

**Voorbeeld 36** – Een voorbeeld ter verduidelijking van een “gecombineerd” hypothecair krediet met een onroerende bestemming.

De kredietgever sluit met de kredietnemers een kaderovereenkomst voor een kredietbedrag opneembaar in de vorm van meerdere voorschotten van bepaalde duur, “woningkredieten” genoemd, die niet wederopneembaar zijn en waarvoor er geen bijkomende goedkeuring per afzonderlijk voorschot nodig is. De limiet van de kaderovereenkomst is gelijk aan de som van de woningkredieten (voorschotten) en bedraagt 310.000 euro.

Het **eerste** woningkrediet bedraagt 150.000 euro voor de **aankoop** van de woning, terug te betalen overeenkomstig de voorwaarden in voorbeeld 33 van deze bijlage (supra).

Het **tweede** woningkrediet bedraagt 80.000 euro voor **verbouwingen** aan de woning, terug te betalen over een periode van **180 maanden** in 6 maandelijkse rentebetalingen en 174 maandelijkse kapitaalaflossingen van 173 keer 459,77 euro en een laatste kapitaalaflossing van 459,79 euro.

De **rentevoet is vast** en bedraagt 0,2450 % per maand of 2,9799 % per jaar.

Op het bedrag dat niet opgenomen is binnen de 5 maanden na de aanvang van het woningkrediet wordt een **vergoeding voor de terbeschikkingstelling van het kapitaal** (“een reserveringscommissie”) aangerekend van 0,1652 % per maand.

Het krediet moet opgenomen worden in schijven van minimaal 2.500 euro en moet volledig opgenomen zijn in een periode van 12 maanden, die verlengd kan worden tot maximaal 24 maanden. Als het woningkrediet na die periode niet volledig opgenomen is, dan wordt het bedrag van het woningkrediet herleid tot het opgenomen bedrag en worden de betalingsverplichtingen van de kredietnemers herberekend met behoud van de duur van het woningkrediet.

Het **derde** woningkrediet bedraagt 80.000 euro voor de aankoop van de woning in de vorm van een **overbruggingskrediet** terug te betalen na 12 maanden tegen een maandelijkse vaste rentevoet van 0,1570 % (1,9004 % op jaarbasis).

De kredietgever vraagt een **hypothecaire inschrijving** voor een bedrag van 150.000 euro in hoofdsom te vermeerderen met interest en bijhorigheden voor het woningkrediet van 150.000 euro en een **hypothecaire volmacht** voor een bedrag van 80.000 euro in hoofdsom te vermeerderen met interest en bijhorigheden voor het verbouwingskrediet.

De **dossierkosten** bedragen 350 euro, de **schattingkosten** 180 euro per geschatte woonst (27), te betalen bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, hetzij de datum van de kredietopname (terbeschikkingstelling van het kredietbedrag).

Een **brandverzekering** (exclusief dekking diefstal en inboedel) is verplicht voor het woningkrediet van 150.000 euro voor de aankoop van de woning en voor het verbouwingskrediet maar niet voor het overbruggingskrediet (ingevolge de hypothecaire inschrijving en de hypothecaire volmacht). De kredietgever kent de kosten (350,00 euro, inclusief taksen, jaarlijks vooraf te betalen).

De **schuldsaldoverzekering** is enkel verplicht voor het woningkrediet van 150.000 euro. De kredietgever kent de kosten (273 euro gedurende 13 jaar, jaarlijks vooraf te betalen).

**Exemple 36** – Un exemple pour illustrer un crédit hypothécaire « combiné » avec une destination immobilière.

Le prêteur conclut avec les emprunteurs un contrat-cadre pour un montant de crédit prélevable sous la forme de plusieurs avances à durée déterminée, appelées “crédits logements” qui ne sont pas réutilisables et pour lesquelles une approbation supplémentaire par avance distincte n’est pas nécessaire. La limite du contrat-cadre est égale à la somme des crédits logements (avances) et s’élève à 310.000 euros.

Le **premier** crédit logement s’élève à 150.000 euros pour l’achat de l’habitation, à rembourser conformément aux conditions de l’exemple 33 de cette annexe (ci-dessus).

