

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	5
Propos introductifs : genèse, compétence, dispositions de droit privé, contrôle, rôle du notaire	9
<i>Pierre NICAISE</i>	
<i>Caroline GOETHALS</i>	
Sous-section 1. <i>Introduction</i>	9
Sous-section 2. <i>Élaboration de la nouvelle législation</i>	10
Sous-section 3. <i>Répartition des compétences entre le SPF Économie et la FSMA</i>	12
Sous-section 4. <i>Dispositions de droit privé en matière de crédit hypothécaire</i>	13
§1. Champ d'application du « crédit hypothécaire »	14
§2. Publicité	15
§3. Information précontractuelle	16
§4. Délai de réflexion et droit de rétractation	16
§5. Règles d'information pour les intermédiaires en crédit hypothécaire	17
§6. Explications adéquates	17
§7. Règles générales de comportement	17
§8. Devoir et services de conseil	18
§9. Devoir d'investigation	18
§10. Conclusion du contrat de crédit	19
§11. Vente liée et vente groupée	21
§12. Exécution du contrat de crédit	22
§13. Clauses résolutoires expresses	23
Sous-section 5. <i>Contrôle par la FSMA de l'accès à l'activité des prêteurs et des intermédiaires en crédit hypothécaire</i>	23
§1. Entrée en vigueur et dispositions transitoires	23
§2. Accès à l'activité de prêteur en crédit hypothécaire	24
§3. Accès à l'activité d'intermédiaire en crédit hypothécaire	26
§4. Traitement des demandes d'agrément et d'inscription par la FSMA	29

Sous-section 6. <i>Le notaire dans ce nouveau paysage législatif</i>	29
§1. Article 9, § 1 ^{er} , alinéas 2 et 3, de la loi de ventôse	29
§2. Le crédit entre particuliers	30
§3. Un crédit hypothécaire sans hypothèque ...	31
§4. Les « frais de notaire »	32
Chapitre 1. Le cadre général	35
Section 1. Les grandes étapes de l'évolution législative	37
<i>Etienne BEGUIN</i>	
<i>Alain CAPRASSE</i>	
Sous-section 1. <i>L'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 : un arrêté de pouvoirs spéciaux pendant la grande crise</i>	38
§1. Champ d'application	38
§2. Le taux d'intérêt	39
§3. L'indemnité de emploi et les contrats annexés	39
§4. Le contrôle	39
Sous-section 2. <i>La loi du 4 août 1992 : la prise en compte du consommateur et de l'internationalisation</i>	40
§1. Champ d'application	41
§2. Le taux d'intérêt : la consécration du taux variable	41
§3. L'indemnité de emploi et contrats annexés et adjoints	42
§4. Le contrôle	43
§5. Les intermédiaires de crédit	43
Sous-section 3. <i>La loi du 13 avril 1995 : la reconnaissance de l'hypothèque pour toutes sommes</i>	43
Sous-section 4. <i>La loi du 13 mars 1998 : des précisions</i>	43
Sous-section 5. <i>La loi du 10 août 2001 : la lutte contre le surendettement</i>	44
Sous-section 6. <i>La loi du 24 mars 2003 : l'extension du champ d'application aux crédits mixtes</i>	44
Sous-section 7. <i>La loi du 3 août 2012 relative à des mesures diverses pour faciliter la mobilisation de créances dans le secteur financier (la titrisation)</i>	44
Sous-section 8. <i>La loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique, portant insertion des définitions propres au livre VII et des peines relatives aux infractions au livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique, et portant diverses autres dispositions</i>	44
§1. Champ d'application	45
§2. L'indemnité de emploi et contrats annexés et adjoints	47

