

**Voorbeeld 33 – Een voorbeeld ter verduidelijking van een hypothecair krediet met onroerende bestemming en met veranderlijke debetrentevoet.**

Een krediet van 150.000 euro voor de aankoop van een woning, met hypothecaire inschrijving, terug te betalen op 20 jaar in maandelijkse gelijke termijnbedragen tegen een jaarlijks veranderlijke debetrentevoet (1/1/1) op maandbasis van 0,1774 % (2,1497 % op jaarbasis (1)). De eerste vervaldag is een maand na het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst (de datum van de kredietopneming) op dezelfde dag van de maand, desgevallend de laatste dag van elke maand.

De datum van het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst is ongekend.

De kredietgever vraagt maandelijkse termijnbedragen van 768,01 euro en vermenigvuldigt het verschuldigd blijvend saldo met een niet afgerond percentage op maandbasis van 0,17740146 % (2) om tot een verschuldigd blijvend saldo van nul te komen (3).

De overeenkomst bepaalt dat de periodieke rentevoet – die jaarlijks verandert in functie van de referentie-index (index A) (4) – maximaal mag stijgen met 0,1774 % op maandbasis, met name de waarde van de overeengekomen rentevoet, en tevens de wettelijk maximale stijging omdat de kredietgever niet toelaat dat de rente negatief wordt (5).

Daarnaast mag een jaarlijks veranderlijke periodieke rentevoet tijdens het tweede jaar niet meer dan 1 % op jaarbasis (= met 0,08295 % op maandbasis (6)) stijgen en tijdens het derde jaar niet meer dan 2 % op jaarbasis (= met 0,165 % op maandbasis (7)) (8).

Een schatting van de woning, een brandverzekering (exclusief dekking diefstal en inboedel (9)) en een schuldsaldooverzekering zijn verplicht om het krediet te krijgen, zij het bij een aanbieder naar keuze, en de kosten ervan zijn gekend door de kredietgever op het moment van de berekening van het JKP van het kreditaanbod.

De zichtrekening bij de kredietgever (bank) is een voorwaarde om het krediet te krijgen tegen een lagere periodieke rentevoet (10), die de consument aanvaard heeft.

De dossierkosten bedragen 350 euro, de schattingskosten 180 euro, te betalen op de datum van het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, die samen valt met de dag waarop het krediet wordt opgenomen.

De kosten te betalen bij de notaris bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst bedragen 1.650 euro voor de registratierechten (11), die uitsluitend betrekking hebben op de hypothekvestiging (de hypothecaire inschrijving) en dus niet op de overdracht van een onroerend goed, 690,55 euro voor het hypothekkantoor (12), 765,72 euro ereloon van de notaris + 21 % btw en 1.331 euro voor de diverse aktekosten inclusief btw (13).

De brandverzekering (14) kost 350 euro per jaar (15) (indexeerbaar) en de schuldsaldooverzekering (16) kost jaarlijks 273 euro gedurende 2/3<sup>de</sup> van de terugbetalingstermijn (13 jaar van de 20 jaar), te betalen bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst en daarna telkens een jaar later op dezelfde dag van de maand, desgevallend de laatste dag van de maand.

De zichtrekening kost maandelijks 2,5 euro, te betalen aan het begin van de maand.

**Exemple 33 – Un exemple pour illustrer un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et un taux d'intérêt débiteur variable.**

Un crédit de 150.000 euros pour l'achat d'une habitation, avec une inscription hypothécaire remboursable sur 20 ans dans des montants de terme mensuel identiques avec un taux débiteur variable (1/1/1) sur base mensuelle de 0,1774 % (sur base annuelle de 2,1497 % (1)). La première échéance est un mois après la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit (la date du prélèvement de crédit) le même jour du mois, le cas échéant le dernier jour de chaque mois.

La date de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit est inconnue.

Le prêteur demande des montants de terme mensuels de 768,01 euros et multiplie le solde restant dû avec un pourcentage non arrondi de 0,17740146 % (2) pour aboutir à un solde restant dû de zéro (3).

Le contrat détermine que le taux périodique –qui varie annuellement en fonction de l'indice de référence (index A) (4) - peut augmenter de 0,1774 % maximum sur base mensuelle, à savoir la valeur du taux convenu, qui constitue également l'augmentation maximale légale parce que le prêteur ne permet pas que l'intérêt devienne négatif (5).

En outre, un taux périodique variable annuellement ne peut pendant la deuxième année augmenter de plus de 1 % sur base annuelle (= de 0,08295 % sur base mensuelle (6)) et pendant la troisième année de plus de 2 % sur base annuelle (= 0,165 % sur base mensuelle (7)) (8).

Une taxation de l'habitation, une assurance incendie (à l'exclusion de la couverture vol et contenu (9)) et une assurance solde restant dû sont obligatoires pour obtenir le crédit chez un prestataire au choix et dont les coûts sont connus du prêteur au moment du calcul du TAEG de l'offre de crédit.

