

Voorbeeld 38 – Een voorbeeld ter verduidelijking van een hypothecair krediet met een onroerende bestemming, terug te betalen volgens 2 verschillende terugbetalingsmodaliteiten.

Een kredietovereenkomst van 200.000 euro voor de aankoop van een woning terug te betalen in 180 gelijke maandelijkse betalingen (15 jaar). Het volledige kredietbedrag wordt onmiddellijk opgenomen bij het ondertekenen van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst. Verdere kredietopnames zijn niet toegestaan.

Hypotheekvestiging (hypothecaire inschrijving) voor 100 % van het kredietbedrag.

De helft van het kredietbedrag, dus 100.000 euro, wordt toegestaan tegen een vaste maandelijkse rentevoet van 0,5000 % (6,1678 % op jaarbasis), en is terug te betalen in 180 maandelijkse betalingen van 843,86 euro.

De andere helft van het kredietbedrag, dus ook 100.000 euro, wordt toegestaan tegen een vaste maandelijkse rentevoet van 0,4583 % (5,6407 % op jaarbasis) (39), terug te betalen in 180 maandelijkse betalingen van 817,08 euro.

De dossierkost bedraagt 500 euro, de verplichte schattingskosten 200 euro en de notariskosten 4.430,72 euro (2.200 euro registratierechten, 899,72 euro voor het hypotheekkantoor en 1.331 euro diverse aktekosten incl. btw), allen onmiddellijk te betalen bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst.

Het maandelijkse termijnbedrag dat het kredietbedrag van 200.000 euro aflost tegen de aangerekende debetrente bedraagt in het totaal 1.660,94 euro (843,86 + 817,08) (40).

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).

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

- Een kredietbedrag van 200.000 euro.

- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 5.130,72 euro (dossierkosten van 500 euro, schattingskosten van 200 euro en notariskosten van 4.430,72 euro).

Hetzij een netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 van 194.869,28 euro (200.000 – 5.130,72).

- Een maandelijks te betalen bedrag van 1.660,94 euro om het kapitaal af te lossen en de debetrente te betalen, waarbij een maand 30,4167 dagen telt.

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

D_1 tot D_{180} = 1.660,94

Exemple 38 – Un exemple pour illustrer un crédit hypothécaire avec une destination immobilière, à rembourser selon 2 modalités de remboursement différentes.

Un contrat de crédit de 200.000 euros pour l'achat d'une habitation à rembourser en 180 paiements mensuels légaux (15 ans). Le montant total du crédit est immédiatement prélevé lors de la signature de l'acte d'établissement du contrat de crédit. D'autres prélèvements de crédit ne sont pas autorisés.

Etablissement de l'hypothèque (inscription hypothécaire) pour 100 % du montant du crédit.

La moitié du montant du crédit, donc 100.000 euros, est octroyée à un taux d'intérêt mensuel fixe de 0,5000 % (6,1678 % sur base annuelle) et est remboursable en 180 paiements mensuels de 843,86 euros.

L'autre moitié du montant du crédit, donc également 100.000 euros, est octroyée à un taux d'intérêt mensuel fixe de 0,4583 % (5,6407 % sur base annuelle) (39), à rembourser en 180 paiements mensuels de 817,08 euros.

Les frais de dossier s'élèvent à 500 euros, les frais d'expertise obligatoires à 200 euros et les frais de notaire à 4.430,72 euros (2.200 euros de droits d'enregistrement, 899,72 euros pour le bureau des hypothèques et 1.331 euros de frais d'actes divers T.V.A. comprise), payables immédiatement lors de la passation de l'acte d'établissement du contrat de crédit.

Le montant de terme mensuel qui rembourse le montant du crédit de 200.000 euros au taux d'intérêt débiteur facturé s'élève au total à 1.660,94 euros (843,86 + 817,08) (40).

