ou sans effet rétroactif), résiliation, ...

Science-fiction ?

Les nouvelles technologies de communication et de localisation permettent des applications totalement inimaginables il y a quelques années encore. Ainsi, les autorités bruxelloises ont testé début 2008 un système d'identification de véhicules par satellite, en vue de mettre en place un système de péage tenant compte des

kilomètres effectués, des trajets parcourus, ainsi que les heures de déplacement. De tels systèmes sont déjà opérationnels dans d'autres grandes métropoles. Dans le même ordre d'idée, des assureurs britanniques testent déjà des systèmes similaires pour tarifer les assurances auto en fonction du kilométrage parcouru. Le futur est plus proche que jamais!

BIEN RÉFLÉCHIR AVANT DE SIGNER

Bon nombre de Belges pensent que la conclusion d'un achat immobilier se réalise devant le notaire, lors du passage de l'acte. Ils ignorent qu'ils sont totalement engagés dès la signature du compromis de vente.

Un cas vécu

Un vendeur indélicat a récemment abusé un jeune couple à la recherche d'une habitation. En exploitant toute sa maîtrise des techniques de vente, il était parvenu à convaincre ces jeunes qu'ils avaient enfin découvert la maison de leur rêve. Le prix dépassait leur budget, argument que le vendeur avait balayé en consentant une remise et en évoquant des formules de financement allégeant leurs mensualités en prolongeant la durée du prêt. Il avait porté l'estocade en annonçant un rendez-vous avec un client fortement intéressé, qui signerait certainement dès le lendemain. Le jeune couple avait la faculté de garder la priorité s'il prenait une option écrite, associée à un chèque de 2.000 euros à titre de garantie. Un papier a été rédigé et signé à la hâte sur un coin de table. Le piège était refermé puisque le couple venait de signer un compromis. Après une nuit qui avait porté conseil, le jeune couple contacta le vendeur pour lever l'option et récupérer son chèque. Plus possible leur expliqua le vendeur et ce que leur confirma leur avocat. L'affaire finit par se régler à l'amiable mais coûta une somme rondelette aux jeunes imprudents. Si le fisc avait eu vent de cette transaction avortée, il aurait pu

exiger le paiement des droits d'enregistrement, qui sont dus dès la signature du compromis. La région flamande a récemment assoupli sa position dans ce domaine, mais les régions bruxelloises et wallonnes restent inflexibles.

Clause suspensive

Prévoyez toujours une ou plusieurs clauses suspensives. Grâce à la clause suspensive, le compromis de vente n'existe pas tant qu'une ou plusieurs conditions ne sont pas remplies. La clause plus courante est l'obtention d'un prêt par l'acheteur. D'autres situations sont envisageables: vérifier si l'immeuble peut répondre à certaines conditions (par exemple affectation partielle ou totale à un usage professionnel), accord du juge de paix si l'un des vendeurs est mineur d'âge, ... Dans ces cas, les droits d'enregistrement ne seront exigibles que lorsque la(es) condition(s) sera(ont) remplie(s).

Consultez des professionnels

Un compromis n'est pas un document anodin. Il vous engage sur des sommes très importantes. Ne signez jamais, sans l'avis d'au moins un professionnel. Chaque virgule compte et seul un professionnel pourra vous aider à rédiger ce document ou à examiner un projet remis par le vendeur. Vos meilleurs conseillers seront votre notaire et / ou votre avocat. Je me tiens également à votre service pour un conseil sur les aspects juridiques et financiers de cet achat.

Depuis l'an 2000, nous sommes entrés dans une zone de turbulences multiples qui déstabilisent les marchés financiers et déboussolent les investisseurs. Comment placer ses économies dans un contexte aussi confus et volatil?

L'impact des "subprimes"

Depuis les années 30, le marché immobilier américain n'avait cessé de croître, à de rares exceptions près. Cette hausse semblait éternelle, ce qui a poussé les banques à accorder des prêts à des candidats propriétaires qui couraient droit au surendettement. Les banques ne s'en inquiétaient pas: lorsque des clients surendettés ne parvenaient plus à honorer leurs échéances, il suffisait de les expulser et de revendre le bien. La hausse permanente des prix du marché garantissait à la banque de récupérer ses billes. Soudain, ce beau château de cartes s'est mis à vaciller, pour s'écrouler en quelques mois. Des ventes massives ont rendu l'offre largement excédentaire à la demande, provoquant l'effondrement des prix et des pertes sévères pour les créanciers. La crise s'est répandue au niveau mondial car une large variété de produits financiers étaient liés à ces créances, dont tout le monde était persuadé qu'elles étaient en béton. Les organismes financiers du globe entier ont accusé des pertes, avouées ou

COMMENT PLACER VOS ÉCONOMIES ?

habilement maquillées. Plusieurs banques d'importance, et pas uniquement américaines, ont frôlé la faillite. Et la crise n'est peut-être pas terminée.