Le compte à vue chez le prêteur (banque) est également une condition pour recevoir le crédit à un taux d'intérêt périodique inférieur (10), que le consommateur a accepté.

Les frais de dossier s'élèvent à 350 euros, les frais d'expertise à 180 euros, payable à la date de passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit qui coïncide avec le jour où le crédit est prélevé.

Les coûts payables auprès du notaire lors de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit s'élèvent à 1.650 euros pour les droits d'enregistrement (11) qui ont uniquement trait à l'établissement de l'hypothèque (l'inscription hypothécaire) et donc pas au transfert du bien immobilier, 690,55 euros pour le bureau des hypothèques (12), 765,72 euros pour les honoraires du notaire + 21 % T.V.A., 1.331 euros pour des frais d'acte divers, T.V.A. incluse (13).

L'assurance incendie (14) s'élève à 350 euros par an (15) (à indexier) et l'assurance solde restant dû (16) coûte chaque année 273 euros pendant 2/3 du terme de paiement (13 ans sur 20 ans), payable lors de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit et ensuite chaque année suivante au même jour du mois, le cas échéant le dernier jour du mois.

Le compte à vue coûte 2,5 euros mensuel à payer au début du mois.

1. Voor de berekening van het JKP wordt vertrokken van de volgende veronderstellingen :

- de kredietovereenkomst geldt voor de overeengekomen tijdsduur en de kredietgever en de consument komen hun verplichtingen na overeenkomstig de voorwaarden en op de data die in de kredietovereenkomst zijn bepaald (artikel 4, § 1, eerste lid, van dit besluit);

- elke maand telt 30,41667 dagen (artikel 3, § 2, tweede lid, van dit besluit);

- de debetrentevoet, en dus ook de periodieke rentevoet, en de kosten zijn onveranderlijk voor wat de wijzigingen betreft die bij het berekenen van het JKP niet kwantificeerbaar zijn (artikel 4, § 1, tweede lid, van dit besluit);

- de kortst mogelijke periode tussen de opname van het krediet (het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst) en de eerste vervaldag van de kosten van de zichtrekening (artikel 4, § 2, 6°, b), van dit besluit) (17) is 0 dagen, met name als de akte verleden wordt op de vervaldag van die kosten, in casu op de eerste dag van de maand. Voor het voorbeeld wordt er dus vertrokken van een kredietopname op de eerste dag van de maand.

2. De berekening van het JKP gebeurt op basis van de volgende bedragen en tijdstippen van betaling :

Een kredietbedrag van 150.000 euro.

Een onmiddellijk te betalen bedrag van 4.827,05 euro, met name, 350 euro dossierkosten, 180 euro schattingskosten, 690,55 euro kosten voor het hypothekkantoor, 1.650 euro registratierechten, 1.331 euro diverse aktekosten inclusief btw (18), 350 euro voor de brandverzekering, 273 euro voor de schuldsaldooverzekerings en 2,5 euro kosten voor de zichtrekening.

Hetzelfde netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 van 145.172,95 euro (150.000 – 4.827,05).

Een maandelijks te betalen bedrag van 768,01 euro om het kredietbedrag af te lossen en de debetrente te betalen, waarbij een maand 30,4167 dagen telt.

Maandelijks vooraf te betalen kosten van de zichtrekening van 2,5 euro, een eerste keer op de zelfde dag als het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, en vervolgens telkens een maand later, waarbij een maand 30,4167 dagen telt. Het laatste termijnbedrag bevat geen kosten van de zichtrekening omdat ze vooraf betaald worden.

Hetzelfde 239 termijnbedragen van 770,51 euro die het kredietbedrag, de debetrente en de kosten van de zichtrekening terugbetaald, en een laatste 240<sup>e</sup> termijnbedrag van 768,01 euro dat enkel kapitaal en debetrente terugbetaalt.

Het eerste maandbedrag bestaat, naast de kosten van 2,5 euro, uit 266,10 euro debetrente en 501,91 euro kapitaal, waarbij de debetrente werd berekend door  $0,0017740146$ , of  $1,021497^{(1/12)} - 1$ , te vermenigvuldigen met 150.000 euro.

Een jaarlijks bedrag van 350 euro voor de brandverzekering, te betalen op dezelfde dag van de maand als de dag van het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst.

Gedurende de eerste 13 jaren, een jaarlijks bedrag van 273 euro voor de schuldsaldooverzekerings, te betalen op dezelfde dag van de maand als de dag van het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst.