1. Pour le calcul du TAEG, on part des **hypothèses** suivantes :

- Le contrat de crédit vaut pour la durée convenue et le prêteur et le consommateur respectent leurs obligations conformément aux conditions et aux données fixées dans le contrat de crédit (l'article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du présent arrêté).

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

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

- Un montant de crédit de 200.000 euros.

- Un montant à payer immédiatement de 5.130,72 euros (frais de dossier de 500 euros, frais d'expertise de 200 euros et frais de notaire de 4.430,72 euros).

Soit, un montant net, reçu par le consommateur à la période 0, de 194.869,28 euros (200.000 – 5.130,72).

- Un montant mensuel à payer de 1.660,94 euros pour rembourser le capital et payer les intérêts débiteurs, où un mois compte 30,4167 jours.

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

D_1 à D_{180} = 1.660,94

De vergelijking is de volgende :

L'équation est la suivante :

$$\frac{200.000}{(1+x)^0} = \frac{5.130,72}{(1+x)^0} + \frac{1.660,94}{(1+x)^{1/12}} + \dots + \frac{1.660,94}{(1+x)^{180/12}},$$

hetzij

soit

$$194.869,28 = \frac{1.660,94}{(1+x)^{1/12}} + \dots + \frac{1.660,94}{(1+x)^{180/12}},$$

hetzij

soit

$$X = 6,333059\% = 6,3\%$$

- (32) $350 \times (150.000/230000) = 121,74$
- (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, komt in feite overeen met een percentage op jaarbasis van 5,6404 % ($(1 + 0,004583)^{12} - 1$). Maar voor een maandbedrag van 817,08 moet er gerekend worden met een iets hoger niet afgerond maandpercentage van 0,4583279 % dat overeenkomt met een jaarpercentage van 5,6407 %. Dat is ook het maandbedrag dat aangerekend wordt als de (buitenlandse) kredietgever een "nominaal" toegepaste debetrentevoet van 5,5 % op jaarbasis meedeelt. Om tot een saldo van 0 te komen is het overigens niet mogelijk om met het exacte maandpercentage van 0,4583 % te rekenen. Om tot een saldo van 0 te komen kan er evenwel ook met een iets lager niet afgerond maandpercentage gerekend worden, dat afgerond ook 0,4583 % bedraagt, maar waarbij de maandbedragen 817,06 euro bedragen, en het overeenkomstige percentage op jaarbasis dan 5,6403 % bedraagt.

(40) Noot : Indien 1 van beide debetrentevoeten variabel zou zijn, dan zou er een bijkomend illustratief JKP berekend moeten worden naar analogie met de methode in vb. 33 van deze bijlage, waarbij het totale maandbedrag wijzigt ingevolge de wijziging van het gedeelte met de variabele debetrentevoet.

- (32) $350 \times (150.000/230000) = 121,74$
- (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, correspond en réalité à un pourcentage sur base annuelle de 5,6404 % ($(1 + 0,004583)^{12} - 1$). Mais pour un montant mensuel de 817,08, il faut calculer avec un pourcentage mensuel non arrondi un peu plus élevé de 0,4583279 % qui correspond à un pourcentage annuel de 5,6407 %. C'est également le montant mensuel qui est facturé lorsque le prêteur (étranger) communique un taux d'intérêt débiteur « nominal » appliqué de 5,5 % sur base annuelle. Pour en arriver à un solde de 0, il n'est d'ailleurs pas possible de calculer avec le pourcentage mensuel exact de 0,4583 %. Pour en arriver à un solde de 0, on peut cependant calculer avec un pourcentage mensuel non arrondi un peu plus faible qui, arrondi, s'élève également à 0,4583 %, mais où les montants mensuels s'élèvent à 817,06 euros et le pourcentage correspondant sur base annuelle s'élève alors à 5,6403 %.

(40) Note : Si un des taux débiteur était variable, un TAEG illustratif supplémentaire devrait être calculé par analogie à la méthode de l'exemple 33 de cette annexe, où le montant mensuel total change à la suite de la modification de la partie avec le taux d'intérêt débiteur variable.