

## La réforme du droit du crédit hypothécaire : quels changements ? Didier Noël, mai 2017

La loi du 22 avril 2016 portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique (ci-après CDE) (Moniteur belge du 4 mai 2016, p. 30074 sqq), est entrée en vigueur ce 1<sup>er</sup> avril 2017.

Elle transpose la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010.

Si la loi modifie quelques dispositions applicables au crédit à la consommation, elle concerne pour l'essentiel les dispositions applicables au crédit hypothécaire, qu'elle bouleverse profondément.

### 1. Qu'entend-on désormais par crédit hypothécaire (art. I.53/1°, I.53/2° et I.53/3° du CDE) ?

Le crédit hypothécaire désignera désormais trois réalités différentes :

- le crédit à *but immobilier, non garanti par une hypothèque* (ou une sûreté assimilée), sauf s'il a pour objet des travaux de rénovation ;
- le *crédit à but immobilier, garanti par une hypothèque* ou une sûreté assimilée ;
- le *crédit à but mobilier, garanti par une hypothèque* ou une sûreté assimilée.

Premier constat : le crédit à but immobilier, qu'il soit ou non garanti par une hypothèque ou une sûreté assimilée, est toujours un crédit hypothécaire, sauf s'il finance des travaux de rénovation et n'est pas garanti par une hypothèque.

Comme auparavant, le *crédit à but immobilier* est celui qui permet l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers (principalement le droit de propriété). Il s'agit donc du crédit destiné à acquérir un terrain, une maison d'habitation, un appartement..., affecté pour l'essentiel à un usage non professionnel ou à un usage mixte mais majoritairement privé (par exemple, le crédit pour l'achat d'un immeuble qui doit héberger le cabinet d'un dentiste et sa résidence privée si la superficie affectée à celle-ci est supérieure à celle affectée au cabinet dentaire).

Il s'agit aussi du crédit permettant de conserver des droits réels immobiliers, par exemple un crédit destiné à financer les droits de succession afin de ne pas devoir vendre l'immeuble dont on hérite (on parle de conservation juridique).

Comme auparavant, l'hypothèque ne doit pas nécessairement être constituée sur l'immeuble financé par le crédit. On pense, par exemple, à l'hypothèque constituée par les parents de l'emprunteur (dénommés tiers affectants) sur un immeuble leur appartenant.



La *sûreté assimilée à l'hypothèque* désigne les garanties suivantes :

- un privilège sur un immeuble (accordé à certains créanciers) ;
- la mise en gage d'une créance garantie par une hypothèque ou un privilège ;
- le fait pour une ou plusieurs personnes de bénéficier des droits d'un créancier privilégié sur immeuble ;
- le droit de faire constituer une hypothèque (mandat ou promesse hypothécaire) ;
- le fait pour la personne qui constitue une sûreté (la caution de l'emprunteur par exemple) de bénéficier d'une hypothèque.

Les crédits à but immobilier, non garanti par une hypothèque, deviennent donc des crédits hypothécaires, alors qu'ils étaient autrefois des crédits à la consommation.

En revanche et comme par le passé, le crédit ayant pour objet la rénovation d'un immeuble ne sera un crédit hypothécaire que s'il est garanti par une hypothèque. Le concept de rénovation d'un immeuble doit être interprété de manière très large : l'extension, la transformation, le rafraîchissement, la modernisation ou l'isolation d'un bâtiment, qu'il s'agisse de gros-œuvre, de finition ou d'équipement (installation électrique, sanitaires...). Il vise également les améliorations apportées à un terrain non bâti, comme l'érection d'une clôture.

Deuxième constat : le crédit à but mobilier garanti par une hypothèque, qui était auparavant un crédit à la consommation, est désormais un crédit hypothécaire. On pense, par exemple, à un prêt à tempérament, une vente à tempérament ou une ouverture de crédit garantis par une hypothèque pour toutes sommes.

Il y a donc un glissement de ces crédits, de la catégorie des crédits à la consommation vers la catégorie des crédits hypothécaires. C'est pourquoi le législateur a veillé à conserver pour les crédits hypothécaires à but mobilier les dispositions protectrices des consommateurs qui s'appliquent aux crédits à la consommation.

Qu'en est-il désormais du crédit refinançant ou consolidant des dettes, et en particulier, des crédits antérieurs? Les controverses du passé ont disparu. En effet, il s'agira d'un crédit hypothécaire si le crédit refinancé ou consolidé - et, en cas de pluralité de crédits, le plus important d'entre eux - est un crédit garanti par une hypothèque (ou une sûreté assimilée). Selon que le crédit avait un but immobilier ou mobilier, le crédit de refinancement sera un crédit hypothécaire à but immobilier ou à but mobilier.

En ce qui concerne les ouvertures de crédit-cadre garanties par une hypothèque, elles ne seront plus des crédits hypothécaires.

## 2. La publicité pour le crédit hypothécaire est davantage réglementée

La publicité pour toutes les formes de crédit hypothécaire est mieux encadrée. En effet :

- la publicité doit être loyale, claire et non-trompeuse ;
- la publicité contenant des données chiffrées tels que le montant du crédit, sa durée ou le taux débiteur, doit reprendre dix données minimales, le cas échéant avec un exemple représentatif ;

- lorsque la conclusion d'un contrat portant sur un service accessoire, notamment une assurance, est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées et que le coût de ce service ne peut être déterminé préalablement, l'obligation de conclure ce contrat doit être mentionnée de façon claire, concise et visible avec le taux annuel effectif global (TAEG) ;
- toute référence au TAEG maximum et au taux débiteur maximum légalement autorisé doit être présentée de manière non équivoque, lisible et apparente ou, le cas échéant, audible, et elle doit indiquer de manière précise le TAEG maximum légalement autorisé ;
- des dispositions similaires à celles existant en matière de crédit à la consommation interdisent certains types de publicités. Il en est par exemple ainsi :
  - de la publicité incitant le consommateur dans l'impossibilité de faire face à ses dettes à recourir au crédit ;
  - de la publicité mettant en valeur la facilité ou la rapidité avec lesquelles le crédit peut être obtenu ;
  - de la publicité incitant au regroupement ou à la centralisation des crédits en cours ou qui précise que les contrats de crédit en cours n'ont pas ou peu d'influence sur l'appréciation d'une demande de crédit ;
  - de la publicité comportant la mention « crédit gratuit » ou une mention équivalente, qui est différente du TAEG.
- Un arrêté royal peut imposer que les caractères typographiques de certaines données aient une certaine taille.

### 3. La loi consacre des obligations précontractuelles à charge du prêteur et de l'intermédiaire qui se distinguent du droit commun

3.1. Comme par le passé, *le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent toujours mettre gratuitement et en permanence à la disposition du consommateur un prospectus sur un support durable ou sous une forme électronique, pour toutes les formes de crédit hypothécaire.*

Les informations que ce prospectus doit contenir ont cependant été élargies, à des informations telles que les finalités possibles du crédit, les formes de sûretés, la durée possible des contrats de crédit, l'indication des coûts autres que les intérêts, les différentes possibilités de remboursement, les conditions directement liées à un remboursement anticipé, la nécessité éventuelle de faire expertiser le bien immobilier et les services accessoires conditionnant le crédit (une assurance par exemple).