De 240 hypothetische maandelijks termijnbedragen (19)  $D_i$  kunnen verkregen worden op basis van een aflossingsschema, waarbij :

$$D_1 = 770,51$$

$$D_2 = 770,51$$

...

$$D_{12} = 1.393,51 (770,51 + 350 + 273)$$

$$D_{13} = 770,51$$

...

$$D_{24} = 1.393,51 (770,51 + 350 + 273)$$

$$D_{25} = 770,51$$

...

$$D_{156} = 1.120,51 (770,51 + 350)$$

...

$$D_{240} = 768,01$$

1. Le calcul du TAEG a comme point de départ les **hypothèses suivantes** :

- le contrat de crédit reste valable pendant la durée convenue et le prêteur et le consommateur remplissent leurs obligations selon les conditions et aux dates déterminées dans le contrat de crédit (l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du présent arrêté);

- chaque mois compte 30,41667 jours (article 3, § 2, alinéa 2, du présent arrêté);

- le taux débiteur, et donc ainsi que le taux périodique, et les coûts sont invariables pour ce qui concerne les modifications qui ne sont pas quantifiables lors du calcul du TAEG (article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du présent arrêté);

- la période la plus courte entre le prélèvement du crédit (la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit) et la première date d'échéance des coûts du compte à vue (article 4, § 2, 6<sup>o</sup>, b), du présent arrêté) (17) est de zéro jours, à savoir quand l'acte est passé à la date d'échéance de ces coûts, in casu le premier jour du mois. Pour l'exemple, on part donc d'un prélèvement de crédit le premier jour du mois.

2. Le calcul du TAEG se fait sur base des **montants et moments de paiement suivants** :

Un montant du crédit de 150.000 euros.

Un montant de 4.827,05 euros, payable immédiatement, à savoir 350 euros de frais de dossier, 180 euros de frais d'expertise, 690,55 euros pour le bureau des hypothèques, 1.650 euros de droits d'enregistrement 1.331 euros de frais d'acte divers T.V.A. comprise (18), 350 euros pour l'assurance d'incendie, 273 euros pour l'assurance solde restant dû et 2,5 euros de frais pour le compte à vue.

Soit un montant net de 145.172,95 euros ( $150.000 - 4.827,05$ ) reçu par le consommateur dans la période 0.

Un montant mensuel de 768,01 euros à payer pour amortir le crédit et pour payer les intérêts débiteurs, et pour lequel un mois compte 30,4167 jours.

Les frais du compte à vue de 2,5 euros à payer mensuellement, une première fois le même jour que la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit, et ensuite chaque fois un mois plus tard, un mois comptant 30,4167 jours. Le dernier montant de terme ne contient aucun frais de compte à vue parce que les coûts du compte à vue sont payés au préalable.

Soit 239 montants de terme de 770,51 euros qui remboursent le montant du crédit, les intérêts débiteurs et les frais du compte à vue et un dernier 240<sup>e</sup> montant de terme de 768,01 euros qui rembourse uniquement le capital et les intérêts débiteurs.

Le premier montant mensuel se compose, à part des frais de 2,5 euros, de 266,10 euros d'intérêts débiteurs et de 501,91 euros de capital, dont les intérêts débiteurs ont été calculés en multipliant  $0,0017740146$ , ou  $1,021497^{(1/12)} - 1$ , par 150.000 euros.

Un montant de 350 euros pour l'assurance incendie payable annuellement au même jour du mois que le jour de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit.

Durant les 13 premières années, un montant de 273 euros pour l'assurance solde restant dû payable annuellement le même jour du mois que le jour de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit.

Les 240 montants de terme mensuels (19)  $D_i$  hypothétiques peuvent être obtenus sur base d'un échéancier de remboursement où :

$$D_1 = 770,51$$

$$D_2 = 770,51$$

...

$$D_{12} = 1.393,51 (770,51 + 350 + 273)$$

$$D_{13} = 770,51$$

...

$$D_{24} = 1.393,51 (770,51 + 350 + 273)$$

$$D_{25} = 770,51$$

...

$$D_{156} = 1.120,51 (770,51 + 350)$$

...

$$D_{240} = 768,01$$

De vergelijking is de volgende :

| L'équation est la suivante :

$$\frac{150.000}{(1+x)^0} = \frac{4.827,05}{(1+x)^0} + \frac{770,51}{(1+x)^{1/12}} + \frac{770,51}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{770,51 + 350 + 273}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{768,01}{(1+x)^{240/12}},$$

hetzij

soit

$$145.172,95 = \frac{770,51}{(1+x)^{1/12}} + \frac{770,51}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{1.393,51}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{768,01}{(1+x)^{240/12}},$$

hetzij

soit

$$X = 3,156705\% = 3,2\%$$

3. Voor de berekening van het **illustratieve JKP** in de ESIS wordt vertrokken van de volgende **veronderstellingen** :

- de kredietovereenkomst geldt voor de overeengekomen tijdsduur en de kredietgever en de consument komen hun verplichtingen na overeenkomstig de voorwaarden en op de data die in de kredietovereenkomst zijn bepaald (artikel 4, § 1, eerste lid van dit besluit);