Le **deuxième** crédit logement s’élève à 80.000 euros pour des **travaux d’aménagement** à l’habitation, à rembourser sur une période de **180 mois** en 6 paiements d’intérêts mensuels et 174 remboursements de capital mensuels de 459,77 euros et un dernier remboursement de capital de 459,79 euros.

Le **taux d’intérêt est fixe** et s’élève à 0,2450 % par mois ou 2,9799 % par an.

Une **indemnité pour la mise à disposition du capital** (« une commission de réservation ») de 0,1652 % par mois est imputée sur le montant qui n’est pas prélevé dans les 5 mois du début du crédit logement.

Le crédit doit être prélevé en tranches de 2.500 euros minimum et doit être entièrement prélevé dans une période de 12 mois, qui peut être prolongée jusqu’à 24 mois. Si le crédit logement n’est pas entièrement prélevé après cette période, le montant du crédit logement est ramené au montant prélevé et les obligations de paiement des emprunteurs sont recalculées en maintenant la durée du crédit logement.

Le **troisième** crédit logement s’élève à 80.000 euros pour l’achat de l’habitation sous la forme d’un **crédit pont** à rembourser après 12 mois à un taux d’intérêt fixe de 0,1570 % (1,9004 % sur base annuelle).

Le prêteur demande une **hypothèque** pour un montant de 150.000 euros en principal à majorer des intérêts et accessoires pour le crédit logement de 150.000 euros et un **mandat hypothécaire** pour un montant de 80.000 euros en principal à majorer des intérêts et accessoires pour le crédit pour travaux.

Les **frais de dossier** s’élèvent à 350 euros, les **frais d’expertise** à 180 euros par habitation expertisée (27), à payer lors de la passation de l’acte d’établissement du contrat de crédit, soit la date du prélèvement de crédit (mise à disposition du montant du crédit).

Une **assurance incendie** (à l’exclusion de la couverture vol et mobilier) est obligatoire pour le crédit logement de 150.000 euros pour l’achat de l’habitation et pour le crédit pour travaux mais pas pour le crédit pont (à la suite de hypothèque et du mandat hypothécaire). Le prêteur connaît les frais (350,00 euros, y compris les taxes, à payer préalablement chaque année).

L’**assurance solde restant dû** est uniquement obligatoire pour le crédit logement de 150.000 euros. Le prêteur connaît les frais (273 euros pendant 13 ans, à payer préalablement chaque année).

De **zichtrekening** (2,5 euro maandelijks vooraf te betalen) is verplicht om het volledige krediet te krijgen tegen een lagere periodieke rentevoet voor elk van de woningkredieten, wat de consument aanvaard heeft.

Het JKP wordt berekend voor elk woningkrediet (voorschot) afzonderlijk. De kosten die voor meerdere woonkredieten samen betaald worden, in casu de dossierkosten, de zichtrekeningkosten en de brandverzekeringkosten, worden pro rata verdeeld over de betreffende woonkredieten.

1. Het JKP van het eerste woningkrediet is niet gelijk aan dat van voorbeeld 33 in deze bijlage (zie supra) omdat de dossierkosten en de kosten van de zichtrekening pro rata verdeeld worden over de drie woonkredieten. De brandverzekering wordt pro rata verdeeld over 2 woonkredieten.

De in rekening te brengen eenmalige dossierkosten bedragen  $350 \times (150.000/310.000) = 169,36$  euro (28).

De in rekening te brengen maandelijks zichtrekeningkosten bedragen  $2,5 \text{ euro} \times (150.000/310.000) = 1,20$  euro per maand (29).

De in rekening te brengen jaarlijkse kosten van de brandverzekering bedragen  $350 \times (150.000/230.000) = 228,26$  euro.

De overige kosten zijn dezelfde als die in voorbeeld 33.

1. Voor de berekening van het JKP wordt vertrokken van dezelfde **veronderstellingen** als die in vb. 33.

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 4.523,37 euro, met name, 169,36 euro dossierkosten, 180 euro schattingskosten, 690,55 euro kosten voor het hypotheekkantoor, 1.650 euro registratierechten, 1.331 euro diverse aktekosten inclusief btw, 228,26 euro voor de brandverzekering, 273 euro voor de schuldsaldoverzekering en 1,20 euro kosten voor de zichtrekening.

Hetzij een netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 van 145.476,63 euro ( $150.000 - 4.523,37$ ).