3.2. *Le prêteur et, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit doivent s'informer.* Voici leurs obligations à cet égard :

- demander au candidat emprunteur et, éventuellement, à la personne qui s'engage comme sûreté personnelle pour lui, les renseignements exacts et complets que le prêteur estime nécessaires pour apprécier leur situation financière et leurs facultés de remboursement et avertir le candidat emprunteur que le crédit ne peut pas lui être accordé s'il n'a pas fourni les informations ou les éléments de vérification nécessaires à cet effet en précisant de manière claire et simple, avant la conclusion du contrat de crédit, les informations qui leur sont nécessaires et les pièces justificatives que le

candidat emprunteur devra fournir et le délai dans lequel il devra fournir ces informations et ces pièces ;

- remettre au candidat emprunteur et à la personne qui s'engage comme sûreté personnelle un formulaire de demande de crédit ou un formulaire de demande de renseignements sous la forme d'un questionnaire décrivant toutes les informations qui leur sont demandées, lesquelles ont au moins trait au but du crédit, aux revenus, aux personnes à charge, aux engagements financiers en cours, y compris le nombre de crédits et les montants dus dans le cadre de ceux-ci ; ces formulaires doivent mentionner les fichiers qui seront consultés par le prêteur, en plus des données qui devaient déjà précédemment être reprises dans le formulaire de demande de crédit (la référence au prospectus, les frais, le tarif des taux) ;
- vérifier, de façon appropriée, toutes les informations dont question ci-avant, sur base de documents vérifiables de manière indépendante (les pièces justificatives) ;
- prendre en considération des hypothèses raisonnables en ce qui concerne les risques que le crédit demandé entraînerait pour la situation du candidat emprunteur ;
- se comporter de manière honnête, équitable, transparente et professionnelle en tenant compte des intérêts du candidat emprunteur.

Le prêteur assume en outre des obligations de s'informer qui lui sont spécifiques, à savoir :

- vérifier l'identité du candidat emprunteur et, le cas échéant, celle de la personne qui s'engage comme sûreté personnelle pour lui, sur base de la carte d'identité, d'un titre de séjour, d'un passeport ou d'un document en tenant lieu ;
- consulter la Centrale des Crédits aux Particuliers ;
- recueillir toutes les informations proportionnées mais nécessaires et suffisantes sur les revenus et les dépenses du candidat emprunteur auprès de celui-ci (si elles n'ont pas été données par le biais du questionnaire), de l'intermédiaire de crédit, de sources internes (fichiers, historique de la situation créditrice ou débitrice des comptes) ou de sources externes pertinentes (Centrale des Crédits aux Particuliers, banque de données étrangère) ;
- le cas échéant, demander des précisions quant aux informations fournies par le candidat emprunteur ou la personne qui s'engage comme sûreté personnelle ;
- évaluer de manière rigoureuse la solvabilité du candidat emprunteur et de la personne qui s'engage comme sûreté personnelle et vérifier que le candidat emprunteur sera à même de respecter ses obligations de remboursement ;
- établir des procédures adéquates à cet effet ;
- conserver les informations et, dans ce but, constituer un dossier de crédit pour le candidat emprunteur, mais aussi pour la personne qui s'engage comme sûreté personnelle ;
- conserver le formulaire de demande de crédit ou de demande de renseignements aussi longtemps que le crédit n'est pas remboursé (il s'agit d'une règle de preuve) ;
- refuser d'octroyer le crédit si, compte tenu des informations dont il dispose ou devrait disposer, il doit raisonnablement estimer que le candidat emprunteur ne pourra pas respecter ses obligations.

Dans le cadre de l'examen de la solvabilité auquel il doit procéder, le prêteur ne peut s'appuyer essentiellement sur le fait que la valeur du bien immobilier qui serait financé par le futur crédit serait supérieure au montant de ce crédit, devrait augmenter à l'avenir.

Lorsqu'il subordonne l'octroi du crédit à une expertise, le prêteur doit s'appuyer sur une expertise impartiale et objective. Dans ce but, il ne peut faire appel qu'à des experts internes ou externes professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de demande et d'octroi du crédit. Il doit notamment veiller à ce que les éventuelles normes légales relatives à l'expertise immobilière soient respectées s'il fait appel à des experts internes et, sinon, prendre des mesures raisonnables pour s'assurer du respect de ces normes. L'expertise doit faire l'objet d'un rapport établi sur un support durable.

Le candidat emprunteur et, le cas échéant, la personne qui s'engage comme sûreté personnelle doivent répondre de manière exacte et complète aux demandes d'information et de pièces qui leur sont adressées.

L'examen de solvabilité et la consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers doivent être renouvelés chaque fois que le montant du crédit est augmenté (par exemple, dans le cadre d'une ouverture de crédit) et chaque année, au plus tard le premier jour de travail qui suit la date anniversaire de la conclusion du contrat, pour les contrats de crédit à destination mobilière garantis par une hypothèque ou une sûreté assimilée à durée indéterminée (ouverture de crédit par exemple).

3.4. *Le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent informer.* Leurs obligations sont tout à fait particulières, indépendantes de l'obligation d'information via le prospectus et très semblables à ce que nous connaissons en matière de crédit à la consommation.

En effet, le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent :

- fournir gratuitement au candidat emprunteur, dans les meilleurs délais, et en tout cas avant la conclusion du contrat de crédit, des informations personnalisées, sur base des renseignements fournis par le candidat emprunteur afin de lui permettre de comparer les produits disponibles sur le marché, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit ;
- remettre à cet effet au candidat emprunteur un formulaire d'information standardisé, à savoir le formulaire dénommé SECCI que nous connaissons en matière de crédit à la consommation s'il s'agit d'un crédit hypothécaire à but mobilier, ou un nouveau formulaire, dénommé ESIS, s'il s'agit d'un crédit à but immobilier, et ce, avant de communiquer une offre de crédit ou au plus tard au moment de la communication de celle-ci;
- fournir des explications adéquates au candidat emprunteur concernant le ou les contrats de crédit proposés et les éventuels services accessoires (assurance par exemple) afin qu'il soit à même de déterminer si ce ou ces crédits et ce ou ces services accessoires sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière ;
- se comporter de manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, en tenant compte des droits et des intérêts du candidat emprunteur, des informations qu'ils possèdent ou doivent posséder concernant la situation du candidat-emprunteur et d'hypothèses raisonnables quant aux risques liés au(x) crédit(s) envisagés pour cette situation, et ce, pour toute la durée du ou des crédits.

Outre les informations contenues dans l'ESIS ou le SECCI, les explications adéquates, dont question ci-avant, doivent aussi comprendre la description des principales caractéristiques des produits proposés, les effets spécifiques qu'ils peuvent avoir pour le candidat-emprunteur (notamment en cas de défaut de paiement) et, si l'octroi d'un crédit est subordonné à un service accessoire (une assurance par exemple), l'indication de la possibilité ou non de résilier ce service indépendamment du crédit et les conséquences d'une telle résiliation.

Par ailleurs, les intermédiaires de crédit assument des obligations d'information spécifiques au nouveau crédit hypothécaire. Ils doivent notamment préciser :

- s'ils travaillent exclusivement pour un ou plusieurs prêteurs, et leur nom,
- la commission ou les autres incitants que des prêteurs ou des tiers (un vendeur par exemple) devraient leur payer,
- le montant de cette commission ou de ces incitants lorsqu'ils les connaissent ;
- s'ils perçoivent une commission, des informations sur les différents niveaux de commission payables par les différents prêteurs et ce, sur demande du candidat emprunteur, qui doit être averti du droit de formuler cette demande.

Si un intermédiaire travaille avec un sous-agent, il doit aussi veiller à ce que celui-ci fournisse au candidat emprunteur les informations et explications dont question ci-avant et précise sa qualité de sous-agent ainsi que l'intermédiaire qu'il représente.

