OFFICE DE CONTROLE DES ASSURANCES

LE PRESIDENT

Bruxelles, le 22 mars 1993.

Nos réf. : Service crédits hypothécaires
V. GEERDENS / Ext. 106
60064/C/CV.

Annexes : Arrêtés d'exécution x 3
Note remaniée concernant le prospectus
Note technique : schéma
Taux d'intérêt : tableau de conversion

Objet :
- Loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire
- Cfr. lettre O.C.A. du 14 décembre 1992.

Monsieur le Directeur,

Suite à la publication du dernier arrêté d'exécution, l'Office de Contrôle est en mesure de vous faire parvenir les 3 arrêtés ainsi que l'information suivante :

1. Note concernant le prospectus.

Cette note a été remaniée en raison de la procédure prévue à l'article 13, 3° de l'arrêté d'exécution général, relatif aux mentions à apporter en cas d'octroi de ristournes.

En outre, pour la bonne compréhension, il est indispensable que le prospectus explique les phases successives qui contribuent à la réalisation du contrat de crédit (phases dans lesquelles le demandeur de crédit est impliqué).
Ceci est tellement évident qu'on ne le mentionne pas dans l'arrêté d'exécution.

AVENUE DE CORTENBERGH 61 - 1040 BRUXELLES - TELEPHONE 02/732 00 75 - TELEFAX 02/733 51 29

2. Note technique (arrêté d'exécution, article 4, 7°) (voir schéma en annexe)

L'explication des techniques financières employées peut être donnée sous forme d'une réponse à une série de questions.

- Quelles formes de crédit : prêt, ouverture de crédit, vente à tempérament ? Quelles durées, quelles quotités ? A quel public l'entreprise s'adresse-t-elle ? Amortissement, reconstitution, terme fixe ? Quels remboursements anticipés volontaires ?

- Quels sont les frais mis à charge ? Tarif !

- Taux d'intérêt : comment le tarif est-il composé ? Comment se déroule la variabilité ? Quels sont les indices utilisés et comment ?

- Comment les intérêts sont-ils payés, l'amortissement ?

- Quelles sont les indemnités mises à charge ? Comment ? Tarif !

De plus, cette note contient les renseignements indispensables à l'Office pour exercer son contrôle; il s'agit :

- de l'organisation de l'entreprise, de son pouvoir de décision, de la conservation des dossiers;

- du traitement des dossiers litigieux;

- de la manière et des lieux de mise à disposition du prospectus.

3. Formulaire de demande.

L'arrêté n'accorde que peu d'attention à ce formulaire. Il est peut-être utile de connaître les questions que se pose l'Office de Contrôle lors de son examen. Voici un exemple de questions.

Les renseignements demandés par l'entreprise entrent-ils dans le cadre du crédit hypothécaire ? Sont-ils nécessaires pour prendre une décision ?

En outre, l'entreprise donne une information, notamment concernant les frais de dossier et/ou d'expertise. Celle-ci est-elle conforme à la réglementation et est-elle complète ?

Le formulaire de demande ne contient-il pas de contradictions avec la note technique ou le prospectus ?

Les renseignements sont-ils demandés de façon à ce qu'une réponse <u>non équivoque</u> doive être donnée ?

L'information demandée et/ou donnée est-elle lisible ?

L'information concernant le tarif des frais, le prospectus et le tarif des taux d'intérêts est-elle bien apparente dans la masse des autres renseignements ?

4. Acte constitutif.

a. Clause de modification unilatérale.

En interdisant la modification unilatérale des droits et obligations de l'emprunteur, et même la possibilité d'insérer dans l'acte constitutif une telle clause, la disposition de l'article 15 de la loi contient d'importantes restrictions, notamment :

des réductions de taux d'intérêt ou des ristournes d'intérêt avec clause de révision doivent fixer les critères de révision; donc, elles ne peuvent pas se faire suivant le tarif au moment de la révision.

une clause de reprise d'encours doit mentionner le taux d'intérêt, qu'il soit variable ou non.

b. Des contre-lettres font partie de l'acte constitutif lorsqu'elles contiennent une convention spécifique du crédit, éventuellement temporaire (voir Exposé des Motifs).
Donc églament la disposition selon laquelle une partie du capital d'un crédit destiné à des travaux de construction est transférée à un compte d'épargne bloqué en vue de sa libération au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
L'article 17 de la loi est donc d'application à ce compte d'épargne, ce qui implique que le taux d'épargne doit être égal au taux d'intérêt du crédit.

5. Législation applicable.

La question a été posée de savoir si, dans un contrat de crédit soumis à l'A.R. n° 225, il peut être introduit une modification (convention entre parties) qui tomberait sous la nouvelle loi. Nous pensons ici à un taux d'intérêt variable ou encore, à une reprise d'encours conforme à la loi du 4 août 1992. Puisque le contrat en cours est soumis à l'A.R. n° 225, en aucun cas on ne peut y apporter une modification contraire à l'A.R. n° 225, donc la variabilité ne peut y être appliquée, même pas en cas de reprise d'encours du capital.