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 1,20 euro, een eerste keer op dezelfde 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.

Hetzij 239 termijnbedragen van 769,21 euro die het kredietbedrag, de debetrente en de kosten van de zichtrekening terugbetalen, en een laatste 240<sup>ste</sup> termijnbedrag van 768,01 euro dat enkel kapitaal en debetrente terugbetaalt.

Het eerste maandbedrag bestaat, naast de kosten van 1,20 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 228,26 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 schuldsaldoverzekering, 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  $D_1$  kunnen verkregen worden op basis van een aflossingsschema, waarbij :

$$D_1 = 769,21$$

$$D_2 = 769,21$$

...

$$D_{12} = 1270,47 \text{ (} 769,21 + 228,26 + 273 \text{)}$$

$$D_{13} = 769,21$$

...

$$D_{24} = 1270,47 \text{ (} 769,21 + 228,26 + 273 \text{)}$$

$$D_{25} = 769,21$$

...

$$D_{156} = 997,47 \text{ (} 769,21 + 228,26 \text{)}$$

...

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

Le **compte à vue** (2,5 euros à payer préalablement chaque mois) est obligatoire pour obtenir le crédit total à un taux d'intérêt périodique inférieur pour chacun des crédits logement, ce que le consommateur a accepté.

Le TAEG est calculé pour chaque crédit logement (avance) séparément. Les frais qui sont payés ensemble pour plusieurs crédits logement, in casu les frais de dossier, les frais du compte à vue et les frais d'assurance incendie, sont répartis au pro rata sur les crédits logement concernés.

1. Le TAEG du premier crédit logement n'est pas égal à celui de l'exemple 33 dans cette annexe (voir ci-dessus) parce que les frais de dossier et les frais du compte à vue sont répartis au pro rata sur les trois crédits logement. L'assurance incendie est répartie au pro rata sur 2 crédits logement.

Les frais de dossier uniques à porter en compte s'élèvent à  $350 \times (150.000/310.000) = 169,36$  euros (28).

Les frais mensuels du compte à vue à porter en compte s'élèvent à  $2,5 \text{ euros} \times (150.000/310.000) = 1,20$  euros par mois (29).

Les frais annuels de l'assurance incendie à porter en compte s'élèvent à  $350 \times (150.000/230.000) = 228,26$  euros.

Les autres frais sont les mêmes que ceux de l'exemple 33.

1. Le calcul du TAEG a comme point de départ les mêmes **hypothèses** que celles dans l'exemple 33.

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 4.523,37 euros, payable immédiatement, à savoir 169,36 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, 228,26 euros pour l'assurance d'incendie, 273 euros pour l'assurance solde restant dû et 1,20 euros de frais pour le compte à vue.

Soit un montant net de 145.476,63 euros ( $150.000 - 4.523,37$ ) 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 1,20 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 769,21 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 1,20 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 228,26 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  $D_1$  hypothétiques peuvent être obtenus sur base d'un échéancier de remboursement où :

$$D_1 = 769,21$$

$$D_2 = 769,21$$

...

$$D_{12} = 1270,47 \text{ (} 769,21 + 228,26 + 273 \text{)}$$

$$D_{13} = 769,21$$

...

$$D_{24} = 1270,47 \text{ (} 769,21 + 228,26 + 273 \text{)}$$

$$D_{25} = 769,21$$

...

$$D_{156} = 997,47 \text{ (} 769,21 + 228,26 \text{)}$$

...

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

De vergelijking is de volgende :

L'équation est la suivante :

$$\frac{150.000}{(1+x)^0} = \frac{4.523,37}{(1+x)^0} + \frac{769,21}{(1+x)^{1/12}} + \frac{769,21}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{769,21 + 228,26 + 273}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{768,01}{(1+x)^{240/12}},$$

hetzij

soit

$$145.476,63 = \frac{769,21}{(1+x)^{1/12}} + \frac{769,21}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{1.270,47}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{768,01}{(1+x)^{240/12}},$$

hetzij

soit

$$X = 2,977153\% = 3,0\%$$

2a. Voor de berekening van het **JKP van het verbouwkrediet** van 80.000 euro 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).

- Het kredietbedrag wordt onmiddellijk en volledig opgenomen omdat de consument op grond van de kredietovereenkomst vrij kan kiezen hoeveel krediet hij opneemt (artikel 4 § 2, 1<sup>o</sup> van dit besluit).