Repli vers la sécurité

La bourse est actuellement en chute et présente un risque pour le non-averti. Certains investisseurs parviennent à y faire des gains, notamment en spéculant sur la hausse des prix des matières premières, mais ces opérations sont complexes et hasardeuses. C'est pourquoi on observe un retour vers des valeurs-refuges, à risque limité ou inexistant. Le marché financier a bien compris ce besoin et a développé une panoplie de produits allant du risque zéro à des risques limités.

Retour en force des assurances de la branche 21

Les assurances comprennent différents produits dont les plus connus sont les assurances-vie de la branche 21 (à capital garanti) et les assurances-placement de la branche

23 (à capital non garanti). Les produits de la branche 21 proposent aussi bien des solutions à capital et rendement garantis que des produits à capital garanti et rendement variable. Les chiffres de ces derniers mois indiquent que ces assurances donnent un meilleur rendement que d'autres produits à capital garanti (livrets d'intérêt, bons de caisse, bons d'État, ...). De plus, les assurances de la branche 21 bénéficient d'avantages fiscaux et permettent des possibilités de mettre la famille à l'abri du besoin en cas de décès. Cette solution propose un excellent compromis entre sécurité et rentabilité, qui correspond bien aux besoins de nombreux épargnants. Contactez-moi pour en savoir plus.

QUE COUVRE VRAIMENT VOTRE ASSURANCE-VOL ?

2% des ménages subissent chaque année le traumatisme d'un cambriolage. La plupart des victimes vivent cette situation comme un véritable viol de leur vie privée, dont les dommages matériels sont souvent inférieurs aux dommages moraux (perte de souvenirs à forte composante émotionnelle, sentiment d'insécurité permanente). Sans parler des actes de vandalisme qui accompagnent souvent un cambriolage au butin insuffisant. Il est donc fondamental de sécuriser votre habitation, notamment face à la montée en puissance des bandes itinérantes. Toutefois, si le mal est fait, quelles seront les couvertures de votre assurance vol?

Un domaine complexe

Une fois encore, votre courtier sera votre meilleur guide dans cette jungle truffée de pièges. En effet, les assurances vol présentent des écarts significatifs. Quelquefois, c'est un point de détail qui fera toute la différence pour

votre cas personnel. Seul le savoir-faire d'un professionnel totalement neutre et indépendant des compagnies peut vous aider à faire le tri et le bon choix.

Couvertures

Les contrats peuvent prévoir ou non une limite d'intervention totale et / ou par objet, d'un montant très variable. Dans certains cas, les objets spéciaux (tels que les bijoux) sont exclus ou limités à une certaine valeur. Il convient alors d'envisager une couverture spécifique pour ces objets précieux. Les dommages au mobilier sont généralement couverts (avec d'éventuelles limites), ce qui n'est pas nécessairement le cas des vols de parties d'immeuble (parquet, escalier, cheminée, fresque, ...). Les dégradations immobilières sont le plus souvent couvertes par la garantie de base du contrat incendie (avec un système de limites qui peut être complexe). Si vous habitez un immeuble à appartements, le vol commis dans les communs (caves, greniers, garages, ...) sera couvert à certaines conditions, à nouveau

très variables d'une compagnie à l'autre. Les couvertures pour les annexes indépendantes (garage, cabane de jardin, ...) et le mobilier extérieur sont plus limitatives, voire inexistantes. Et nous pourrions prolonger cette liste sur plusieurs colonnes, ce qui vous donne une idée du nombre de variables à maîtriser.

Montants couverts

Il est aussi fondamental de revoir régulièrement les montants couverts, pour les adapter à de nouvelles données. Il serait dommage d'oublier de tenir compte de l'achat d'objets de valeur (meuble, écran plasma, ...) et de vous retrouver avec une indemnisation insuffisante.

Contactez-moi

N'est-il pas temps d'examiner ensemble ces différents points pour vous garantir une couverture vol efficace et économique? N'hésitez pas à prendre rendez-vous.

CONSEILS POUR LA NÉGOCIATION D'UN EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE



De toute votre vie, vous ne prendrez sans doute de décision portant sur un montant plus important et une durée plus longue qu'en concluant un emprunt hypothécaire. Chaque variable compte et peut alourdir ou alléger votre budget.