§3. Autres dispositions : taux d'intérêt	47
§4. Contrôle	47
§5. Les intermédiaires de crédit	48
Sous-section 9. <i>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 : la transposition de la directive 2014/17/UE du 4 février 2014</i>	49
§1. Champ d'application	49
I. Le crédit hypothécaire avec une destination immobilière (art. 1.9.53/1°)	49
II. Le crédit hypothécaire avec une destination mobilière (art. 1.9.53/2°)	50
§2. Taux d'intérêt	52
§3. Remploi – contrats adjoints et annexés	52
§4. Contrôle	52
§5. Une législation protectrice du consommateur	52
Section 2. Le champ d'application du crédit hypothécaire	55
<i>Dominique BLOMMAERT</i>	
<i>Prescillia ALGRAIN</i>	
Sous-section 1. <i>Champ d'application personnel</i>	55
§1. Le consommateur	55
§2. Le prêteur	58
§3. L'intermédiaire de crédit	61
Sous-section 2. <i>Champ d'application matériel</i>	64
§1. Contenu	64
§2. Exclusions	72
Sous-section 3. <i>Champ d'application territorial</i>	72
Sous-section 4. <i>Champ d'application temporel</i>	74
Section 3. L'accès à l'activité des prêteurs et intermédiaires	75
<i>Paul HEYMANS</i>	
Sous-section 1. <i>En général</i>	75
§1. Introduction	75
§2. La nouvelle législation : directive européenne et loi de transposition en droit belge	75
§3. La législation antérieure : la loi du 4 août 1992	76
§4. Contrôle de documents relatifs au crédit hypothécaire par la FSMA	77
§5. Régime transitoire	78
§6. Procédures exclusivement électroniques et <i>frequently asked questions</i>	78

Sous-section 2. <i>Accès à l'activité de prêteur en crédit hypothécaire</i>	79
§ 1. En général	79
§ 2. Prêteurs de droit belge	79
I. Demande d'agrément, procédure et conditions d'inscription	79
II. Ouverture de succursales et de filiales à l'étranger	82
III. Frais d'inscription et de contrôle	83
IV. Liste et historique des prêteurs agréés	83
V. Obligations applicables aux prêteurs en crédit hypothécaire	84
VI. Personnes en contact avec le public et responsables de la distribution	84
VII. Rémunération des personnes chargées de l'acceptation des crédits	85
VIII. Sanctions	85
§ 3. Prêteurs relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen	86
§ 4. Autres prêteurs de droit étranger	87
Sous-section 3. <i>Accès à l'activité d'intermédiaire en crédit hypothécaire</i>	87
§ 1. En général	87
§ 2. Intermédiaires en crédit hypothécaire dont la Belgique est le pays d'origine	88
I. Catégories d'intermédiaires en crédit hypothécaire	88
II. Conditions d'inscription	89
III. Procédure d'inscription	91
IV. Frais d'inscription et de contrôle	92
V. Registre des intermédiaires en crédit hypothécaire	92
VI. Sanctions	93
VII. Obligations applicables aux intermédiaires en crédit hypothécaire et leur commissionnement	93
A. <i>Exigences en matière d'information et règles de comportement</i>	93
B. <i>Commissionnement</i>	94
§ 3. Intermédiaires en crédit hypothécaire exerçant dans un autre État membre de l'Union européenne : liberté d'établissement et libre prestation de services	96
I. Principes de l'article 32 de la directive européenne : liberté d'établissement et libre prestation de services des intermédiaires de crédit	96
II. Intermédiaire en crédit hypothécaire inscrit en Belgique exerçant dans un autre État membre de l'Espace économique européen	96
III. Intermédiaire en crédit hypothécaire autorisé à ce titre dans un autre État membre de l'Espace économique européen	97

Section 4. La Centrale des crédits aux particuliers et le Point de contact central	99
<i>Sous la coordination de Camille DÜMM</i>	
Sous-section 1. <i>La Centrale des crédits aux particuliers</i>	99
<i>Peter NEEFS</i>	
§1. Cadre général	99
I. Mission	99
II. Historique	99
§2. Les redevables d'information	102
I. Catégories	102
II. Agrément	102
III. Contrôle	103
§3. Information communiquée	103
§4. Critères d'enregistrement d'un défaut de paiement	104
§5. Délais	105
I. Délais de communication	105
II. Délais de conservation des données	105
§6. Consultation des données	105
I. Par les consommateurs	105
II. Par les prêteurs	106
III. Par les médiateurs de dettes	106
§7. Protection du consommateur	106
§8. Surveillance de la Centrale des crédits aux particuliers	107
Sous-section 2. <i>Le Point de contact central</i>	107
<i>Patrick BISSOT</i>	
§1. Mission	107
I. Cadre légal	107
II. Objectif	108
§2. Les redevables d'information	109
I. Comptes bancaires et types de contrats belges	109
II. Comptes ouverts à l'étranger	109
§3. Information communiquée	110
I. Comptes bancaires et types de contrats belges	110
II. Comptes ouverts à l'étranger	111
§4. Délais	112
I. Délais de communication	112
II. Délais de conservation	112
§5. Consultation des données	113
I. Par l'administration fiscale	113
II. Par les personnes enregistrées	113
III. Autres institutions ayant accès	114