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

- 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 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, 7<sup>o</sup>, b) van dit besluit).

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

- Een kredietbedrag van 80.000 euro;

- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 987,71 euro, met name, 90,32 euro dossierkosten (30), 180 euro schattingskosten, 595 euro kosten te betalen bij de notaris (50 euro registratierechten en 545 euro diverse aktekosten inclusief btw (31)), 121,74 euro voor de brandverzekering (32) en 0,65 euro kosten van de zichtrekening (33);

Hetzij een netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 van 79.012,29 euro (80.000 - 987,71).

- Voor de eerste 6 maanden, 6 maandelijks te betalen termijnbedragen van enkel rente en kosten van de zichtrekening, hetzij 196,65 euro (0,002450 x 80.000 euro + 0,65 euro = 196 euro + 0,65 euro);

- Na de eerste 6 maanden, 173 maandelijks kapitaalaflossingen van elk 459,77 euro (het op 2 cijfers na de komma afgeronde resultaat van 80.000/174), elk verhoogd met de interesten berekend op het verschuldigd blijvend saldo na elke kapitaalaflossing en de kosten van de zichtrekening. Hetzij een 7<sup>de</sup> termijnbedrag van 656,42 euro (196,00 euro debetrente, 459,77 euro kapitaal en 0,65 euro kosten zichtrekening), een 8<sup>ste</sup> termijnbedrag van 655,29 euro (194,87 euro debetrente, 459,77 euro kapitaal en 0,65 euro kosten zichtrekening), enz.

- Een laatste 174<sup>ste</sup> kapitaalaflossing (180<sup>ste</sup> termijnbedrag) van 459,79 euro (80.000/174 + 0,02 (wat rest na afronding x 174)), verhoogd met de debetrente (geen kosten van de zichtrekening die vooraf betaald worden). Hetzij een laatste termijnbedrag van 460,92 euro (1,13 euro debetrente en 459,79 euro kapitaal).

2a. Le calcul du **TAEG du crédit pour travaux** de 80.000 euros 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).

- Le montant du crédit est prélevé immédiatement et intégralement parce que le consommateur, conformément au contrat de crédit, peut choisir librement combien de crédit il prélève (article 4 § 2, 1<sup>o</sup> du présent arrêté).

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

- Les frais 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 possible entre le prélèvement du crédit (la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit) et la première échéance des frais du compte à vue est 0 jours, à savoir lorsque l'acte est passé à l'échéance de ces frais (article 4, § 2, 7<sup>o</sup>, b) du présent arrêté).

2b. Le calcul du **TAEG du crédit pour travaux** se fait sur la base des **montants et moments de paiement suivants** :

- Un montant du crédit de 80.000 euros;

- Un montant de 987,71 euros, payable immédiatement, à savoir 90,32 euros de frais de dossier (30), 180 euros de frais d'expertise, 595 euros de frais payables auprès du notaire (50 euros de droits d'enregistrement et 545 euros de frais d'acte divers T.V.A. comprise (31)), 121,74 euros pour l'assurance d'incendie (32) et 0,65 euros de frais pour le compte à vue (33);

Soit, un montant net, reçu par le consommateur à la période 0, de 79.012,29 euros (80.000 - 987,71).

- Pour les 6 premiers mois, 6 montants de terme mensuels à payer constitués uniquement d'intérêts et frais du compte à vue, soit 196,65 euros (0,002450 x 80.000 euros + 2,50,65 euros = 196 euros + 0,65 euros);

- Après les 6 premiers mois, 173 remboursements de capital mensuels de chacun 459,77 euros (le résultat de 80.000/174 arrondi à 2 chiffres après la virgule), chacun augmenté des intérêts calculés sur le solde restant dû après chaque remboursement de capital et les frais du compte à vue. Soit un 7<sup>ème</sup> montant de terme de 656,42 euros (196,00 euros d'intérêts débiteurs, 459,77 euros de capital et 0,65 euros de frais de compte à vue), un 8<sup>ème</sup> montant de terme de 655,29 euros (194,87 euros d'intérêts débiteurs, 459,77 euros de capital et 0,65 euros frais de compte à vue), etc.

