

Table des matières

Crédit hypothécaire : nouvelles législations entrant en vigueur en 2015 et 2016	7
Philippe D'HAEN et Paul HEYMANS	
Introduction	7
Section 1. Le livre VII « Services de paiement et de crédit » du Code de droit économique	8
Sous-section 1. En général	8
Sous-section 2. Rapport avec la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire	8
§ 1. La loi relative au crédit hypothécaire : partie intégrante du nouveau Code de droit économique	8
§ 2. La définition de prêteur dans le Code de droit économique <i>versus</i> L.C.H.	10
§ 3. La définition de contrat de crédit de l'article 1.9.39 du Code de droit économique	11
§ 4. L'expression du taux	12
§ 5. Ordre public, caractère impératif	14
Sous-section 3. Accès à l'activité de prêteur et d'intermédiaire de crédit	17
§ 1. En général	17
§ 2. Accès à l'activité de prêteur hypothécaire	18
§ 3. Accès à l'activité d'intermédiaire de crédit hypothécaire	19
Sous-section 4. Adaptation de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851	20
Sous-section 5. Relation entre le livre VII du Code de droit économique et la directive européenne	20
Section 2. Directive européenne sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel	21
Sous-section 1. Historique	21
Sous-section 2. En général	22
Sous-section 3. Entrée en vigueur (art. 49) et transposition en droit national (art. 42)	22

Sous-section 4. Objet, champ d'application, définitions et autorités compétentes	23
§ 1. Objet (art. 1 ^{er})	23
§ 2. Niveau d'harmonisation (art. 2)	24
§ 3. Champ d'application (art. 3)	25
§ 4. Définitions (art. 4)	28
§ 5. Autorités compétentes (art. 5)	29
Sous-section 5. Éducation financière des consommateurs (art. 6)	29
Sous-section 6. Obligations applicables aux prêteurs, intermédiaires de crédit et représentants désignés	29
§ 1. Règles de conduite pour la fourniture de crédits aux consommateurs (art. 7)	29
§ 2. Obligation de fournir des informations gratuites aux consommateurs (art. 8)	30
§ 3. Exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel (art. 9)	30
Sous-section 7. Informations et pratiques précédant la conclusion du contrat de crédit	30
§ 1. Dispositions générales applicables à la communication publicitaire et commerciale (art. 10)	30
§ 2. Informations de base à inclure dans la publicité (art. 11)	30
§ 3. Ventes liées et groupées (art. 12)	31
§ 4. Informations générales (art. 13)	31
§ 5. Informations précontractuelles individualisées (art. 14)	32
§ 6. Exigences d'information applicables aux intermédiaires de crédit (art. 15)	33
§ 7. Explications adéquates (art. 16)	33
Sous-section 8. Taux annuel effectif global (art. 17)	33
Sous-section 9. Évaluation de la solvabilité	34
§ 1. Obligation d'évaluer la solvabilité du consommateur (art. 18)	34
§ 2. Évaluation du bien immobilier (art. 19)	34
§ 3. Divulgence et vérification des informations concernant le consommateur (art. 20)	35
Sous-section 10. Accès aux bases de données (art. 21)	35
Sous-section 11. Services de conseil (art. 22)	36
Sous-section 12. Prêts en monnaie étrangère et taux d'intérêt variable	36
§ 1. Prêts en monnaie étrangère (art. 23)	36
§ 2. Crédits à taux variable (art. 24)	37

Sous-section 13. Bonne exécution des contrats de crédit et exercice des droits connexes	37
§ 1. Remboursement anticipé (art. 25)	37
§ 2. Marchés souples et fiables (art. 26)	38
§ 3. Informations sur les modifications du taux débiteur (art. 27)	38
§ 4. Retards de paiement et saisie (art. 28)	38
Sous-section 14. Exigences applicables à l'établissement et à la surveillance des intermédiaires de crédit	39
§ 1. Admission des intermédiaires de crédit (art. 29)	39
§ 2. Intermédiaires de crédit liés à un seul prêteur (art. 30)	39
§ 3. Représentants désignés (art. 31)	39
§ 4. Liberté d'établissement et libre prestation de services des intermédiaires de crédit (art. 32)	40
§ 5. Retrait de l'admission accordée à des intermédiaires de crédit (art. 33)	40
§ 6. Surveillance des intermédiaires de crédit et de leurs représentants désignés (art. 34)	40
Sous-section 15. Admission et surveillance des prêteurs autres que les établissements de crédit (art. 35)	41
Sous-section 16. Coopération entre les autorités compétentes de différents États membres (art. 36 et 37)	41
Sous-section 17. Dispositions finales	42
§ 1. Sanctions (art. 38)	42
§ 2. Mécanismes de règlement de litiges (art. 39)	42
§ 3. Exercice de la délégation (art. 40)	42
§ 4. Caractère impératif de la directive (art. 41)	42
§ 5. Clause de réexamen (art. 44)	43
§ 6. Autres initiatives en matière de prêts et emprunts responsables (art. 45)	43
Sous-section 18. Conséquences pratiques de la transposition de la directive	43
Crédit hypothécaire et sûretés	45
Michèle GRÉGOIRE	
Introduction	45
Section 1. L'hypothèque	45
Sous-section 1. Hypothèque « toutes sommes »	45
Sous-section 2. Assiette de l'hypothèque	47