- elke maand telt 30,41667 dagen (artikel 3, § 2, tweede lid, van dit besluit);

- de kortst mogelijke periode tussen de opname van het krediet (het verlijden van de akte) en de 1<sup>ste</sup> vervaldag van de kosten van de zichtrekening is 0 dagen, met name als de akte verleden wordt op de vervaldag van die kosten (artikel 4, § 2, 6°, b), van dit besluit;

- omdat de periodieke rentevoet - en dus ook de debetrentevoet - onderworpen is aan contractuele en wettelijke maximale wijzigingen wordt er van uitgegaan dat de periodieke rentevoet - en dus ook de debetrentevoet - bij de eerste gelegenheid stijgt tot het hoogste niveau waarin de kredietovereenkomst voorziet (zie bijlage 3 bij boek VII van het WER, deel B, rubriek 4, punt 2).

Bijgevolg is de periodieke rentevoet voor de berekening van het illustratieve JKP gelijk aan :

- 0,17740146 % (afgerond 2,15 % op jaarbasis), gedurende het eerste jaar, met name de contractuele periodieke rentevoet

- 0,26035526 % (afgerond 3,17 % op jaarbasis (20), en dus niet 2,15 % + 1 % = 3,15 %), gedurende het tweede jaar, met name, de contractuele periodieke rentevoet plus 1 % op jaarbasis (actuarieel omgezet naar een percentage op maandbasis van 0,0829538 % (21))

- 0,34255946 % (afgerond 4,19 % op jaarbasis (22), en dus niet 2,15 % + 2 % = 4,15 %), gedurende het derde jaar, met name, de contractuele periodieke rentevoet plus 2 % op jaarbasis (actuarieel omgezet naar een percentage op maandbasis van 0,165158 % (23))

- 0,35480292 % (afgerond 4,34 % op jaarbasis (24), en dus niet 2,15 % + 2,15 % = 4,30 %), gedurende de rest van het contract, met name, de contractuele periodieke rentevoet plus de contractueel maximale verhoging (= de contractuele periodieke rentevoet x 2).

4. Voor de berekening van het **illustratieve JKP** in de ESIS wordt vertrokken van de volgende **bedragen** :

- eenzelfde netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 van 145.172,95 euro (150.000 – 4.827,05) als in het geval van het niet illustratieve JKP;

- maandelijks vooraf te betalen kosten van 2,5 euro voor de zichtrekening;

- jaarlijkse kosten van 350 euro voor de brandverzekering, te betalen op dezelfde dag van de maand als de dag van het verlijden van de akte;

- gedurende de eerste 13 jaren, een jaarlijks bedrag van 273 euro voor de schuldsaldoverzekering, te betalen op dezelfde dag van de maand als de dag van het verlijden van de akte;

3. Le calcul du **TAEG illustratif** dans l'ESIS se fait sur la base des **hypothèses** suivantes :

- le contrat de crédit reste valable pendant la durée convenue et le prêteur et le consommateur remplissent leurs obligations selon les conditions et aux dates déterminées dans le contrat de crédit (l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du présent arrêté);

- chaque mois compte 30,41667 jours (article 3, § 2, alinéa 2, du présent arrêté);

- la période la plus courte entre le prélèvement du crédit (la passation de l'acte) et la première date d'échéance des coûts du compte à vue est de zéro jours, à savoir quand l'acte est passé à la date d'échéance de ces coûts (article 4, § 2, 6°, b), du présent arrêté);

- puisque le taux périodique - et donc également le taux débiteur- est soumis des modifications contractuelles et légales maximales, il est supposé que le taux périodique - et donc également le taux débiteur-augmente à la première occasion au plus haut niveau que le contrat de crédit prévoit (voir l'annexe 3 du livre VII du CDE, partie B, rubrique 4, point 2, du présent arrêté).

Par conséquent le **taux périodique** pour le calcul du TAEG illustratif est égal à :

- 0,17740146 % (arrondi à 2,15 % sur base annuelle) pendant la première année, à savoir le taux périodique contractuel

- 0,26035526 % (arrondi à 3,17 % sur base annuelle (20), et non pas 2,15 % + 1 % = 3,15 %) pendant la deuxième année, à savoir le taux périodique contractuel plus 1 % sur base annuelle (transformé de manière actuarieel vers un pourcentage mensuel de 0,0829538 % (21))

- 0,34255946 % (arrondi à 4,19 % sur base annuelle (22), et non pas 2,15 % + 2 % = 4,15 %) pendant la troisième année, à savoir le taux périodique contractuel plus 2 % sur base annuelle (transformé de manière actuarieel vers un pourcentage mensuel de 0,165158 % (23))

- 0,35480292 % (arrondi à 4,34 % sur base annuelle (24), et non pas 2,15 % + 2,15 % = 4,30 %) la durée restante du contrat, à savoir le taux périodique contractuel plus l'augmentation contractuelle maximale (= le taux périodique contractuel x 2).