- Un dernier 174<sup>ème</sup> remboursement de capital (180<sup>ème</sup> terme de paiement) de 459,79 euros (80.000/174 + 0,02 (ce qui reste après arrondissement x 174)), majoré des intérêts débiteurs (aucun frais du compte à vue payé préalablement). Soit un dernier montant de terme de 460,92 euros (1,13 euros d'intérêts débiteurs et 459,79 euros de capital).

- Een jaarlijks bedrag van 121,74 euro, inclusief taksen, voor de brandverzekering (34), te betalen op de zelfde dag van de maand als het verlijden van de akte.

Noot : er wordt geen reserveringscommissie in rekening gebracht omdat het kredietbedrag verondersteld wordt onmiddellijk en volledig opgenomen te zijn.

De 180 hypothetische maandelijkse termijnbedragen  $D_1$  kunnen verkregen worden op basis van een aflossingsschema, waarbij :

$$D1 \text{ tot } D6 = 196,65 (196,00 + 0,65)$$

$$D7 = 656,42$$

$$D8 = 655,29$$

...

$$D12 = 772,53 (650,14 + 0,65 + 121,74)$$

...

$$D180 = 460,92$$

De vergelijking is de volgende :

- Un montant de 121,74 euros, y compris les taxes, pour l'assurance incendie (34), à payer annuellement le même jour du mois que celui de la passation de l'acte.

Note : une commission de réservation n'est pas imputée parce que le montant du crédit est présumé être prélevé immédiatement et intégralement.

Les 180 montants de terme mensuels  $D_1$  hypothétiques peuvent être obtenus sur base d'un échancier de remboursement où :

$$D1 \text{ à } D6 = 196,65 (196,00 + 0,65)$$

$$D7 = 656,42$$

$$D8 = 655,29$$

...

$$D12 = 772,53 (650,14 + 0,65 + 121,74)$$

...

$$D180 = 460,92$$

L'équation est la suivante :

$$\frac{80.000}{(1+x)^0} = \frac{987,71}{(1+x)^0} + \frac{196,65}{(1+x)^{1/12}} + \frac{772,53}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{460,92}{(1+x)^{180/12}}$$

hetzij

soit

$$79.012,29 = \frac{196,65}{(1+x)^{1/12}} + \dots + \frac{772,52}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{460,92}{(1+x)^{180/12}},$$

hetzij

soit

$$x = 3,449689\% = 3,4\%$$

3a. Voor de berekening van het JKP van **het overbruggingskrediet** van 80.000 euro 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).

- Het kredietbedrag wordt voor de volledige duur van de kredietovereenkomst opgenomen (artikel 4, § 2, 4°, van dit besluit), in casu 12 maanden.

- 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 tot vestiging van de kredietovereenkomst) en de 1<sup>ste</sup> vervalddag van de kosten van de zichtrekening is 0 dagen, met name als de akte verleden wordt op de vervalddag van die kosten (artikel 4, § 2, 7°, b) van dit besluit).

3b. De berekening van het JKP van **het overbruggingskrediet** gebeurt op basis van de volgende **bedragen en tijdstippen van betaling** :

- Een kredietbedrag van 80.000 euro.

- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 270,97 euro, met name, 90,32 euro dossierkosten, 180 euro schattingskosten en 0,65 euro kosten van de zichtrekening.

Hetzij een netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 van 79.729,03 euro (80.000 - 270,97).

- 11 maandelijkse termijnbedragen van 126,25 euro (125,60 debetrente + 0,65 euro kosten zichtrekening, waarbij de debetrente = 0,001570 x 80.000).

- Een 12<sup>de</sup> en laatste termijnbedrag van 80.125,60 euro (80.000 euro kapitaal + 125,60 debetrente).

3a. Le calcul du TAEG du **crédit pont** de 80.000 euros 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).

- Le montant du crédit est prélevé pour la durée totale du contrat de crédit (article 4, § 2, 4°, du présent arrêté), in casu 12 mois.

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

- La période la plus courte possible entre le prélèvement du crédit (la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit) et la première échéance des frais du compte à vue est 0 jours, à savoir lorsque l'acte est passé à l'échéance de ces frais (article 4, § 2, 7°, b) du présent arrêté).