Sous-section 3. Promesse et mandat	49
Section 2. Le cautionnement	50
Sous-section 1. Le cautionnement à titre gratuit	50
Sous-section 2. Retour au droit commun	57
Section 3. La solidarité passive	57
Sous-section 1. Notions générales	57
Sous-section 2. Les effets de la solidarité passive quant à l'obligation à la dette	58
Sous-section 3. Les effets de la solidarité passive quant à la contribution à la dette	60
Sous-section 4. La remise de solidarité	61
Section 4. Le gage des loyers	62
Sous-section 1. L'opposabilité au débiteur et à certains tiers particulièrement protégés	64
Sous-section 2. Les exceptions	65
Sous-section 3. La date certaine	65
Sous-section 4. La procédure d'exécution	66
Section 5. La cession de rémunération	71
Conclusion	72

Quand les banques exigent que la sûreté personnelle accède à la propriété de l'immeuble financé par le crédit hypothécaire – Origine de la pratique, risques patrimoniaux et fiscaux et solutions 75

Pierre JOISTEN et Matthieu VAN MOLLE

Section 1. Mise en situation, description et genèse de cette pratique bancaire	75
Section 2. Inconvénients de cette pratique	80
Sous-section 1. Aspects fiscaux	81
§ 1. Effets en droits d'enregistrement	81
§ 2. Effets sur la fiscalité directe des personnes physiques	83
Sous-section 2. Aspects patrimoniaux	84
§ 1. Existence d'une libéralité?	84
§ 2. Naissance d'une indivision avec ses inconvénients	86

Section 3.	Effacité de cette pratique : le père perd-il sa qualité de sûreté personnelle ?	88
Sous-section 1.	Notion de sûreté personnelle	88
Sous-section 2.	Application au cas d'espèce	93
Section 4.	Effacité de cette pratique : le père devient-il sûreté personnelle « intéressée » ?	95
Sous-section 1.	Notion de gratuité	95
Sous-section 2.	Application au cas d'espèce	98
Section 5.	Attitude du notaire confronté à cette pratique	99
Sous-section 1.	Anticiper	99
Sous-section 2.	Encadrer	100
§ 1.	Convention relative à la contribution à la dette	100
§ 2.	Convention relative à la rétrocession de l'immeuble	101
§ 3.	Convention relative à l'indivision	103
§ 4.	Précautions à prendre dans la perspective de la succession du père	104
Section 6.	Réflexions en guise de conclusion	106

Crédit hypothécaire et crédit d'investissement – Indemnités, frais et pénalités 109

Christine BIQUET-MATHIEU

Section 1.	Le contexte légal	109
Sous-section 1.	Le Code civil	109
§ 1.	Le droit commun des obligations	109
§ 2.	Le chapitre du prêt à intérêt	110
Sous-section 2.	Les législations protectrices en dehors du Code civil	117
§ 1.	Les législations consuméristes	117
A.	La législation sur le crédit hypothécaire	117
B.	La législation sur le crédit à la consommation	119
§ 2.	L'arrêté royal n° 225	120
§ 3.	La loi sur le financement des PME	122
Section 2.	La conclusion, l'exécution et l'adaptation du contrat de crédit	124
Sous-section 1.	L'intérêt rémunérateur	124
§ 1.	Généralités	124
A.	Le Code civil	124