4. Le calcul du **TAEG illustratif** dans l'ESIS se fait sur base des **montants** suivants :

- un même montant net de 145.172,95 euros (150.000 – 4.827,05) reçu par le consommateur dans la période 0 comme dans le cas du TAEG non-illustratif;

- les coûts mensuels à payer préalablement de 2,5 euros pour le compte à vue;

- les coûts annuels de 350 euros pour l'assurance incendie à payer le même jour du mois que le jour de la passation de l'acte;

- durant les 13 premières années, un montant de 273 euros pour l'assurance solde restant dû payable annuellement le même jour du mois que le jour de la passation de l'acte;

- maandelijks te betalen bedragen die het kapitaal en de debetrente aflossen en die na elke stijging van de periodieke rentevoet tot het maximale percentage **herberekend** worden, zonder de terugbetalingstermijn aan te passen, gelet op de veronderstelling dat de kredietovereenkomst geldt voor de overeengekomen tijdsduur.

Hetzelfde een maandelijks bedrag (zonder kosten) van 768,01 euro gedurende de eerste 12 maanden.

Het afgeronde verschuldigd blijvend saldo na het eerste jaar is 143.917,99 euro. Om dat bedrag af te lossen over de resterende 228 maanden, tegen een percentage dat het dichtst ligt bij de maximale periodieke rentevoet van 0,26035526 %, zonder dat percentage evenwel te overschrijden, en waarbij het verschuldigd blijvend saldo nul is, moet er maandelijks 837,79 euro betaald worden. Om tot een saldo van nul te komen is de toegepaste periodieke rentevoet in dat geval 0,26035132 % (afgerond 3,17 % op jaarbasis).

Hetzelfde een maandbedrag (zonder kosten) van 837,79 euro gedurende het tweede jaar.

Het afgeronde verschuldigd blijvend saldo na het 2<sup>de</sup> jaar is 138.280,55 euro. Om dat bedrag af te lossen over de resterende 216 maanden, tegen een percentage dat het dichtst ligt bij de maximale periodieke rentevoet van 0,34255946 %, zonder dat percentage evenwel te overschrijden, en waarbij het verschuldigd blijvend saldo nul is, moet er maandelijks 907,02 euro betaald worden. Om tot een saldo van nul te komen is de toegepaste periodieke rentevoet in dat geval 0,34255163 % (afgerond 4,19 % op jaarbasis).

Hetzelfde een maandbedrag (zonder kosten) van 907,02 euro gedurende het 3<sup>de</sup> jaar.

Het afgeronde verschuldigd blijvend saldo na het derde jaar is 132.981,40 euro. Om dat bedrag af te lossen over de resterende 204 maanden, tegen een percentage dat het dichtst ligt bij de maximale periodieke rentevoet van 0,35480292 %, zonder dat percentage evenwel te overschrijden, en waarbij het verschuldigd blijvend saldo nul is, moet er maandelijks 917,10 euro betaald worden. Om tot een saldo van nul te komen is de toegepaste periodieke rentevoet in dat geval evenwel 0,35480239 % (afgerond 4,34 % op jaarbasis).

Hetzelfde een maandbedrag (zonder kosten) van 917,10 euro gedurende de laatste 204 maanden.

De 240 hypothetische maandelijkse termijnbedragen  $D_i$  kunnen verkregen worden op basis van een aflossingsschema, waarbij :

$$D_1 \text{ tot } D_{11} = 770,51 (768,01 + 2,5)$$

$$D_{12} = 1.393,51 (768,01 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{13} \text{ tot } D_{23} = 840,29 (837,79 + 2,5)$$

$$D_{24} = 1.463,29 (837,79 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{25} \text{ tot } D_{35} = 909,52 (907,02 + 2,5)$$

$$D_{36} = 1.532,52 (907,02 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{37} \text{ tot } D_{47} = 919,60 (917,10 + 2,5)$$

$$D_{48} = 1.542,60 (917,10 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{49} \text{ tot } D_{59} = 919,60$$

$$D_{60} = 1.542,60 (917,10 + 2,5 + 350 + 273)$$

...

$$D_{156} = 1.269,60 (917,10 + 2,5 + 350)$$

...

$$D_{240} = 917,10$$

- les montants mensuels à payer qui amortissent le capital et les intérêts débiteurs et qui, après chaque augmentation du taux périodique jusqu'au pourcentage maximal, sont recalculés sans que le délai de remboursement ne soit adapté, vu l'hypothèse que le contrat de crédit reste valable pour la durée convenue.

Soit le montant mensuel (sans coûts) de 768,01 euros pendant les 12 premiers mois.