3b. Le calcul du TAEG du **crédit pont** se fait sur base des **montants et moments de paiement** suivants :

- Un montant du crédit de 80.000 euros.

- Un montant de 270,97 euros, payable immédiatement, à savoir 90,32 euros de frais de dossier, 180 euros de frais d'expertise et 0,65 euros de frais pour le compte à vue.

Soit, un montant net, reçu par le consommateur à la période 0, de 79.729,03 euros (80.000 - 270,97).

- 11 montants de terme mensuels de 126,25 euros (125,60 euros d'intérêts débiteurs + 0,65 euros de frais de compte à vue, l'intérêt débiteur étant = 0,001570 x 80.000).

- un 12<sup>ème</sup> et dernier montant de terme de 80.125,60 euros (80.000 euros de capital + 125,60 euros d'intérêts débiteurs).

De 12 hypothetische maandelijkse termijnbedragen  $D_1$  kunnen verkregen worden op basis van een aflossingschema, waarbij :

$D_1$  tot  $D_{11}$  = 128,10 (125,60 + 2,50)

$D_{12}$  = 80.125,60

De vergelijking is de volgende :

Les 12 montants de terme mensuels  $D_1$  hypothétiques peuvent être obtenus sur base d'un échancier de remboursement où :

$D_1$  à  $D_{11}$  = 128,10 (125,60 + 2,50)

$D_{12}$  = 80.125,60

L'équation est la suivante :

$$\frac{80.000}{(1+x)^0} = \frac{270,97}{(1+x)^0} + \frac{126,25}{(1+x)^{1/12}} + \frac{126,25}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{80.125,60}{(1+x)^{12/12}},$$

hetzij

soit

$$79.729,03 = \frac{128,10}{(1+x)^{1/12}} + \frac{128,10}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{80.125,60}{(1+x)^{12/12}},$$

hetzij

soit

$$X = 2,258828\% = 2,3\%$$

(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.

(27) Er zijn 2 woningen te schatten, dat van het aan te kopen huis en dat van het te verkopen huis.

(28) In feite is de uitkomst 169,35 euro, maar opdat de som van alle pro rata verdeelde kosten gelijk is aan 350 euro, wordt er naar boven afgerond tot 169,36 euro.

(29) In feite is de uitkomst = 1,21 euro, maar opdat de som van alle pro rata verdeelde kosten gelijk is aan 2,5 euro, wordt er naar beneden afgerond tot 1,20 euro.

(30)  $350 \times (80.000/310.000) = 90,32$

(31) Geen kosten voor het hypotheekkantoor, enkel diverse aktekosten + 21 % btw.

(32)  $350 \times (150.000/230.000) = 121,74$

(33)  $2,5 \times (80.000/310.000) = 0,65$

(34)  $350 \times (80.000/230.000) = 121,74$

(35)  $4.903,88 \times (150.000/230.000) = 3198,18$  euro

(36)  $350 \times (80.000/230.000)$

(37)  $4.903,88 \times (80.000/230.000)$

(38)  $350 \times (80.000/230.000)$

(39) Het exacte percentage van 0,4583 %, dus zonder afrondingen,

(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.

(27) Il y a 2 habitations à évaluer, celle de la maison à acheter et celle de la maison à vendre.

(28) En réalité, le résultat est 169,35 euros, mais afin que la somme de tous les frais répartis au pro rata soit égale à 350 euros, on arrondit à la hausse jusqu'à 169,36 euros.

(29) En réalité, le résultat est = 1,21 euros, mais afin que la somme de tous les frais répartis au pro rata soit égale à 2,5 euros, on arrondit à la baisse jusqu'à 1,20 euros.

(30)  $350 \times (80.000/310.000) = 90,32$

(31) Pas de frais pour le bureau des hypothèques, uniquement des frais d'acte divers + 21 % T.V.A.

(32)  $350 \times (150.000/230.000) = 121,74$

(33)  $2,5 \times (80.000/310.000) = 0,65$

(34)  $350 \times (80.000/230.000) = 121,74$

(35)  $4.903,88 \times (150.000/230.000) = 3198,18$  euros

(36)  $350 \times (80.000/230.000)$

(37)  $4.903,88 \times (80.000/230.000)$

(38)  $350 \times (80.000/230.000)$

(39) Le pourcentage exact de 0,4583 %, donc sans être arrondi,