§6. Projet de loi organique relatif au fonctionnement du Point de contact central	115
§7. Traitement de données à caractère personnel	116
Chapitre 2. La formation du contrat de crédit	117
Section 1. De la publicité à l'offre de crédit	119
<i>Séverine DAVIDTS</i>	
<i>Bertrand CAULIER</i>	
Sous-section 1. <i>Préambule</i>	119
Sous-section 2. <i>La ratio legis du législateur européen</i>	119
Sous-section 3. <i>La publicité</i>	121
§1. Champ d'application et principes	121
§2. Les dispositions légales	122
I. Les interdictions	122
II. Les mentions obligatoires	124
III. La simulation de crédit hypothécaire en ligne	126
Sous-section 4. <i>Le prospectus</i>	127
§1. Les principes	127
§2. Le contenu	128
Sous-section 5. <i>La demande de crédit ou de renseignements</i>	130
§1. La <i>ratio legis</i> : l'analyse de solvabilité et l'octroi d'un crédit adéquat	130
§2. L'analyse de la solvabilité de l'emprunteur et... de la sûreté personnelle	130
§3. Le contenu et la forme	131
§4. Le dossier de crédit, et la force probante du formulaire de demande de crédit ou de renseignements	134
§5. Le refus de crédit	134
Sous-section 6. <i>La fiche d'information standardisée européenne (« FISE »)</i>	135
§1. Le but poursuivi et les principes généraux	135
§2. Le moment de la remise	135
§3. La FISE est relative à un crédit	136
§4. Le contenu et la forme	137
§5. Le SECCI	138
§6. La présomption de respect de l'obligation d'information	139
§7. Évaluation de cette mesure	139
Sous-section 7. <i>L'offre de crédit</i>	140
§1. Une obligation	140
§2. Le contenu	140
§3. La durée de validité de l'offre et le droit de réflexion	141

Sous-section 8. <i>Le prêt en monnaie étrangère</i>	143
§ 1. L'objet de la réglementation	143
§ 2. Le régime	144
Sous-section 9. <i>Conclusion</i>	145
Section 2. Le devoir d'information, de conseil et d'investigation du prêteur et de l'intermédiaire – La responsabilité du dispensateur de crédit à la lumière de la nouvelle législation	147
<i>Frédéric DE PATOUL</i>	
Sous-section 1. <i>Les singularités du droit de la responsabilité dans les régimes de crédit aux consommateurs</i>	149
Sous-section 2. <i>La norme générale de comportement</i>	151
Sous-section 3. <i>Le devoir de collecte des renseignements et d'investigation</i>	156
Sous-section 4. <i>Le devoir d'information</i>	167
Sous-section 5. <i>Le devoir de conseil</i>	173
Sous-section 6. <i>L'évaluation de la solvabilité du consommateur</i>	177
Section 3. La conclusion du contrat de crédit	187
<i>Christine BIQUET-MATHIEU</i>	
Sous-section 1. <i>Introduction</i>	187
Sous-section 2. <i>Les conditions de forme</i>	188
§ 1. Les mentions requises	188
I. Les mentions de l'offre	188
II. Les mentions du contrat de crédit	189
III. Un seul ou plusieurs <i>instrumentum</i>	192
§ 2. Support durable	193
§ 3. Signatures	194
§ 4. Mentions à apposer par le consommateur	195
§ 5. Remise d'un exemplaire du contrat de crédit	196
§ 6. La conclusion du crédit ne requiert ni la remise des fonds, ni la passation d'un acte authentique	198
Sous-section 3. <i>Sanctions civiles</i>	200
§ 1. La sanction forfaitaire de l'article VII.209, § 1 ^{er}	200
§ 2. La nullité de droit commun	203
§ 3. La sanction de l'interdiction de tout paiement avant la signature du contrat de crédit	204
§ 4. La remise de l'exemplaire du contrat de crédit au consommateur comme point de départ du délai de rétractation	206
§ 5. La sanction générale du remboursement anticipé sans indemnité de emploi	207