3.5. Comme en matière de crédit à la consommation, *le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent conseiller l'emprunteur*. En effet, ils doivent rechercher, parmi les crédits qu'ils offrent habituellement ou pour lesquels ils interviennent habituellement, le type et le montant de crédit les plus adaptés à la situation financière du candidat emprunteur à ce moment-là et au but du crédit.

Ce qui est nouveau, et particulier au crédit hypothécaire, est que prêteurs et intermédiaires doivent en outre préciser préalablement, sur un support durable, si leurs conseils se fondent uniquement sur leur propre gamme de produits (prêteur, intermédiaire de crédit lié et leurs sous-agents) ou sur la gamme de produits qu'offre le marché dans son ensemble (courtiers et leurs sous-agents). Le nombre de produits doit en tout état de cause être suffisant.

Pour pouvoir exécuter correctement leur obligation de conseil, le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent recueillir toutes les informations nécessaires et actualisées sur la situation financière, mais aussi personnelle, du candidat emprunteur, ses préférences et ses objectifs, en tenant compte d'hypothèses raisonnables sur les risques que les produits qu'ils recommanderaient peuvent avoir pour la situation du candidat emprunteur durant toute la durée de l'éventuel futur contrat de crédit.

Les prêteurs et les intermédiaires de crédit, qui doivent fournir eux-mêmes ces conseils et informer explicitement le candidat emprunteur de cette obligation de conseil ne peuvent, ce faisant, utiliser les termes de « conseil » ou de « conseiller » ou des termes similaires, ni réclamer de rémunération pour leurs recommandations.

A nouveau, ils doivent agir de manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, non seulement en tenant compte des droits et des intérêts du candidat

emprunteur mais bien plus, au mieux de ces intérêts, par l'exécution correcte de leur obligation de s'informer et de leur obligation de conseiller.

#### 4. Le contenu du contrat de crédit hypothécaire est davantage précisé

- 4.1. L'offre de crédit reste possible, mais n'est plus obligatoire. Désormais, ce qui importe est le contrat de crédit.
- 4.2. Le contrat de crédit doit être établi sur un support durable mais plus nécessairement sur un support « papier ».
- 4.3. La signature des parties ne doit plus nécessairement être une signature manuscrite, mais peut être une signature électronique pour autant qu'il s'agisse :
  - soit d'une signature électronique avancée, réalisée sur la base d'un certificat qualifié et conçue à l'aide d'un dispositif sécurisé de création de signature électronique ;
  - soit d'un autre type de signature électronique répondant aux critères qu'un arrêté royal fixerait pour garantir l'identité des parties, leur consentement sur le contenu du contrat et la préservation de l'intégrité de celui-ci (la charge de la preuve incombe au prêteur en cas de contestation).

En outre, dans le cas d'un **crédit hypothécaire à finalité mobilière et auquel l'emprunteur peut renoncer en exerçant son droit de rétractation**, la signature de ce dernier doit être précédée des mots « lu et approuvé pour ... euros à crédit » (ouverture de crédit) ou des mots « lu et approuvé pour ... euros à rembourser » (prêt à tempérament, vente à tempérament, crédit-bail). La signature doit être datée et l'adresse du lieu où le contrat est signé doit être mentionnée.

Comme sous le régime précédent, tout ce qui a été convenu entre les parties doit être repris dans le contrat. En outre, le contenu minimal de celui-ci est défini. Il est beaucoup plus étendu qu'auparavant. En effet, le contrat doit indiquer, de façon claire et concise :

- le type de crédit ;
- les coordonnées de l'emprunteur et de la ou des personnes qui constituent une sûreté personnelle pour lui (nom, prénom, lieu et date de naissance, domicile) ;
- les coordonnées du prêteur et, le cas échéant, de l'intermédiaire de crédit (y compris le numéro d'entreprise et l'adresse géographique à prendre en compte dans les relations entre les parties) et les coordonnées de la Direction Générale de l'Inspection Economique (SPF Economie) ;
- la durée du contrat ;
- le montant du crédit ;
- les conditions de prélèvement du crédit (ouverture de crédit) ;
- le taux périodique, le taux débiteur et les conditions auxquelles ces taux s'appliquent ;
- en cas de taux variable :
  - la valeur de l'indice de référence ou du taux débiteur au moment où le crédit est accordé,
  - les périodes au terme desquelles le taux peut varier,
  - les conditions de variation,
  - les procédures à suivre en cas de variation ;

- le taux annuel effectif global (TAEG) et, le cas échéant, les hypothèses qui ont été utilisées pour son calcul ;
- la procédure à suivre pour mettre fin au contrat ;
- une clause rappelant que le contrat de crédit est enregistré dans la Centrale des Crédits aux Particuliers ;
- les buts de cette banque de données ;
- l'existence d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données ;
- les délais de conservation des données ;
- un avertissement relatif aux conséquences d'un défaut de paiement ;
- le cas échéant, l'existence de frais notariaux ;
- les sûretés et les assurances conditionnant l'octroi du crédit ;
- l'existence ou l'absence d'un droit de rétractation et, le cas échéant, le délai et les conditions dans lesquels il peut être exercé et ses conséquences ;
- les frais de dossier (s'il y en a) ;
- le droit au remboursement anticipé, la procédure à suivre et, le cas échéant, le droit du prêteur à une indemnité de réemploi ;
- les possibilités de réclamation et de recours extrajudiciaires offertes à l'emprunteur avec l'adresse postale de la Direction Générale de l'Inspection Economique (SPF Economie) et de l'Ombudsman des Banques ;
- les causes d'exigibilité avant terme du solde restant dû et de résolution du contrat.

Dans le cas d'un **crédit hypothécaire à finalité mobilière**, le contrat doit aussi préciser :

- les règles applicables en cas de perte, de vol ou d'usage abusif de la carte de crédit (ouverture de crédit) et le montant maximal supporté par l'emprunteur dans l'hypothèse d'un usage abusif de cette carte ;
- le cas échéant, le produit ou le service financé par le crédit et le prix au comptant de ce produit ou service ;
- les termes de paiement (mensualités, annuités...) ;
- le montant du terme ;
- le nombre de paiements à effectuer par l'emprunteur (termes mais aussi, par exemple, acompte) ;
- s'agissant d'une ouverture de crédit, les frais de tenue du compte auquel l'ouverture de crédit est liée (ce compte étant destiné à enregistrer tant les opérations de paiement que les prélèvements de crédit) si le prêteur exige l'ouverture de ce compte ;
- les frais d'utilisation d'une carte de paiement et de crédit ;
- les autres frais liés au crédit ;
- les conditions dans lesquelles ces frais peuvent être modifiés.



Dans le cas d'un **crédit à finalité immobilière**, le contrat doit aussi préciser :

- si le capital est remboursé par amortissement :
  - le montant d'un terme (capital + intérêts),
  - les époques et les conditions de versement des termes (capital + intérêts) ;
- si le capital est remboursé par reconstitution :
  - les versements reconstitutifs (capital),
  - les époques et les conditions de versement des intérêts,
  - l'obligation d'affecter les montants reconstitués au remboursement du crédit prélevé ;
- si le capital est remboursé en partie par amortissement et en partie par reconstitution :
  - les quotités du capital remboursées respectivement par amortissement et par reconstitution ;
- si le contrat ne prévoit ni amortissement, ni reconstitution :
  - les époques et les conditions de versement des intérêts et des frais (récurrents et non-récurrents).

Dans l'hypothèse d'un crédit hypothécaire à but mobilier ou à but immobilier remboursable par amortissement, le contrat doit également comporter un tableau d'amortissement dans lequel sont précisés la part de capital et la part des intérêts et frais contenues dans chaque terme ainsi que le solde restant dû.