6. Frais.

- Uniquement des frais de dossier et/ou d'expertise peuvent être mis à charge, PAS D'AUTRES.

- Quand expose-t-on ces frais, au sens de la loi ?
  - A l'occasion d'une demande de crédit
  - Lorsque l'emprunteur demande une modification de son contrat, par exemple une prolongation de la durée, une autre garantie hypothécaire, une reprise d'encours.

  Ces frais doivent toujours être calculés conformément à l'article 11 de la loi.

- La communication de la copie du rapport d'expertise doit se faire SANS DELAI, c'est-à-dire aussitôt que l'entreprise dispose de ce rapport. La stipulation selon laquelle la communication est faite après que le demandeur ait payé les frais d'expertise, dépasse les termes de la loi et est, par conséquent, interdite.

7. Indice de référence.

Le Moniteur publie chaque mois une liste d'indices désignés par les lettres A, B, C, D et E.
Le taux d'intérêt du crédit, c'est-à-dire le taux périodique (mensuel, ...), fluctue dans la même proportion que l'indice choisi.

Dans le cas d'un taux mensuel, la division par douze de l'indice publié n'a pas de sens : le résultat, soit le nouveau taux d'intérêt, ne change pas pour autant.

Dans le cas d'un taux mensuel, il n'est pas correct de comparer le taux annuel correspondant à la fluctuation de l'indice de référence : l'article 9, § 1, 3° dit textuellement que "le taux d'intérêt varie dans la même proportion que l'indice de référence". Le fait que le calcul, par le biais du taux annuel, donne un résultat fautif, est illustré dans l'exemple suivant :

moment 1	(après)	moment 2
indice de réf. 8	devient	indice de réf. 7
taux mensuel 0,873 %		taux mensuel (0,873 x 7 : 8) = 0,764 %
taux annuel $(1,00873)^{12} - 1 = 11$ %		taux annuel $(1,00764)^{12} - 1 = 9,563$ %
	alors que $\frac{11 \times 7}{8} = 9,625$	

8. Taux d'intérêt

A) Indication : JAMAIS un taux annuel nominal, MAIS

- Dans la publicité, soit un taux périodique (mensuel, ...) avec le taux annuel correspondant, soit uniquement ce taux annuel.

- Dans les tarifs (prospectus), toujours les taux périodiques avec leurs taux annuels correspondants.

- Dans l'offre et l'acte constitutif, toujours le taux d'intérêt périodique du crédit et, s'il s'agit d'un taux réduit et/ou majoré conditionnellement, le taux périodique après disparition de la condition. En conséquence, des calculs sont effectués sur le taux périodique et pas sur le taux annuel, bien que ce dernier puisse figurer également dans le contrat, à côté du premier.

B) Conversion

Pour convertir un taux annuel en taux mensuel (trimestriel, semestriel), il faut le calculer. Ci-joint un tableau de conversion. En outre, il est à noter qu'une majoration du taux périodique (mensuel, ...) par un nombre de points n'est pas la même chose que la majoration du taux annuel correspondant par un nombre correspondant de points.

p. ex. :taux mensuel 0,643 % (taux annuel 8 %)
majoration de 0,165 % (c'est-à-dire 2 % l'an)
nouveau taux 0,808 % (ou 10,14 % et pas 10 %).

C) Maxima

Tant l'article 9 § 4, de la loi que l'article 1907 du Code civil fixent des maxima; ceux-ci sont exprimés en points l'an : 0,50, 1 ou 2.
Comme la loi prescrit l'utilisation d'un taux périodique dans le contrat, ces maxima sont d'abord convertis en nombres correspondants avant d'être repris dans le contrat.

D) Fixe et/ou variable

Dans un contrat de crédit avec plusieurs tranches de capital, chacune peut avoir un taux d'intérêt fixe ou variable. En conséquence, il peut y avoir plusieurs indices de référence.
La décomposition du capital en tranches donne lieu à une clause complémentaire dans la convention de crédit (c'est-à-dire sur quelle tranche doit être imputé un remboursement partiel).

E) Réductions - Ristournes

Une récompense de fidélité peut être accordée.
Dans la présente note, il ne s'agit pas de revenir sur ce principe mais bien d'expliquer les méthodes d'application de cette récompense et ce qu'il peut en advenir lorsque le taux varie ou lorsque l'emprunteur n'est plus "fidèle".

Comment accorder cette récompense ?
Soit sous la forme d'une réduction, soit sous la forme d'une ristourne, c'est-à-dire en réduisant le prix demandé ou, après paiement, en ristournant une partie du montant payé.
Il s'agit de deux méthodes totalement différentes.
Celles-ci sont explicitées plus loin dans la note à l'aide d'exemples.