Section 4. La rédaction des actes notariés de crédit : les prescriptions légales (du point de vue notarial en et vertu du livre VII) – Force exécutoire de l’acte notarié	209
<i>Etienne BEGUIN</i>	
<i>Alain CAPRASSE</i>	
Sous-section 1. <i>Le devoir de conseil et l’acte de crédit</i>	209
§1. Principe	209
I. Crédit et devoir de conseil	210
II. Crédit hypothécaire et pratique notariale	210
§2. Le devoir de conseil sous l’empire du code de droit économique après la transposition de la directive : vers un recul dommageable du conseil du notaire	212
Sous-section 2. <i>L’acte notarié du crédit</i>	214
§1. Champ d’application	214
§2. Le contenu de l’acte crédit	217
§3. L’acte notarié	221
§4. Les éléments régissant le crédit	222
§5. Pratique notariale	223
§6. Tableau d’amortissement et mentions obligatoires liées au remboursement, aux frais et aux indemnités et à l’exigibilité anticipée du crédit	224
§7. La prohibition de l’émission de lettres de change et de la souscription de billets à ordre	226
§8. La cession de rémunération	226
§9. Les clauses abusives (art. VI.83, 21°)	228
§10. Les causes d’exigibilité anticipée : un certain recul de la liberté contractuelle (art. VII.134, § 4, et VII.147/20)	230
§11. Résolution judiciaire : vers une judiciarisation accrue du crédit hypothécaire	233
§12. Interdiction des clauses de remboursement anticipé	235
§13. Les crédits-cadre	236
§14. Les clauses usuelles passées au crible de la loi nouvelle	236
Sous-section 3. <i>La force exécutoire de l’acte notarié</i>	240
I. L’acte notarié et son caractère exécutoire	242
II. Le recours préalable au juge	243
III. Les conditions de forme de la grosse	243
Chapitre 3. Les modalités du contrat de crédit	247
Section 1. Les clauses abusives	249
<i>André-Pierre ANDRÉ-DUMONT</i>	
Sous-section 1. <i>Définition et champs d’application</i>	249
Sous-section 2. <i>L’exigence de clarté</i>	253

Sous-section 3. <i>Détection du caractère abusif d'une clause</i>	255
§1. Critère général	255
§2. Liste des clauses noires	256
I. Les clauses relatives à la preuve	257
II. Les clauses d'adhésion	259
Sous-section 4. <i>Sanction</i>	260
Section 2. Le capital et les intérêts	265
<i>Christine BIQUET-MATHIEU</i>	
Sous-section 1. <i>Introduction</i>	265
Sous-section 2. <i>Le capital</i>	265
§1. La délivrance du montant du crédit	265
I. Délivrance au moyen d'un virement ou d'un chèque	265
II. Pas avant la signature du contrat de crédit	266
III. Délivrance dans les mains de l'intermédiaire	266
IV. Interdiction d'imposer l'affectation de tout ou partie du crédit à la constitution d'un gage ou d'un placement	266
V. Interdiction de prélever des frais sur le montant du crédit ?	267
§2. Clauses d'indexation et crédit en monnaie étrangère	268
I. Interdiction des clauses d'indexation du capital	268
II. Crédit en monnaie étrangère	268
§3. Durée du crédit et modes de remboursement	270
I. Délai de remboursement et délai de zérotage	270
II. Crédit à durée indéterminée	270
III. Crédit à terme fixe	273
IV. Amortissement du capital	273
V. Reconstitution du capital	274
A. <i>Notion</i>	274
B. <i>Nécessité d'un contrat adjoint</i>	276
C. <i>Pas de libre choix du cocontractant pour le contrat adjoint – Mais protection en cas d'insolvabilité du prêteur ou du tiers reconstituant</i>	276
D. <i>Exigibilité du capital reconstitué</i>	278
Sous-section 3. <i>Les intérêts débiteurs</i>	280
§1. Utilité de la notion d'intérêt débiteur au regard du TAEG	280
§2. Lésion qualifiée <i>versus</i> taux maxima	281
I. Crédit hypothécaire à but immobilier	281
II. Crédit hypothécaire à but mobilier	281
§3. Expression du taux débiteur et calcul des intérêts	282
I. Crédit hypothécaire à but immobilier	282
II. Crédit hypothécaire à but mobilier	283
§4. Exigence de transparence et clauses abusives	284