5. Le taux annuel effectif global (TAEG) fait son entrée dans le cadre du crédit hypothécaire à but immobilier – la possibilité de fixer un maximum concernant le TAEG et la durée de remboursement est maintenue dans le cadre du crédit hypothécaire à but mobilier

Le coût du crédit en matière de **crédit hypothécaire à but immobilier** est désormais globalisé (intérêts et frais) et est exprimé sous la forme d'un taux annuel effectif global (TAEG), permettant ainsi une comparaison entre les diverses offres de crédit. Il l'était déjà pour le **crédit hypothécaire à but mobilier**, celui-ci étant auparavant régi auparavant par les dispositions du CDE relatives au crédit à la consommation.

Compte tenu de ce dernier élément, le législateur a maintenu, pour les **crédits hypothécaires à but mobilier**, la faculté de fixer par arrêté royal des TAEG maxima et des durées de remboursement maximales en fonction du type de crédit, du montant emprunté et, pour les TAEG maxima, le cas échéant, de la durée de remboursement. Pour les ouvertures de crédit à durée indéterminée ou à durée déterminée de plus de cinq ans, l'obligation d'un délai de zérotage et la possibilité de fixer par arrêté royal un délai de zérotage maximal sont aussi maintenues.

6. Une nouvelle notion, le taux périodique, est introduite à côté du taux d'intérêt débiteur – la réglementation de la variabilité éventuelle du taux est maintenue

Le taux débiteur était défini pour tous les crédits comme « le taux d'intérêt exprimé en pourcentage fixe ou variable, appliqué sur une base annuelle sur la partie du capital prélevé et qui est calculé sur base des éléments indiqués par le Roi, par un arrêté délibéré en Conseil des ministres, et selon le mode qu'il détermine, le cas échéant y compris la méthode de calcul des intérêts de retard y liés ». Une nouvelle notion est introduite en matière de crédit hypothécaire : le taux périodique. Celui-ci est défini comme « le taux, exprimé en pourcentage par période à partir duquel les intérêts pour la même période sont calculés ». La

période peut être mensuelle, trimestrielle, semestrielle, annuelle... Le taux d'intérêt débiteur (taux annuel) est calculé à partir du taux périodique.

Il est toujours prévu que le taux débiteur et, désormais, le taux périodique peuvent être fixes ou variables. Dans ce dernier cas, l'encadrement de la variabilité est préservé. Il peut être résumé comme suit :

- le taux doit pouvoir varier tant à la baisse qu'à la hausse ;
- les périodes au terme desquelles la variation s'opère le cas échéant doivent être déterminées et ne peuvent être inférieures à un an ;
- la variation est calculée par rapport à l'évolution d'un indice de référence qui doit être prévu dans la liste des tarifs et le contrat doit être choisi parmi ceux définis par arrêté royal en fonction de la période de variation ;
- la valeur initiale de l'indice de référence est celle du mois civil qui précède la date de la liste des tarifs ; la valeur de cet indice au terme de la période de variation est celle du mois civil qui précède la date de variation ;
- la variation du taux doit être limitée tant à la hausse qu'à la baisse par des écarts (« cap » et « floor ») indiqués dans le contrat et l'écart en cas de hausse ne peut être supérieur à l'écart en cas de baisse ; la variation est également plafonnée lorsqu'elle intervient au terme de la première période de variation d'une durée inférieure à trois ans ;
- l'emprunteur doit être informé préalablement de la variation.

Les dispositions du CDE qui déterminaient l'assiette de l'intérêt débiteur en matière de crédit hypothécaire dans différentes hypothèses (amortissement, reconstitution) ont été reprises. Une hypothèse supplémentaire a été envisagée, à savoir un remboursement unique en fin de contrat. L'intérêt est calculé en ce cas sur le solde restant dû.

#### 7. La réglementation du remboursement du capital emprunté par une reconstitution de celui-ci a été maintenue et étendue aux crédits hypothécaires à but mobilier

Deux modes de remboursement du capital emprunté pouvaient être pratiqués dans le cadre d'un crédit hypothécaire à but immobilier : le remboursement par amortissement (l'emprunteur effectue périodiquement des paiements directement affectés, en tout ou en partie, au remboursement du capital) et le remboursement par reconstitution, où l'emprunteur effectue des paiements dans le cadre d'un contrat adjoint au contrat de crédit - un contrat d'assurance par exemple - de manière à reconstituer le capital au terme du contrat adjoint. Désormais, le remboursement par reconstitution est possible aussi pour un crédit hypothécaire à but mobilier.

Les dispositions du CDE qui encadraient ce dernier type de remboursement ont été transposées, notamment celles prévoyant que :

- le contrat adjoint ne peut être qu'un contrat d'assurance-vie, un contrat de capitalisation ou un contrat ayant pour objet une autre forme de constitution d'épargne ;
- la reconstitution ne peut porter sur un montant supérieur au capital ou, s'il y a eu un remboursement partiel, au solde restant dû en capital ;
- l'emprunteur peut exiger du prêteur que la durée du crédit soit prolongée sans coût supplémentaire si la durée prévue pour la reconstitution est supérieure à celle du crédit.

8. La liberté pour le prêteur d'imposer à l'emprunteur d'autres services en même temps que le crédit reste limitée

Le prêteur peut imposer à l'emprunteur de conclure ou de maintenir un autre contrat en même temps que le crédit. Toutefois, comme auparavant, pour le **crédit à but immobilier** :

- cet autre contrat ne pourra être qu'un des contrats suivants :
  - une assurance du solde restant dû ou une assurance décès temporaire à capital constant couvrant le risque de décès quand il n'y a pas d'amortissement du capital, destinée conventionnellement à garantir le remboursement du crédit ;
  - une assurance couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie (une assurance « incendie et autres périls », par exemple) ;
  - une assurance caution.
- le prêteur ne peut se réserver le droit d'exiger que l'emprunteur fasse majorer la couverture d'assurance ;
- le prêteur ne peut imposer l'assureur pour les assurances susmentionnées ;
- s'il s'agit d'une assurance du solde restant dû ou de l'assurance décès susmentionnée, le capital assuré doit, au décès, être affecté au remboursement du solde restant dû et, le cas échéant, au paiement des intérêts ;
- l'emprunteur peut à tout moment faire ramener le capital assuré au niveau du solde restant dû s'il y est supérieur ;
- un document signé par le prêteur et l'emprunteur doit mentionner le crédit assuré, le fait que le prêteur accepte l'assurance et les obligations qui en découlent pour l'emprunteur.

En ce qui concerne l'ensemble des crédits hypothécaires (au sens nouveau du terme) :

- le prêteur ne peut proposer ou vendre le crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, telle l'ouverture d'un compte de paiement, par exemple, si le crédit n'est pas proposé séparément (« vente liée »). Par contre, le prêteur peut proposer d'une part le crédit et, d'autre part, le crédit et d'autres produits ou services financiers distincts, quitte à ce que le crédit ne soit pas proposé aux mêmes conditions dans les deux cas (« vente groupée ») ;
- le prêteur peut obliger l'emprunteur à conclure un autre contrat, comme une assurance, en même temps que le crédit ; cependant, sauf en cas de vente groupée, l'emprunteur doit pouvoir choisir librement avec qui il contracte et le prêteur est obligé de l'accepter pour autant que le contrat soit équivalent et que le prix à payer ne soit pas supérieur. C'est au prêteur de prouver qu'il a laissé la liberté de choix à l'emprunteur ;

9. La limitation des garanties que le prêteur peut exiger en plus de l'hypothèque est maintenue, et, désormais, sans exception

Le prêteur ne peut faire signer par l'emprunteur une lettre de change ou un billet à ordre ou un chèque pour garantir le remboursement du crédit ; les dérogations à l'interdiction de garantir le crédit par une lettre de change ou un billet à ordre ont été supprimées.