Le solde restant dû arrondi après la première année est de 143.917,99 euros. Pour amortir ce montant sur les 228 mois restants, au pourcentage qui est le plus proche du taux périodique maximal de 0,26035526 %, sans toutefois dépasser ce pourcentage, et dont le solde restant dû est zéro, il faudra payer 837,79 euros mensuellement. Pour atteindre un solde de zéro, le taux périodique appliqué est dans ce cas de 0,26035132 % (arrondi à 3,17 % sur base annuelle).

Soit un montant mensuel (sans frais) de 837,79 euros pendant la deuxième année.

Le solde restant dû arrondi après la deuxième année est de 138.280,55 euros. Pour amortir ce montant sur les 216 mois restants, au pourcentage qui est le plus proche du taux périodique maximal de 0,34255946 %, sans toutefois dépasser ce pourcentage, et dont le solde restant dû est zéro, il faudra payer 907,02 euros mensuellement. Pour atteindre un solde de zéro, le taux périodique appliqué est dans ce cas de 0,34255163 % (arrondi à 4,19 % sur base annuelle).

Soit un montant mensuel (sans coûts) de 907,02 euros pendant la troisième année.

Le solde restant dû arrondi après la troisième année est de 132.981,40 euros. Pour amortir ce montant sur les 204 mois restants, au pourcentage qui est le plus proche du taux périodique maximal de 0,35480292 %, sans toutefois dépasser ce pourcentage, et dont le solde restant dû est zéro, il faudra payer 917,10 euros mensuellement. Pour atteindre un solde de zéro, le taux périodique appliqué est cependant dans ce cas de 0,35480239 % (arrondi à 4,34 % sur base annuelle).

Soit un montant mensuel (sans frais) de 917,10 euros pendant les 204 derniers mois.

Les 12 montants de terme mensuels  $D_i$  hypothétiques peuvent être obtenus sur base d'un échéancier de remboursement où :

$$D_1 \text{ à } D_{11} = 770,51 (768,01 + 2,5)$$

$$D_{12} = 1.393,51 (768,01 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{13} \text{ à } D_{23} = 840,29 (837,79 + 2,5)$$

$$D_{24} = 1.463,29 (837,79 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{25} \text{ à } D_{35} = 909,52 (907,02 + 2,5)$$

$$D_{36} = 1.532,52 (907,02 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{37} \text{ à } D_{47} = 919,60 (917,10 + 2,5)$$

$$D_{48} = 1.542,60 (917,10 + 2,5 + 350 + 273)$$

$$D_{49} \text{ à } D_{59} = 919,60$$

$$D_{60} = 1.542,60 (917,10 + 2,5 + 350 + 273)$$

...

$$D_{156} = 1.269,60 (917,10 + 2,5 + 350)$$

...

$$D_{240} = 917,10$$

De vergelijking is de volgende :

| L'équation est la suivante :

$$\frac{150.000}{(1+x)^0} = \frac{4.827,05}{(1+x)^0} + \frac{770,51}{(1+x)^{1/12}} + \dots + \frac{770,51 + 350 + 273}{(1+x)^{12/12}} + \frac{840,29}{(1+x)^{13/12}} + \dots + \frac{840,29 + 350 + 273}{(1+x)^{24/12}} +$$

$$\frac{909,52}{(1+x)^{25/12}} + \dots + \frac{909,52 + 350 + 273}{(1+x)^{36/12}} + \frac{919,60}{(1+x)^{37/12}} + \dots + \frac{919,60 + 350}{(1+x)^{156/12}} + \dots + \frac{917,10}{(1+x)^{240/12}}$$

hetzij

soit

$$145.172,95 = \frac{770,51}{(1+x)^{1/12}} + \dots + \frac{1.393,51}{(1+x)^{12/12}} + \frac{840,29}{(1+x)^{13/12}} + \dots + \frac{1.269,60}{(1+x)^{156/12}} + \dots + \frac{917,10}{(1+x)^{240/12}},$$

hetzij

soit

$$x = 4,948320\% = 4,9\%$$

#### Nota

$$(1) (1+0,001774)^{12} -1 = 0,021497 \text{ (afgerond)}$$

(2) Noot : De kredietgever kan in dit voorbeeld niet rekenen met een percentage van bijv. 0,177425 % (dat afgerond ook 0,1774 % is) omdat het overeenkomstige percentage op jaarbasis dan 2,1500 % is, terwijl er 2,1497 % werd overeengekomen, en de maandelijkse bedragen die het kapitaal en de debetrente over een zelfde periode aflossen dan hoger liggen (768,03 euro).

(3) De kredietgever kan ook vermenigvuldigen met het exacte cijfer van de meegedeelde periodieke rentevoet (0,1774 %) en op het einde van de rit interessen bij tellen om tot een verschuldigd blijvend saldo van nul euro te komen. In dat geval worden de interessens op basis van de (hogere) werkelijk toegepaste debetrentevoet "uitgesteld" aangerekend.