Le système le plus courant

La majorité des emprunteurs choisissent le système des mensualités constantes. Vous remboursez la même somme à chaque échéance, ce qui facilite la gestion de votre budget. Cette somme fixe comprend à la fois le remboursement de capital et le paiement des intérêts. Au début, les intérêts sont calculés sur la totalité du capital. Votre paiement comporte alors une forte proportion d'intérêts et assez peu d'amortissement de capital. Au fur et à mesure, vous remboursez de moins en moins d'intérêts (puisque le capital se réduit) et de plus en plus de capital.

Payez moins d'intérêt

Le système des amortissements constants en capital consiste à rembourser le même montant de capital à chaque échéance. Les intérêts se réduisent aussi dans le temps, puisque le solde de capital diminue. En pratique, votre mensualité est plus élevée au début, mais diminue de mois en mois. Au total vous payez moins d'intérêts que dans le premier système puisque votre remboursement de capital est plus

rapide. Par contre, il est généralement plus difficile de payer de fortes mensualités en début de prêt, alors que l'on est encore jeune avec des revenus limités et de nombreux frais. Si vous disposez d'une assurance-vie ou pension individuelle ou de groupe, vous pouvez affecter une partie de ce capital au financement de votre achat immobilier et obtenir ainsi de meilleures conditions. Généralement, cette méthode est utilisée en complément à un emprunt principal, en vue d'obtenir de meilleures conditions du prêteur principal. C'est le cas par exemple lorsque l'on apporte l'assurance en gage du prêt principal, ce qui réduit les risques du prêteur et lui permet de faire une meilleure offre. On peut aussi obtenir une avance sur le capital de l'assurance et réduire ainsi le montant du prêt principal.

Des solutions innovantes

Face aux prix élevés du marché immobilier, qui limitent les possibilités d'achat de nombreux citoyens, les prêteurs ont lancé des produits de plus en plus innovants et flexibles. Ces nouvelles solutions permettent d'adapter les mensualités à la capacité de remboursement, qui varie le plus souvent avec l'âge: faible capacité en début de prêt, progressivement croissante, avec une pointe en fin de prêt (revenus plus élevés et moins de frais avec des enfants ayant quitté le ménage,...). L'allongement de la durée des prêts jusque 25, 30 ou 40

ans permet aussi de rendre les mensualités plus supportables, même si la charge totale d'intérêt est alors plus élevée.

Taux fixe ou variable ?

Les emprunts à taux fixe se négocient à un intérêt supérieur aux emprunts à taux variable. C'est logique puisque c'est alors le prêteur qui prend le risque de hausse de taux. Depuis plusieurs années, nous vivons une période de taux historiquement très bas, malgré de légères hausses ces derniers temps. Certains prévoient un tassement prochain, mais nul ne peut prédire ce qui se passera dans quelques mois et encore moins dans quelques années. Or, vous vous engagez pour une très longue période. Que feriez-vous si vous négociez à un taux variable de 5% et que les taux grimpent à 10% ou plus, comme ce fut déjà le cas dans le passé? Vos mensualités gonfleront considérablement et deviendront une charge insupportable, pouvant vous obliger à revendre dans l'urgence à bas prix (voir crise des « subprimes » en page 3). N'est-il pas préférable de garantir votre tranquillité par un taux fixe légèrement supérieur?

Calculez le coût réel total

Limiter la comparaison d'offres d'emprunt aux seuls taux d'intérêt mène souvent à de mauvaises conclusions. Tenez compte de l'ensemble des frais liés au prêt: frais de dossier, expertise, indemnités de emploi, ... et aussi et surtout du prix de l'assurance solde restant dû (qui rembourse le solde du prêt en cas de décès). Il n'est pas rare que le prêteur impose une assurance à prime élevée, qui absorbe le gain apparent en taux d'intérêt. Tenez compte aussi de l'impact fiscal de vos décisions. La moindre erreur (tel qu'une hypothèque de valeur insuffisante) peut vous faire perdre des déductions fiscales appréciables.

Agissez à coup sûr

Ce court exposé ne présente que quelques-unes des facettes à prendre en considération. Face à l'engagement que vous prenez pour de très longues années, vous avez tout intérêt à prendre plusieurs avis et à comparer chaque offre dans ses moindres détails. Ma force est d'être neutre et objectif, n'étant pas lié aux prêteurs. Je peux les mettre en concurrence, élargir votre panoplie de choix, vous guider dans des aspects techniques complexes, et vous aider à faire le meilleur choix. Signer sans me consulter est une décision précipitée que vous pourriez regretter longtemps, d'autant plus qu'un avis ou une offre sont toujours gratuits.