10. La limitation des frais que le prêteur peut réclamer à l'emprunteur au moment de l'octroi du crédit hypothécaire à but immobilier subsistent et ont été étendues ou adaptées au crédit hypothécaire à but mobilier

En cas de **crédit hypothécaire à but immobilier**, le prêteur peut, comme auparavant réclamer à l'emprunteur des frais de dossier mais ne peut le faire qu'après que l'emprunteur a signé l'offre ou le contrat de crédit. Au cours de l'exécution du contrat, le prêteur peut aussi comptabiliser des frais de dossier à charge de l'emprunteur :

- si, après la conclusion du contrat, l'emprunteur demande des duplicata de documents déjà délivrés (les frais sont dus sur base du tarif en vigueur au moment de la demande de crédit) ;
- si l'emprunteur exerce des options prévues par ce contrat et si ce dernier prévoit ces frais dans cette hypothèse.

En ce qui concerne **tous les crédits hypothécaires** (et donc désormais aussi pour les crédits hypothécaires à but mobilier), le prêteur peut réclamer à l'emprunteur des frais d'expertise du bien offert en garantie pour autant que :

- l'emprunteur ait préalablement accepté cette expertise ;
- il ait été préalablement informé du montant des frais d'expertise ;
- l'expertise ait été bien réalisée (elle doit avoir été effectuée par un expert agréé par le prêteur) ;
- l'emprunteur ait reçu sans délai une copie du rapport d'expertise.

En ce qui concerne le **crédit hypothécaire à but immobilier**, le prêteur peut réclamer à l'emprunteur une indemnité de mise à disposition si le capital n'a pas été prélevé ou ne l'a été qu'en partie (dans le cadre d'un crédit finançant la construction d'un immeuble, par exemple), mais seulement pendant deux ans maximum. Cette faculté est totalement exclue en ce qui concerne le crédit hypothécaire à but mobilier (par exemple une ouverture de crédit).

11. L'emprunteur dispose toujours du droit de renoncer au crédit hypothécaire à but mobilier

Les dispositions du CDE relatives au crédit à la consommation et applicables au droit de rétractation ont été transposées au cas du **crédit hypothécaire à but mobilier**. Le délai pour exercer ce droit (14 jours) et son point de départ, les modalités d'exercice et les conséquences sont identiques.

Le législateur n'a en revanche pas jugé opportun de prévoir un droit et un délai de rétractation, voire un délai de réflexion obligatoire avant la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire à but immobilier.

12. S'il refuse le crédit, le prêteur sollicité pour un crédit hypothécaire à but immobilier assume des obligations nouvelles

Si le prêteur refuse le crédit qui lui est demandé, il devra respecter les obligations et l'interdiction déjà prévues par dispositions du CDE relatives au crédit à la consommation. Elles ne s'appliquent donc plus uniquement aux crédits hypothécaires qui relevaient jusqu'à présent des crédits à la consommation (**crédits hypothécaires à but mobilier**), mais aussi aux **crédits hypothécaires à but immobilier**. Il s'agit pour le prêteur :

- de communiquer au candidat emprunteur, sans délai et sans frais, le résultat de la consultation des fichiers auxquels il fait appel (la Centrale des Crédits aux Particuliers et, le cas échéant, d'autres banques de données) ainsi que les coordonnées du responsable du traitement de ces fichiers et, le cas échéant, celles de son assureur-crédit ;
- d'indiquer, le cas échéant, que le refus du crédit découle d'un traitement automatisé de données (dans le cadre d'un crédit scoring par exemple).

Par ailleurs, le prêteur ne pourra réclamer aucune indemnité au candidat emprunteur en-dehors des frais de consultation des fichiers susmentionnés. Si le crédit était destiné à financer l'achat d'un bien ou d'un service, le candidat emprunteur ne pourra se voir réclamer le paiement au comptant de ce bien ou de ce service.

13. Dans le cadre d'un crédit hypothécaire à but mobilier finançant l'achat d'un bien ou d'un service déterminé, l'emprunteur dispose toujours des protections que les dispositions du CDE relatives au crédit à la consommation lui garantissaient

Le **crédit hypothécaire à but mobilier** peut financer directement l'achat d'un bien ou d'un service déterminé. Il ne s'agit donc pas uniquement de verser une somme d'argent à l'emprunteur qui pourrait éventuellement et ultérieurement l'affecter à l'achat de biens ou de services. Dans certains cas, les dispositions du CDE relatives au crédit à la consommation évitent à certaines conditions que l'emprunteur-acheteur soit obligé de rembourser le crédit tant que le bien n'est pas livré ou tant que le service n'est pas presté et évitent qu'il soit contraint de rembourser si le bien ou le service n'est pas conforme à ce qu'il avait commandé ou se révèle défectueux. Le législateur a veillé à ce que les crédits hypothécaires susmentionnés connaissent les mêmes dispositions.

Ainsi :

- si le contrat de crédit hypothécaire mentionne le bien ou le service, ou si le montant prêté est versé directement au vendeur ou au prestataire de services, ce versement ne peut intervenir qu'à partir du moment où la livraison du bien ou la prestation de service a été notifiée au prêteur, tandis que l'emprunteur ne doit commencer à rembourser qu'à partir de cette livraison ou de cette prestation ; l'obligation de payer des intérêts est également postposée à la date de la notification ; une exception existe toutefois en ce qui concerne le contrat de crédit conclu à distance ;
- la renonciation (légale) au contrat de vente ou de prestation de services entraîne automatiquement la renonciation au contrat de crédit ;
- si le bien ou le service n'est pas livré, ne l'est pas complètement ou n'est pas conforme à ce qui avait été convenu avec le vendeur ou le prestataire de services, l'emprunteur peut s'opposer à l'exécution du contrat de crédit dans le cadre d'un recours judiciaire ou extra-judiciaire s'il a d'abord agi contre le vendeur ou le prestataire de services et n'a pas eu gain de cause ;
- dans la même hypothèse, l'emprunteur peut opposer au prêteur qui lui réclamerait le remboursement du crédit la non-livraison du bien ou du service ou la non-conformité de celui-ci et ce, à certaines conditions : le vendeur ou le prestataire de services doit avoir été mis en demeure préalablement et le consommateur ne doit pas avoir obtenu satisfaction dans le mois qui suit, le prêteur doit avoir été averti et le prix du bien ou du service doit avoir été versé sur un compte bloqué.

Par contre, en ce qui concerne **tous les contrats de crédit hypothécaire, à but mobilier comme à but immobilier**, si le vendeur ou le prestataire de services est aussi le prêteur (vente

à tempérament) ou l'intermédiaire de crédit (prêt à tempérament ou ouverture de crédit), le contrat de vente ou de prestation de services ne peut être signé et aucun paiement ne peut être fait au vendeur ou au prestataire de services tant que le contrat de crédit n'a pas été signé.