(4) De rentevoet voor de nieuwe periode is gelijk aan de oorspronkelijke rentevoet vermeerderd met het verschil tussen de waarde van de referente-index (index A bij een jaarlijkse wijziging, artikel 8, 1° van dit besluit) verschenen in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering, en de oorspronkelijke waarde van die index (artikel VII. 143, § 3, 6° WER). De oorspronkelijke waarde van de referente-index is de waarde van de referente-index die voorkomt op de tarieflijst van de rentevoeten voor het desbetreffende soort krediet en betreft de waarde van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van dat tarief (Artikel VII. 143, § 3, 5° WER).

(5) De periodieke rentevoet mag niet meer stijgen dan dalen (artikel VII. 143, § 3, 7° WER).

$$(6) (1+0,01)^{(1/12)} -1 = 0,08295381 \%$$

$$(7) (1+0,02)^{(1/12)} -1 = 0,16515813 \%$$

$$(8) Het artikel VII. 143, § 3, 8° WER$$

#### Note

$$(1) (1+0,001774)^{12} -1 = 0,021497 \text{ (arrondi)}$$

(2) Note : Dans cet exemple, le prêteur ne peut pas calculer avec un pourcentage de, par exemple, 0,177425 % (qui arrondi est également 0,1774 %) parce que le pourcentage sur base annuelle serait alors de 2,1500 %, alors qu'un pourcentage annuel (intérêt débiteur) de 2,1497 % a été convenu, et les montants mensuels qui remboursent le capital et les intérêts débiteurs sur la même période seraient alors supérieurs (768,03 euros).

(3) Le prêteur peut également multiplier par le chiffre exact du taux d'intérêt périodique communiqué (0,1774 %) et en fin de compte ajouter des intérêts pour obtenir un solde restant dû de zéro euros. Dans ce cas, les intérêts sur la base du taux d'intérêt débiteur réellement appliquée (plus élevé) sont calculés de manière "différente".

(4) Le taux d'intérêt pour la nouvelle période est égal au taux d'intérêt initial augmenté de la différence entre la valeur de l'indice de référence (indice A pour une modification annuelle, voir l'article 8, 1° du présent arrêté) comparé dans le mois calendrier qui précède la date de la modification et de la valeur initiale de cet indice (l'article VII. 143, § 3, 6° CDE). La valeur initiale de l'indice de référence est la valeur de l'indice de référence qui figure sur la liste des tarifs des taux d'intérêts pour le type de crédit concerné et a trait à la valeur du mois calendrier qui précède la date de ce tarif (l'article VII. 143, § 3, 5° CDE ).

(5) Le taux périodique ne peut pas augmenter plus que descendre (article VII.143, § 3, 7° CDE).

$$(6) (1+0,01)^{(1/12)} -1 = 0,08295381 \%$$

$$(7) (1+0,02)^{(1/12)} -1 = 0,16515813 \%$$

$$(8) L'article VII. 143, § 3, 8° CDE$$

(9) In het voorbeeld is de dekking van diefstal en inboedel niet verplicht om het krediet te krijgen. Dat betekent dat, als de consument die dekking toch zou nemen, hij die dekking kan opzeggen zonder dat dit een invloed heeft op de kredietovereenkomst.

(10) Dat betekent dat de consument de rentekorting verliest als hij de zichtrekening opzegt, behalve als dat het gevolg is van een eenzijdige stijging van de prijs van de zichtrekening of aanpassing van de voorwaarden in het nadeel van de consument, opdat het recht om in dat geval op te zeggen niet beperkt mag worden. Overeenkomstig het artikel VI. 83, 3° is het verboden, in overeenkomsten van bepaalde duur, zoals een hypothecair krediet is, voor de onderneming om eenzijdig de prijs te verhogen of de voorwaarden ten nadele van de consument te wijzigen op basis van elementen die enkel afhangen van haar wil, zelfs indien op dat ogenblik de consument de mogelijkheid wordt geboden om de overeenkomst te beëindigen.

(11) De registratierechten bedragen 1 % van het kredietbedrag en de "aanhorigheden" bij de hypotheek die op 10 % van het kredietbedrag geschat worden. Het gaat dus om 1 % van  $(150.000 + 0,1 \times 150.000) = 0,01 \times (150.000 + 1.500) = 0,01 \times 165.000 = 1.650$  euro.

(12) Inbegrepen 0,3 % hypotheekrechten op de hoofdsom van het krediet en de aanhorigheden (10 % van de hoofdsom) bij de hypotheek (= 495 euro) en het honorarium van de hypothekbewaarder.

(13) 1.331 euro diverse aktekosten, inclusief de btw van 21 % op het merendeel van deze kosten, de registratierechten voor de aflossingstabbel, het "recht op geschriften" en de kosten van de hypothekbewaarder voor het afleveren van de hypothecaire getuigschriften.