I.	Principes	284
II.	L'arrêt <i>Gutiérrez Naranjo</i> sur les clauses « plancher »	285
§5.	Taux fixe et taux variable	286
I.	Notions	286
II.	Stricte réglementation de la variabilité du taux	286
III.	Prohibition de la clause de renégociation périodique	287
IV.	Un seul taux débiteur variable par contrat de crédit	288
V.	Une protection supplémentaire en cas de crédit hypothécaire à but mobilier	289
VI.	Pas de régime spécifique pour les ouvertures de crédit	289
VII.	Lacune en ce qui concerne les crédits hypothécaires faisant l'objet d'une exclusion partielle	289
§6.	Réductions de taux	290
I.	Obligation de répercuter la réduction sur le taux débiteur et le tableau d'amortissement	290
II.	Réduction pour toute la durée du crédit	290
III.	Réduction temporaire	290
IV.	Réduction conditionnelle	291
V.	Réduction liée au paiement ponctuel des échéances du crédit	292
Section 3.	Les frais et indemnités à l'occasion de l'octroi du crédit et en cours de crédit hypothécaire	295
	<i>Quentin PETIT</i>	
Sous-section 1.	<i>Les frais inclus dans le taux annuel effectif global (TAEG)</i>	296
Sous-section 2.	<i>Les frais additionnels aux intérêts</i>	299
§1.	Principes généraux	299
I.	Intérêt du consommateur	299
II.	Devoir d'information relatif aux tarifs du crédit hypothécaire	299
III.	Nécessité que les frais soient convenus	300
IV.	Interdiction pour l'intermédiaire de crédit de se faire rémunérer par le consommateur	301
V.	Interdiction pour le prêteur de percevoir des frais avant la signature du contrat de crédit hypothécaire	301
VI.	Interdiction de réclamer des frais en cas de refus de crédit hypothécaire	301
§2.	Les frais et indemnités liés à la conclusion du contrat	302
I.	Frais de dossier	302
II.	Frais d'expertise	304
III.	Frais légaux inhérents à l'hypothèque	305
§3.	Les frais et indemnités liés à l'exécution du contrat de crédit	306
I.	Frais de gestion	306
A.	<i>Crédit hypothécaire à destination immobilière</i>	306
B.	<i>Crédit hypothécaire à destination mobilière</i>	308

II. Indemnité de mise à disposition du capital	308
III. Indemnité de non-prélèvement	310
IV. Indemnité de remplacement (en cas de remboursement anticipé)	312
Section 4. Contrats d'assurance adjoints, annexés et services accessoires	315
<i>Paul HEYMANS</i>	
Sous-section 1. <i>En général</i>	315
Sous-section 2. <i>La reconstitution du capital par un contrat adjoint au crédit</i>	316
§1. Mécanisme et principes	316
§2. Le contrat d'assurance vie	318
I. Mécanisme	318
II. Assurances vie de la branche 21 classique et des branches 21 et 23 flexibles	319
III. Montant de la reconstitution	321
IV. Discordance entre les durées prévues pour la reconstitution et le contrat de crédit	321
V. Contrats d'assurance vie individuelle et du 2 ^e pilier de pension	322
VI. Taux d'intérêt du crédit et taux de reconstitution	323
VII. Modalités de remboursement anticipé	324
VIII. Non-exécution et résiliation du contrat de crédit	325
§3. Le contrat de capitalisation	327
§4. Information, explications adéquates et devoir de conseil	327
I. L'information générale par le prospectus et le tarif	327
II. Le rôle de l'intermédiaire en crédits hypothécaires	329
III. L'ESIS, le TAEG et l'offre	329
IV. Le contrat de crédit	331
V. Suivi du paiement des primes reconstitutives	332
Sous-section 3. <i>Les contrats annexés ou les services accessoires</i>	333
§1. En général	333
§2. L'assurance décès	335
§3. L'assurance couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie	336
§4. L'assurance caution	338
§5. L'ESIS, le TAEG et le devoir de conseil	338
Sous-section 4. <i>Les contrats d'assurance servant de garantie mobilière complémentaire</i>	339
Sous-section 5. <i>Les avenants de cession de droits et la déclaration de créance hypothécaire</i>	341
§1. Avenants de cession de droits relatifs à l'assurance vie et/ou décès	341