14. Les modalités d'exercice du droit de l'emprunteur de rembourser le solde restant dû en capital de manière anticipée sont identiques pour tous les crédits hypothécaires et s'inspirent des dispositions légales qui s'appliquaient jusque-là au crédit hypothécaire

Le droit de l'emprunteur de rembourser anticipativement le capital restant dû avant l'échéance est régi de la même manière pour **tous les crédits hypothécaires, à but tant immobilier que mobilier**. Les dispositions légales qui s'appliquaient au crédit hypothécaire sous l'ancien régime ont été reprises pour l'essentiel :

- l'emprunteur peut effectuer un remboursement anticipé total à tout moment ; à l'instar de ce que le CDE prévoit en matière de crédit à la consommation, les nouvelles dispositions précisent cependant qu'il ne doit pas payer la partie des intérêts et des frais correspondant à la durée du crédit restant normalement à courir ;
- l'emprunteur peut effectuer un remboursement anticipé partiel à tout moment si le contrat de crédit ne l'exclut pas ; cette exclusion ne peut toutefois pas l'empêcher d'effectuer une fois par an un remboursement anticipé partiel au moins égal à 10% du capital ;
- en cas de reconstitution, l'emprunteur peut affecter librement au remboursement total ou partiel tout ou partie du capital reconstitué et peut demander une diminution des primes à payer dans le cadre du contrat d'assurance adjoint après le remboursement anticipé ;
- le contrat de crédit peut prévoir une indemnité de réemploi, qui ne peut dépasser trois mois d'intérêt, en cas de remboursement anticipé total ou partiel ; les hypothèses dans lesquelles cette indemnité n'est pas due intègrent celle qui existait déjà sous l'ancien régime en matière de crédit hypothécaire (remboursement en vertu du contrat d'assurance-vie joint ou annexé au crédit suite au décès de l'emprunteur) et celles que prévoient les dispositions légales relatives au crédit à la consommation (remboursement suite à la réduction au montant emprunté des obligations de l'emprunteur dans le cadre de l'application d'une sanction civile ; remboursement dans le cadre d'une ouverture de crédit à but mobilier).

Les modalités d'exercice du droit au remboursement anticipé ont été revues. Comme en matière de crédit à la consommation, l'emprunteur doit informer le prêteur de son intention de rembourser anticipativement au moins 10 jours avant le remboursement. Le prêteur doit lui transmettre sans tarder, sur support durable, les informations nécessaires reprenant au minimum l'impact financier d'un remboursement anticipé dans des hypothèses raisonnables et justifiables (le montant de l'indemnité de réemploi et, le cas échéant, le solde restant dû en capital et éventuellement en coût du crédit, le nouveau montant du terme, la nouvelle durée de remboursement).

15. Les modalités de la résiliation unilatérale du contrat de crédit non motivée par un défaut de paiement, et les modalités de suspension de la possibilité pour l'emprunteur de prélever du crédit sont calquées sur les dispositions applicables en matière de crédit à la consommation

Pour ne pas déforcer la protection dont l'emprunteur bénéficiait dans le cadre des crédits à la consommation, le législateur a repris, en ce qui concerne les **crédits hypothécaires à but mobilier** et s'agissant de crédits à durée indéterminée (les ouvertures de crédit), le régime applicable aux crédits à la consommation. Prêteur et consommateur peuvent donc mettre fin au crédit à tout moment, sans frais et sans devoir motiver leur décision. Si le contrat le

prévoit, l'emprunteur devra respecter un délai de préavis qui ne pourra excéder un mois. Le prêteur devra dans tous les cas respecter un délai de préavis de deux mois.

S'il dispose d'informations (notamment via une consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers) l'amenant à conclure objectivement que l'emprunteur ne pourra plus rembourser, l'article VII.98 du CDE applicable au crédit à la consommation autorise le prêteur à suspendre toute possibilité de prélèvement de crédit (dans le cadre d'une ouverture de crédit, par exemple). Cette faculté peut désormais être utilisée dans le cadre de **tous les crédits hypothécaires, à but mobilier ou immobilier.**

16. Les dispositions du CDE spécifiques aux ouvertures de crédit relevant du crédit à la consommation concernent toujours celles qui doivent à présent être considérées comme des crédits hypothécaires à but mobilier

Dans le cadre des ouvertures de crédit constituant des **crédits hypothécaires à but mobilier**, les prêteurs devront se conformer à des dispositions légales identiques à celles qui régissent les ouvertures de crédit relevant des crédits à la consommation, à savoir :

- l'obligation de communiquer régulièrement un relevé de compte à l'emprunteur, ledit relevé devant comporter les informations minimales énumérées par la loi en distinguant à cet égard les facilités de découvert des autres ouvertures de crédit ;
- en cas de dépassement du montant de crédit autorisé, l'obligation d'en informer l'emprunteur, de suspendre toute possibilité de prélèvement et, à défaut de régularisation dans les 45 jours, de mettre fin au contrat ou de conclure un nouveau contrat comportant un montant de crédit plus élevé - si le dépassement était expressément interdit - ou de prendre les mêmes mesures à défaut de régularisation dans les 3 mois - si le dépassement n'est pas expressément interdit et s'élève au moins à 1.250 euros -.

17. La validité et l'opposabilité d'une cession du contrat de crédit hypothécaire à but mobilier ou de la créance qui en résulte obéissent aux règles établies à cet égard en matière de crédit à la consommation

Ici aussi, les dispositions légales qui gouvernent la cession d'un contrat de crédit à la consommation et de la créance en résultant s'appliqueront en ce qui concerne les **crédits hypothécaires à but mobilier**, qu'il s'agisse de la validité de la cession (le cessionnaire doit être un prêteur agréé ou enregistré ou un des organismes cités par l'article VII.147/17), de son opposabilité à l'emprunteur (la cession doit avoir été notifiée à celui-ci par recommandé ou doit avoir été envisagée dans le contrat) ou encore de l'opposabilité au cessionnaire des moyens de défense de l'emprunteur.

18. Les manquements de l'emprunteur pouvant justifier la résiliation unilatérale par le prêteur sont précisés

Les contrats de crédit comportent généralement des clauses résolutoires expresses ou des clauses de déchéance du terme permettant au prêteur de considérer que le contrat a pris fin et que le solde restant dû doit être payé immédiatement lorsque certains manquements peuvent être reprochés à l'emprunteur. Le CDE précise et limite les manquements pouvant donner lieu à l'application d'une clause résolutoire expresse ou d'une clause de déchéance du terme.

En ce qui concerne les **crédits hypothécaires à but mobilier**, le législateur a repris deux des manquements prévus par les dispositions légales relatives au crédit à la consommation, à savoir :

- le non-respect d'une clause de réserve de propriété portant sur l'objet financé ;
- le dépassement du montant du crédit autorisé dans le cadre d'une ouverture de crédit.

Le défaut de paiement d'au moins deux montants d'un terme ou d'une somme équivalente à 20% du montant total dû par l'emprunteur, qui n'a pas été régularisé dans le mois suivant l'envoi d'une mise en demeure par recommandé, est un cas d'inexécution du contrat justifiant l'application d'une clause résolutoire expresse en matière de crédit à la consommation. Il l'est désormais pour **tous les crédits hypothécaires, à but mobilier comme à but immobilier**.

Toutefois, pour **l'ensemble des crédits hypothécaires**, le législateur a ajouté les hypothèses suivantes :

- la déclaration de faillite de l'emprunteur ;
- la vente, l'échange ou la donation de l'immeuble hypothéqué ;
- la constitution d'une hypothèque sur le bien qui faisait l'objet d'un mandat ou d'une promesse hypothécaire.

