

Voorbeeld 35 – Een voorbeeld ter verduidelijking van een hypothecaire kredietovereenkomst van onbepaalde duur die door de consument als tijdelijke financieringsoplossing wordt gebruikt terwijl hij de overstap maakt naar een andere financiële regeling voor het onroerend goed.

Een overbruggingskrediet van 80.000 euro van onbepaalde duur voor de aankoop van een woning. Aflossing van het kapitaal op het moment dat de woning verkocht wordt. Maandelijks te betalen interesten tegen een vaste maandelijkse rentevoet van 0,2871 % (3,5001 % op jaarrbasis). Er wordt geen hypothek gevraagd.

De dossierkosten bedragen 200 euro, onmiddellijk te betalen.

Er is geen brandverzekering of schuldsaldooverzekering 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, eerste 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 (artikel 4, § 2, 4° van dit besluit);

- de duur bedraagt twaalf maanden (artikel 4, § 2, 4°, in fine van dit besluit);

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).

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

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

De 12 hypothetische maandelijkse termijnbedragen D_i kunnen verkregen worden op basis van een aflossingsschema, waarbij :

$$D1 = 229,68$$

$$D2 = 229,68$$

...

$$D11 = 229,68$$

$$D12 = 80.229,68$$

Exemple 35 – Un exemple pour illustrer un contrat de crédit hypothécaire à durée indéterminée 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 immobilier.

Un crédit pont de 80.000 euros à durée indéterminée pour l'achat d'une habitation. Remboursement du capital au moment où l'habitation est vendue. Intérêts à payer mensuellement à un taux d'intérêt mensuel fixe de 0,2871 % (3,5001 % sur base annuelle). Une hypothèque n'est pas demandée.

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 obligatoirement.

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 (article 4, § 2, 4^o du présent arrêté);

- la durée s'élève à douze mois (article 4, § 2, 4^o, in fine du présent arrêté);

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

- Un montant de 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.

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

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

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

$$D1 = 229,68$$

$$D2 = 229,68$$

...

$$D11 = 229,68$$

$$D12 = 80.229,68$$

De vergelijking is de volgende :

| L'équation est la suivante :

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

hetzij

soit

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

hetzij

soit

$$X = 3,763642\% = 3,8\%$$