Une récompense de fidélité - réduction ou ristourne - peut disparaître, être revue, MAIS :

- les modalités doivent être fixées contractuellement : l'article 15 de la loi interdit une clause octroyant un droit de révision unilatérale;

- les critères de révision ne peuvent pas trouver leur origine dans le déroulement du crédit : ils ne peuvent pas devenir une pénalisation (art. 1907 C.c.);

- ces critères ne peuvent trouver leur origine dans le chef du prêteur suite à des considérations économiques : les modalités de la variabilité ne seraient pas respectées (article 9 de la loi).

Une réduction temporaire, par exemple pour 5 ans (voyez les promotions Batibouw), trouve son expression dans un crédit à DEUX taux d'intérêt successifs et une technique adaptée de mensualités et de tableaux d'amortissement.

Comment la réduction du taux d'intérêt et la variabilité s'accordent-elles ?

1° Le procédé de la variabilité doit être appliqué au taux d'intérêt réduit. En effet, le taux d'intérêt est défini à l'article 4, 4° de la loi : c'est celui-ci qui peut être variable en vertu de l'article 7 et ce conformément à l'article 9.
Par ailleurs, l'octroi d'une réduction séparée (c'est-à-dire non reprise dans le taux auquel sont calculés les intérêts, la mensualité et le plan d'amortissement) sur laquelle la variabilité n'a pas d'effet constitue par définition une ristourne.

2° Quid lorsque la réduction vient à disparaître ? Dans ce cas, la même règle que celle qui régit un crédit avec une stipulation de deux taux d'intérêt différents (i' et i"), l'un après l'autre, est appliquée. Alors, l'indice de référence initial (r_0) est applicable aux deux taux.

En conséquence, si la variation se produit lorsque i' est en vigueur, le nouveau taux $i = \frac{i' xr}{r_o}$

Lorsque i" est en vigueur

i devient $\frac{i'' xr}{r_0}$

Dès lors, le nouveau taux d'intérêt est appliqué sur le solde restant dû qui figure dans le tableau d'amortissement correspondant.

EXEMPLES

a) <u>UNE RÉDUCTION</u> indique que le prix demandé diminue, le taux d'intérêt du crédit diminue donc; la charge périodique (mensualité, ...) de même que le tableau d'amortissement sont calculés au taux réduit.

<u>Exemple</u>

Capital C = 1.000.000
Durée n = 20 x 12 mois
Taux d'intérêt 1ère année i_1 = 0,85 % par mois
Indice de référence d'origine :r_0 = 7,873

Récompense épargnant fidèle : réduction à 0,81 %.
La mensualité est 1/a ..¬ = 9.465
240
le tableau d'amortissement est conforme.

Le Srd après 2 ans est 963.988. r_2 = 8,565

Le nouveau taux est $i_3 = \frac{0,81x8,565}{7,873} = 0,881$

La nouvelle mensualité devient 1/a ..¬ = 9;996
216
un nouveau tableau d'amortissement est rédigé

Le Srd après 5 ans est 900.636.

Si la récompense disparaît à présent (supposons que $r_5 = r_2 = r_3 = r_4$);

le taux d'intérêt devient $i_6 = \dfrac{0,85x8,565}{7,873} = 0,925$

et la nouvelle mensualité $1/a_{\overline{180}|} = 10.293$

à nouveau, on refait le tableau d'amortissement.

b) <u>UNE RISTOURNE</u> signifie la remise d'un trop payé. En conséquence, la ristourne n'a aucune influence sur le taux d'intérêt, la mensualité ou le tableau d'amortissement. Une partie des intérêts est ristournée périodiquement; cette partie est exprimée en un pourcentage du capital (srd) ou des intérêts ou en un montant fixe.

<u>Exemple</u>

Capital C = 1.000.000
Durée n = 20 x 12 mois
Taux d'intérêt 1ère année i_1 = 0,85 % par mois
Indice de référence d'origine : = 7,8734

Récompense épargnant fidèle = ristourne de 0,04 % par mois calculée sur le srd au début du mois.

La mensualité est $1/a_{\overline{240}|} = 9.783$

Le tableau d'amortissement est conforme

La 1ère ristourne est 400; la charge réelle 9.383
La 13ème ristourne est 394; la charge réelle 9.389.

Le Srd après 2 ans est 965.999 $r_2 = 8,565$

Le nouveau taux est $i_2 = \dfrac{0,85x8,565}{7,873} = 0,925$

La nouvelle mensualité devient $1/a_{\overline{216}|} = 10.352$

un nouveau tableau d'amortissement est rédigé.

La 25ème ristourne est 386; la charge réelle 9.966
La 49ème ristourne est 371; la charge réelle 9.981

Le Srd après 5 ans est 905.803

Si la récompense disparaît à présent (supposons que $r_5 = r_2 = r_3 = r_4$),

le taux d'intérêt (0,925 %) ne change pas, ni la mensualité (10.352), ni le tableau d'amortissement.

J-M. DELPORTE.