Par ailleurs, indépendamment des clauses résolutoires expresses ou des clauses de déchéance du terme dont question ci-dessus, le juge peut aussi prononcer la résolution des contrats de crédit hypothécaire aux torts de l'emprunteur dans les cas suivants :

- si l'immeuble hypothéqué est saisi par un autre créancier ;
- si l'hypothèque n'a plus le rang prévu dans l'acte de constitution d'hypothèque ;
- si la valeur de l'immeuble hypothéqué a diminué de manière substantielle par le fait de l'emprunteur, entraînant une diminution de l'hypothèque (dégradation ou pollution grave, modification de la nature ou de la destination du bien, mise en location moyennant un loyer inférieur au loyer normal ou pour une durée supérieure à 9 ans à moins que le prêteur n'ait marqué son accord) ;
- si le bien hypothéqué fait partie d'un immeuble à appartements multiples et si l'acte de base fait l'objet d'une modification approuvée par l'emprunteur qui entraîne une diminution de la valeur du bien ;
- si le contrat de crédit impose à l'emprunteur de conclure un contrat d'assurance « incendie », un contrat d'assurance du solde restant dû ou un contrat d'assurance « décès » à capital constant et si ce contrat n'est pas conclu dans les 3 mois qui suivent l'acte notarié reprenant le contrat de crédit.
- si l'emprunteur a intentionnellement caché une information qui lui était demandée par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit ou a fourni une information inexacte, ayant ainsi faussé l'évaluation de sa solvabilité préalablement à l'octroi du crédit ;
- si un entrepreneur, un architecte ou un maçon chargé de construire l'immeuble hypothéqué devient un des créanciers privilégiés de l'emprunteur (au sens de l'article 27, 5° de la loi hypothécaire), un expert désigné par le président du tribunal de première instance ayant constaté l'état des lieux et ayant procédé à la réception de l'immeuble dans les 6 mois de son achèvement ;
- si l'immeuble financé par le crédit n'est pas totalement achevé et ne peut être, le cas échéant, mis en location dans les 24 mois de l'acte notarié reprenant le contrat de crédit ;



- si cet immeuble n'est pas construit conformément aux plans, aux cahiers de charges ou aux permis délivrés ;
  - si le crédit est utilisé dans un but autre que celui renseigné par l'emprunteur (dans la demande de crédit ou sur le formulaire de renseignement).
- La loi limite ainsi les hypothèses de résolution judiciaire du contrat de crédit hypothécaire<sup>1</sup>.

19. Les pénalités qui peuvent être mises à charge de l'emprunteur en cas de manquement dans son chef restent plafonnées mais le sont de manière distincte pour les crédits hypothécaires à but mobilier et ceux ayant une destination immobilière

Les sommes qui peuvent être réclamées à l'emprunteur en cas d'inexécution du contrat de sa part sont fixées pour tous les crédits hypothécaires et les pénalités sont limitées.

Le législateur néanmoins conservé une distinction nette entre les normes applicables aux crédits hypothécaires à but mobilier et celles applicables aux crédits hypothécaires qui ont une destination immobilière.

En ce qui concerne les **crédits à but mobilier**, il a repris la détermination des sommes dues, d'une part en cas de déchéance du terme ou en cas de résolution du contrat, et d'autre part en cas de retard de paiement n'entraînant pas la déchéance du terme ou la résolution du contrat, ainsi que le plafonnement des pénalités et la règle spéciale d'imputation des paiements effectués par l'emprunteur défaillant tels que prévus par les dispositions applicables au crédit à la consommation.

En ce qui concerne les **crédits à but immobilier**, les hypothèses de déchéance du terme ou de résolution du contrat et de « simple » retard de paiement sont également envisagées séparément. Les sommes que le prêteur peut revendiquer sont :

- dans le premier cas :
  - le solde restant dû en capital ;
  - les intérêts rémunérateurs et les frais (une prime d'assurance avancée par le prêteur par exemple) échus et impayés ;
  - des intérêts moratoires calculés au taux périodique correspondant à un taux débiteur de 0,5% l'an, sur la part en capital des termes échus et impayés, à compter de chacune des dates d'échéance de ces termes si le contrat comporte une clause de dispense de mise en demeure et, sinon à partir de la date de la mise en demeure<sup>2</sup> ;
  - des intérêts moratoires calculés pro rata temporis au taux périodique du crédit majoré d'un taux périodique correspondant à un taux débiteur de 0,5% l'an, sur le solde restant dû en capital, à compter de la date de la « dénonciation » ;
  - une indemnité égale, au maximum, à 3 mois d'intérêts rémunérateurs calculés sur le solde restant dû en capital.
- dans le second cas :
  - le capital échu et impayé ;
  - des intérêts moratoires calculés au taux périodique correspondant à un taux débiteur de 0,5% l'an, sur le solde restant dû en capital (échu et à échoir), dans l'hypothèse où les sommes échues et impayées comprennent des intérêts rémunérateurs échus et impayés ;

<sup>1</sup> BIQUET-MATHIEU C. et RENSON F., « La défaillance du consommateur » in « Le crédit hypothécaire au consommateur – Etat de la question », sous la direction de C. BIQUET-MATHIEU et E. BEGUIN, Larcier, Bruxelles, 2017, n° 10, pp. 418 à 420.

<sup>2</sup> BIQUET-MATHIEU C. et RENSON F., op. cit., n° 31, p. 432.

- des intérêts moratoires calculés pro rata temporis au taux périodique du crédit majoré d'un taux périodique correspondant à un taux débiteur de 0,5% l'an, sur la part en capital des mensualités échues et impayées, à compter de la ou des échéances (si le contrat comporte une clause de dispense de mise en demeure ; à défaut, le point de départ est la date de la mise en demeure), dans l'hypothèse où les sommes échues et impayées comprennent un solde restant dû en capital ;
- des frais pour l'envoi des lettres de rappel ou de mise en demeure, à concurrence d'une lettre par mois et d'un montant maximum de 7,5 euros (outre les frais postaux) par lettre.

A propos des pénalités, rappelons que le prêteur ne peut les exiger que si elles soient prévues par une clause du contrat de crédit, si cette clause est opposable à l'emprunteur et ne constitue pas une clause abusive au regard du livre VI du CDE. Ainsi, la clause stipulant une pénalité à charge de l'emprunteur sera abusive si le contrat de crédit ne comporte pas une ou des clauses prévoyant des pénalités du même ordre à charge du prêteur s'il ne respecte pas ses obligations (principe de réciprocité). A défaut, la première de ces clauses est nulle et non-écrite (art. VI.83, 17° du CDE).

Par ailleurs, le CDE octroie au juge, comme en matière de crédit à la consommation, le pouvoir de réduire les pénalités mises à charge de l'emprunteur, même si elles ne dépassent pas les plafonds légaux. Il peut même en libérer totalement l'emprunteur. Ce pouvoir de modération était prévu par les dispositions du CDE applicables au crédit à la consommation. Il concerne désormais aussi **l'ensemble des crédits hypothécaires, à but tant mobilier qu'immobilier**.

Le prêteur doit communiquer gratuitement un décompte détaillé et justifié à l'emprunteur, qui peut demander ultérieurement l'envoi de nouveaux décomptes, le prêteur devant les lui transmettre gratuitement au maximum trois fois par an.

Le législateur a étendu à **tous les crédits hypothécaires** l'obligation pour le prêteur d'envoyer un avertissement à l'emprunteur dans tous les cas de défaut de paiement qui existaient déjà pour les crédits hypothécaires au sens de l'ancien régime. Le délai dans lequel cet avertissement doit être envoyé, son contenu minimal obligatoire et la sanction pour le prêteur s'il n'y procède pas sont inchangés :

- l'avertissement doit être envoyé dans les 3 mois de l'échéance impayée ;
- il doit rappeler les conséquences d'un défaut de paiement ;
- à défaut d'avertissement conforme et envoyé en temps utile :
  - l'emprunteur bénéficie d'un délai supplémentaire de 6 mois à compter de l'échéance impayée pour régulariser la situation et ce, sans frais ni intérêts de retard ;
  - le prêteur ne peut réclamer à l'emprunteur, au-delà de ce délai de 6 mois, les intérêts de retard sur les échéances impayées qui n'auraient pas fait l'objet d'un avertissement.

