

Voorbeeld 34 – Een voorbeeld ter verduidelijking van een hypothecaire kredietovereenkomst die binnen 18 maanden moet worden afgelost en die door de consument als *tijdelijke financieringsoplossing* wordt gebruikt terwijl hij de overstap maakt naar een andere financiële regeling voor het onroerend goed.

Een kredietbedrag van 80.000 euro voor de aankoop van een woning, terug te betalen in een enkele betaling na 18 maanden, en maandelijks te betalen interesten tegen een vaste maandelijkse rentevoet van 0,2871 % (3,5001 % op jaarbasis), zonder hypotheek. De consument moet het kredietbedrag opnemen ten laatste een maand na het sluiten van de kredietovereenkomst.

De dossierkosten bedragen 200 euro, onmiddellijk te betalen.

Er is geen brandverzekering of schuldsaldoverzekering verplicht.

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^{ste} lid, van dit besluit);

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

- het kredietbedrag wordt volledig en voor de volledige duur van de kredietovereenkomst opgenomen (de artikelen 4, §§ 1, 1^{ste} lid en 2, 1° van dit besluit (25));

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

- Een kredietbedrag van 80.000 euro;

- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 200 euro dossierkosten.

Hetzelfde netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 van 79.800 euro (80.000 – 200).

- 17 maandelijkse termijnbedragen van 229,68 euro, enkel debetrente, berekend door exact 0,002871 (26) te vermenigvuldigen met 80.000 euro;

- een laatste termijnbedrag van 80.229,68 euro (80.000 + 229,68 euro).

De 18 hypothetische maandelijkse termijnbedragen D_i kunnen verkregen worden op basis van een aflossingsschema, waarbij :

Exemple 34 – Un exemple pour illustrer un contrat de crédit hypothécaire qui doit être remboursé dans les 18 mois et qui est utilisé par le consommateur comme une solution de financement provisoire alors qu'il fait la transition vers un autre régime financier pour le bien immeuble.

Un montant de crédit de 80.000 euros pour l'achat d'une habitation, à rembourser en un seul paiement après 18 mois, et des intérêts à payer mensuellement à un taux d'intérêt mensuel fixe de 0,2871 % (3,5001 % sur base annuelle), sans hypothèque. Le consommateur doit prélever le montant du crédit au plus tard un mois après la conclusion du contrat de crédit.

Les frais de dossier s'élèvent à 200 euros, à payer immédiatement.

Il n'y a pas d'assurance incendie ou d'assurance solde restant dû obligatoire.

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 (article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du présent arrêté);

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

- le montant du crédit est prélevé entièrement et pour la durée totale du contrat de crédit (les articles 4, §§ 1, alinéa 1^{er} et 2, 1° du présent arrêté (25));

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

- Un montant du crédit de 80.000 euros;

- Un montant de 200 euros de frais de dossier, payable immédiatement.

Soit un montant net de 79.800 euros (80.000 – 200) reçu par le consommateur dans la période 0.

- 17 montants de terme mensuels de 229,68 euros, uniquement des intérêts débiteurs, calculés en multipliant précisément 0,002871 (26) par 80.000 euros;

- un dernier montant de terme de 80.229,68 euros (80.000 + 229,68 euros).

Les 18 montants de terme mensuels D_i hypothétiques peuvent être obtenus sur base d'un échéancier de remboursement où :

$$D1 = 229,68$$

$$D2 = 229,68$$

...

D17 = 229,68
D18 = 80.229,68

De vergelijking is de volgende :

D17 = 229,68
D18 = 80.229,68
L'équation est la suivante :

$$\frac{80.000}{(1+x)^0} = \frac{200}{(1+x)^0} + \frac{229,68}{(1+x)^{1/12}} + \frac{229,68}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{80.229,68}{(1+x)^{18/12}},$$

hetzij

soit

$$79.800 = \frac{229,68}{(1+x)^{1/12}} + \frac{229,68}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{80.229,68}{(1+x)^{18/12}},$$

hetzij

soit

$$X = 3,677237\% = 3,7\%$$

(25) Ingevolge de hypothese van de onmiddellijke integrale opname van het kredietbedrag en de contractuele bepaling dat het krediet in 1 keer afgelost wordt na 18 maanden.

(26) Een andere periodieke rentevoet van bijv. 0,287149 %, die afgerond ook 0,2871 % is, komt overeen met een jaarpercentage van 3,5007 % en 18 maandelijkse bedragen van 229,72 euro, maar er werd een jaarpercentage (debetrentevoet) van 3,5001 % overeengekomen.

(25) A la suite de l'hypothèse du prélèvement intégral immédiat du montant du crédit et de la disposition contractuelle selon laquelle le crédit est remboursé en 1 fois après 18 mois.

(26) Un taux d'intérêt périodique différent de, par exemple, 0,287149 %, qui arrondi est également 0,2871 %, correspond à un pourcentage annuel de 3,5007 % et 18 montants mensuels de 229,72 euros, alors qu'un pourcentage annuel (intérêt débiteur) de 3,5001 % a été convenu.