(14) Exclusief dekking diefstal en inboedel

(15) Voor een gebouw geschat op 200.000 euro, inclusief taks

(16) Voor een 34 jarige zonder verhoogd gezondheidsrisico

(17) De eerste betalingstermijn van de zichtrekeningkosten is niet vooraf gekend omdat het tijdstip van kredietopname niet gekend is en de betaling van de zichtrekeningkosten op de 1ste dag van de maand valt.

(18) Het ereloon van de notaris is uitgesloten van de totale kosten van het krediet op grond van artikel I.9, 41°, 1ste lid WER. De registratierechten zijn geen registratiekosten voor de eigendomsoverdracht van het onroerend goed en zijn bijgevolg niet uitgesloten van de totale kosten van het krediet op grond van artikel I.9,41°, 2de lid, c) WER.

(19) Noot : het gaat om de "afbetalingstermijnen" die, naast de onmiddellijk te betalen kosten, in de illustratieve aflossingstabbel van de ESIS opgenomen worden (zie bijlage 3 bij boek VII van het WER, deel A, punt 7).

(20)  $(1 + 0,0026035526)^{12} - 1 = 3,169391\%$

(21)  $(1+0,01)^{1/12} - 1 = 0,0829538\%$

(22)  $(1 + 0,0034255946)^{12} - 1 = 4,18905\%$

(23)  $(1+0,02)^{1/12} - 1 = 0,165158\%$

(24)  $(1 + 0,0035480292)^{12} - 1 = 4,34171\%$ , waarbij  $0,17740146\% \times 2 = 0,0035480292$

(9) Dans l'exemple, la couverture vol et mobilier n'est pas obligatoire pour obtenir le crédit. Cela signifie que, si le consommateur prend malgré tout cette couverture, il peut résilier cette couverture sans que cela n'ait d'influence sur le contrat de crédit.

(10) Cela signifie que le consommateur perd la réduction d'intérêts s'il résilie le compte à vue, sauf si c'est la conséquence d'une augmentation unilatérale du prix du compte à vue ou d'une adaptation des conditions au détriment du consommateur, afin que le droit de résilier ne soit pas limité dans ce cas. Aux termes de l'article VI. 83, 3°, il est interdit, dans les contrats à durée déterminée, comme l'est un contrat de crédit hypothécaire, pour l'entreprise d'augmenter unilatéralement le prix ou de modifier les conditions au détriment du consommateur sur la base d'éléments qui dépendent de sa seule volonté, même si la possibilité de mettre fin au contrat est offerte au consommateur.

(11) Les droits d'enregistrement s'élèvent à 1 % du montant du crédit majorés de 1 % des "accessoires" à l'hypothèque estimés à 10 % du montant du crédit. Il s'agit donc de 1 % de  $(150.000 + 0,1 \times 150.000) = 0,01 \times (150.000 + 1.500) = 0,01 \times 165.000 = 1.650$  euros.

(12) Y compris 0,3 % de droits d'hypothèque sur la somme principale du crédit et les accessoires (10 % de la somme principale) lors de l'hypothèque (= 495 euros) et les honoraires du conservateur des hypothèques.

(13) 1.331 euros de frais d'acte divers, y compris la T.V.A. de 21 % sur la plupart de ces frais, les droits d'enregistrement pour le tableau d'amortissement, les "droits d'écriture" et les frais payés au conservateur des hypothèques pour les certificats hypothécaires.

(14) A l'exclusion de la couverture vol et contenu

(15) Pour un bâtiment estimé à 200.000 euros, taxes incluses.

(16) Pour une personne de 34 ans sans risque de santé accru

(17) Le premier délai du paiement des frais du compte à vue n'est pas connu à l'avance parce que le moment du prélèvement du crédit n'est pas connu et le paiement des frais du compte à vue tombe le 1<sup>er</sup> jour du mois.

(18) Les honoraires du notaire sont exclus du coût total du crédit conformément à l'article I.9, 41°, 1<sup>er</sup> alinéa CDE. Les droits d'enregistrement ne sont pas des frais d'enregistrement pour le transfert de propriété du bien immeuble et ne sont donc pas exclus du coût total du crédit conformément à l'article I.9,41°, alinéa 2, c) CDE.

(19) Note : il s'agit des « versements » qui, en plus des frais à payer immédiatement, sont repris dans le tableau d'amortissement illustratif du FEIS (voir annexe 3 du livre VII du CDE, partie A, point 7).

(20)  $(1 + 0,0026035526)^{12} - 1 = 3,169391\%$

(21)  $(1+0,01)^{1/12} - 1 = 0,0829538\%$

(22)  $(1 + 0,0034255946)^{12} - 1 = 4,18905\%$

(23)  $(1+0,02)^{1/12} - 1 = 0,165158\%$

(24)  $(1 + 0,0035480292)^{12} - 1 = 4,34171\%$ , où  $0,17740146\% \times 2 = 0,0035480292$