L'avertissement demeure obligatoire même si le contrat de crédit comporte une clause de dispense d'envoi préalable d'une mise en demeure<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> BIQUET-MATHIEU C. et RENSON F., op. cit., n° 31, p. 432, note subpaginale 64.

20. Les solutions offertes à l'emprunteur défaillant ou dont la situation financière s'est aggravée demeurent inchangées

Dans le cadre d'un **crédit hypothécaire à but mobilier**, l'emprunteur conserve la possibilité de solliciter du magistrat cantonal des facilités de paiement, après avoir demandé celles-ci au prêteur et avoir reçu une réponse négative ou n'avoir pas reçu de réponse dans le mois qui a suivi sa demande, pour autant qu'il démontre une aggravation de sa situation financière depuis le moment où le crédit a été octroyé. Il peut se trouver déjà en défaut de paiement.

Le législateur n'a pas estimé utile de rendre cette procédure applicable aux **crédits hypothécaires à but immobilier**. En ce qui concerne ces derniers, l'emprunteur et la caution peuvent toujours adresser leur demande de facilités de paiement au juge des saisies à l'occasion de la tentative de conciliation qui doit être initiée par le prêteur préalablement à tout acte d'exécution forcée et la loi a maintenu l'obligation d'accomplir cette formalité avant que le prêteur puisse faire signifier un commandement de payer ou un exploit de saisie ou puisse mettre en œuvre une cession de créance (y compris la cession de rémunération).

21. Les conditions de validité d'une cession de rémunération, les formalités préalables à sa mise en œuvre et la possibilité de s'y opposer par l'envoi d'un recommandé au débiteur cédé concernent tous les crédits hypothécaires, même si la cession de rémunération a été constatée par acte authentique

Même s'il s'agit d'un acte notarié, l'acte prévoyant cette cession devra être distinct de celui qui contient le contrat de crédit. Il devra déterminer le montant garanti et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. A défaut, il sera nul.

Les formalités préalables à la mise en œuvre de la cession prévues par les articles 28 et 28bis de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs devront toujours être respectées. La possibilité pour l'emprunteur de s'y opposer en notifiant son opposition par recommandé au débiteur cédé (son employeur par exemple) et la procédure de validation de la cession sont applicables dans tous les cas (articles 29 et 31bis de la loi précitée).

22. Indépendamment de la variabilité du taux périodique, le contrat de crédit hypothécaire à but immobilier peut être modifié moyennant une nouvelle évaluation de la solvabilité de l'emprunteur et la conclusion d'un nouveau contrat de crédit

L'emprunteur peut demander au prêteur de modifier un nombre limité d'éléments du contrat de **crédit hypothécaire à but immobilier**. Il peut demander :

- un nouveau taux d'intérêt périodique (y compris un taux variable en lieu et place d'un taux fixe),
- la réduction ou la prolongation de la durée du crédit,
- un nouveau mode de remboursement,
- la suspension temporaire du remboursement du capital (des intérêts rémunérateurs étant payés) s'agissant d'un remboursement par amortissement, ou des primes d'assurance s'agissant d'un remboursement par reconstitution.

Il peut aussi solliciter d'être libéré de ses obligations, de faire peser celles-ci sur un autre emprunteur ou d'ajouter un nouveau co-emprunteur.

Il peut enfin demander :

- la radiation partielle ou totale de l'inscription hypothécaire, rendant public le fait que l'hypothèque ne grève plus le ou les immeubles sur lesquels elle avait été constituée ou ne les grève plus qu'en partie,
- le remplacement d'une sûreté par une autre (un cautionnement en lieu et place d'une hypothèque, par exemple),
- le renouvellement d'une sûreté,
- la constitution d'une sûreté complémentaire.

Dans tous les cas, le prêteur et l'éventuel intermédiaire de crédit devront procéder à un nouvel examen de la solvabilité de l'emprunteur et, le cas échéant, de la caution, du nouveau co-emprunteur et de la nouvelle caution. Un nouveau contrat de crédit dont l'objet sera limité aux éléments modifiés devra être signé par les parties en cause. Un nouvel acte notarié ne sera nécessaire que s'il s'agit, par exemple, de remplacer un cautionnement par une hypothèque.

23. La protection accordée en cas de crédit à la consommation à l'emprunteur lié par une clause de réserve de propriété ou une promesse de gage avec mandat irrévocable est aussi valable pour l'ensemble des crédits hypothécaires

Les dispositions légales du CDE applicables au crédit à la consommation lorsque l'emprunteur est lié par une clause de réserve de propriété ou une promesse de gage avec mandat irrévocable ont été purement et simplement reproduites. Elles visent non seulement **le crédit hypothécaire à but mobilier** qui relevait autrefois de la catégorie des crédits à la consommation, mais aussi **le crédit hypothécaire à but immobilier**.

Le bien concerné ne pourra donc être repris par le prêteur (pour le vendre) :

- si l'emprunteur a déjà payé l'équivalent de 40% au moins du prix au comptant, moyennant une mise en demeure adressée par recommandé à l'emprunteur, suivie d'un accord de celui-ci, constaté par écrit, ou une décision judiciaire ;
- dans l'hypothèse où l'emprunteur n'a pas encore payé l'équivalent de 40% du prix au comptant, si l'emprunteur a donné son accord, qui ne doit pas nécessairement être constaté par écrit, ou si la reprise a été ordonnée par une décision judiciaire.

En tout état de cause, le prêteur devra notifier le prix de vente à l'emprunteur et lui restituer la différence entre ce prix et la somme due par l'emprunteur et ce, dans les 30 jours de la vente. L'accord éventuel de l'emprunteur ne pourra donner lieu à un enrichissement injustifié dans le chef du prêteur.

24. Les cautions et les personnes constituant une autre forme de sûreté au profit de l'emprunteur sont soumises au même régime, que le crédit garanti soit un crédit à la consommation, un crédit hypothécaire à but mobilier ou un crédit hypothécaire à but immobilier

Les dispositions légales du CDE protégeant les personnes qui garantissent un crédit à la consommation ont été transposées dans la matière du crédit hypothécaire. **Tous les crédits hypothécaires** sont concernés. Ainsi :

- les garants seront enregistrés dans la Centrale des Crédits aux Particuliers et recevront gratuitement une copie du contrat de crédit ;
- leur engagement devra préciser le montant garanti ;
- cet engagement sera plafonné à ce montant, majoré le cas échéant d'intérêts moratoires, à l'exclusion de toute pénalité ou frais d'inexécution, et limité à une période de 5 ans (renouvelable moyennant un accord exprès qui doit être donné au terme de cette période) ;
- les garants seront informés par le prêteur de toute modification du contrat, de tout retard de paiement dans le chef de l'emprunteur équivalant à au moins deux échéances ou à 20% du montant total à rembourser et des facilités de paiement accordées à l'emprunteur ;
- le prêteur ne pourra agir contre le garant que si le retard de paiement atteint les sommes précitées, si le prêteur a mis, par recommandé, l'emprunteur en demeure de régulariser et si celui-ci ne l'a pas fait dans le mois à compter de la date de ce recommandé.