	B. Les législations protectrices en dehors du Code civil	125
§ 2.	Le point de départ de l'intérêt rémunérateur	126
	A. Le droit commun des obligations	126
	B. Crédit aux consommateurs	126
Sous-section 2.	Les frais annexes	127
§ 1.	Le droit commun des obligations	127
	A. Diversité des frais susceptibles d'être convenus	127
	B. Nécessité d'un accord des parties	127
	C. Illustration	129
	D. Accord sur le principe de la déduction des frais internes – Déterminabilité de leur montant	130
§ 2.	Les législations protectrices en dehors du Code civil	131
	A. Crédit aux PME	131
	B. Crédit aux consommateurs	131
	C. Crédit hypothécaire	131
Sous-section 3.	Frais et indemnité propres à l'ouverture de crédit	136
§ 1.	Commission de réservation	136
§ 2.	Indemnité de non-prélèvement	137
Section 3.	Le remboursement anticipé	141
Sous-section 1.	Possibilité d'effectuer un remboursement volontaire anticipé?	141
§ 1.	Le droit commun des obligations	141
§ 2.	Les législations protectrices en dehors du Code civil	143
	A. Droit 'discrétaire'	143
	B. Remboursement total ou partiel	144
	C. Notification et délai de préavis	145
Sous-section 2.	Frais et indemnités afférents au remboursement volontaire anticipé	146
§ 1.	Le Code civil	148
	A. Le droit commun des obligations	148
	B. L'article 1907 <i>bis</i>	152
§ 2.	Les législations protectrices en dehors du Code civil	156
	A. Nécessité d'une clause	157
	B. Hypothèses dans lesquelles aucune indemnité de emploi n'est due	158
	C. Plafonds assignés à l'indemnité de emploi	160
	D. Interdiction de stipuler des frais administratifs internes au prêteur en sus de l'indemnité de emploi	166
Section 4.	La défaillance de paiement	167
Sous-section 1.	Les intérêts de retard et la majoration du taux de l'intérêt	168

§ 1. Le Code civil	168
A. Le droit commun des obligations	168
B. L'article 1907, alinéa 3	170
§ 2. Les législations protectrices en dehors du Code civil	176
A. Crédit hypothécaire	177
B. Crédit à la consommation	181
Sous-section 2. L'indemnité de remploi en cas de dénonciation du crédit	182
§ 1. Le Code civil	182
A. Le droit commun des obligations	182
B. L'article 1907 <i>bis</i>	183
§ 2. Les législations protectrices en dehors du Code civil	186
A. Crédit à la consommation	186
B. Crédit hypothécaire	186
C. Crédit aux PME	187
Sous-section 3. Les frais de recouvrement et de gestion des impayés	189
§ 1. Les frais du recouvrement judiciaire	189
§ 2. Les frais de gestion des impayés et de recouvrement extrajudiciaire	190
A. Le Code civil	190
B. Les législations protectrices en dehors du Code civil	195
En guise de conclusion	201
Responsabilité du banquier dispensateur de crédit hypothécaire	203
Cédric ALTER et Lydie VAN MUYLEM	
Introduction	203
Section 1. Réglementations applicables	204
Section 2. Responsabilité du dispensateur de crédit en phase précontractuelle et lors de la conclusion du contrat de crédit	208
Sous-section 1. La publicité du crédit	208
Sous-section 2. La liberté de contracter	211
Sous-section 3. Les obligations d'investigation et d'information, de mise en garde et de conseil	213
§ 1. Obligation d'investigation et d'information	213
§ 2. Devoir de conseil et de mise en garde	218
Sous-section 4. Octroi du crédit et sûretés	222
ANTHEMIS	263

Section 3.	Responsabilité du dispensateur de crédit en cours de vie du crédit	224
Sous-section 1.	Les devoirs de vigilance et de surveillance du dispensateur de crédit	224
Sous-section 2.	Conversion d'un mandat hypothécaire et inscription d'une hypothèque	226
§ 1.	Introduction	226
§ 2.	Risques pesant sur le banquier – Les obstacles à l'inscription d'une hypothèque	227
§ 3.	Conversion du mandat hypothécaire – Pouvoir d'appréciation du banquier et abus de droit	232
Section 4.	Responsabilité du dispensateur de crédit lors de la cessation du crédit	236
 Les prêts hypothécaires entre particuliers		 239
Laurent BARNICH		
Introduction		239
Section 1.	Réglementation du crédit hypothécaire entre particuliers	241
Section 2.	Le contrat de prêt	244
Sous-section 1.	Définition et nature	244
Sous-section 2.	Terme de l'obligation principale	245
Sous-section 3.	Prohibition de rembourser avant le terme	246
Sous-section 4.	Déchéance du terme	247
Sous-section 5.	Capital remboursable à l'échéance	248
Sous-section 6.	Indexation du capital	248
Sous-section 7.	Les intérêts	249
Sous-section 8.	Limites de l'anatocisme	250
Sous-section 9.	Indemnité de rempli	251
Sous-section 10.	Clause pénale	251
Section 3.	L'affectation hypothécaire	252
Conclusion		253
Annexe		254