I.	Principe et base légale	341
II.	Catégories d'avenants de cession de droits	342
§2.	La déclaration de créance hypothécaire relative à l'assurance incendie	343
Chapitre 4.	Sûretés et défaut de paiement	345
Section 1.	Les sûretés	347
	<i>Pierre JOISTEN</i>	
Sous-section 1.	<i>Introduction</i>	347
Sous-section 2.	<i>Hypothèque pour toutes créances et mobilisation des créances hypothécaires</i>	348
§1.	Contexte	348
§2.	L'hypothèque pour toutes créances	349
I.	La validité de l'hypothèque pour toutes créances et le principe de la spécialité de l'hypothèque (art. 81 bis, § 1 ^{er} , L. hyp.)	349
A.	<i>Généralités</i>	349
B.	<i>Imputation sur les sommes garanties en principal</i>	351
C.	<i>Imputation sur les sommes garanties en accessoires</i>	353
D.	<i>Détermination des intérêts garantis légalement</i>	354
II.	La résiliation de l'hypothèque pour le futur (art. 81 bis, § 2, L. hyp.)	359
§3.	La mobilisation des créances hypothécaires dans le secteur financier	362
I.	Les articles 81 ter à undecies L. hyp.	362
II.	Attitude du notaire	365
III.	Interférence de certaines dispositions du livre VII du Code de droit économique	366
Sous-section 3.	<i>La tierce garantie d'un contrat de crédit à un consommateur</i>	370
§1.	Généralités	370
I.	Sûretés pour autrui consommateurs	370
II.	Sûretés pour autrui protégées par le livre VII CDE et cautions à titre gratuit protégées par le Code civil	371
III.	Sûretés pour autrui conventionnelles	371
IV.	Sûretés personnelles : les codébiteurs solidaires	372
V.	Garanties à première demande pour autrui.	375
VI.	Sûretés personnelles et sûretés réelles pour autrui	376
§2.	Enquête de solvabilité et formulaires pour la sûreté personnelle. Identification et enregistrement à la Centrale des crédits aux particuliers pour toutes les sûretés pour autrui	377
§3.	Condition de validité de l'engagement du tiers garant : communication préalable du contrat de crédit	380

I.	La mesure de communication préalable	380
II.	La pratique de la tierce garantie pour toutes créances dans le cadre du livre VII CDE	381
§4.	Limitations de l'engagement de la sûreté et obligation d'information de celle-ci	387
I.	Limitation quant au montant garanti et aux éléments de créance susceptibles d'être couverts par ce montant	387
A.	<i>Indication d'un montant maximum garanti</i>	387
B.	<i>Les intérêts échus et les intérêts de retard</i>	388
C.	<i>Les pénalités et frais d'inexécution</i>	390
D.	<i>Combinaison de l'exigence de spécialité quant aux éléments de la créance garantie par un tiers dans le livre VII CDE et dans d'autres législations</i>	393
II.	Limitation quant à la durée (uniquement pour les sûretés personnelles)	398
III.	Limitation quant à l'importance de la défaillance affectant le débiteur principal et délai d'attente	398
IV.	Devoirs d'information du créancier à l'égard de la sûreté en cours de contrat.	399
	Sous-section 4. <i>La cession de rémunération à titre de garantie d'un crédit hypothécaire réglementé</i>	403
Section 2.	La défaillance du consommateur	409
	<i>Florence RENSON</i>	
	<i>Christine BIQUET-MATHIEU</i>	
	Sous-section 1. <i>Suspension des prélèvements</i>	410
	Sous-section 2. <i>Avertissement par envoi recommandé en cas de défaut de paiement</i>	411
	Sous-section 3. <i>Clauses de dénonciation du crédit</i>	413
§1.	Généralités	413
§2.	Clauses de dénonciation du crédit sans passage préalable en justice	415
§3.	Hypothèses de résolution judiciaire	418
	Sous-section 4. <i>Conséquences financières de la défaillance</i>	420
§1.	Généralités	420
I.	<i>Numerus clausus</i> et maxima légaux	420
II.	Pouvoir de réduction	422
III.	Exigence de réciprocité	423
§2.	Crédit hypothécaire à but immobilier	423
I.	Postes admis dans l'hypothèse du simple retard de paiement n'entraînant pas la dénonciation du crédit	425
A.	<i>Mensualités</i>	425
B.	<i>Frais</i>	425

C.	« Intérêts de retard »	425
1.	Intérêt de retard sensu stricto sur le capital en souffrance	426
2.	Pénalité sur le solde restant dû, échu comme à échoir, en cas de non-paiement des intérêts à l'échéance	426
D.	Frais de lettres de rappel et de mise en demeure	427
II.	Postes admis dans l'hypothèse de la déchéance du terme ou de la résolution du contrat	428
A.	Mensualités arriérées et capital devenu immédiatement exigible	428
B.	Frais, intérêts de retard et pénalités encourus durant la période de simple retard de paiement	428
C.	« Intérêts de retard »	428
1.	Intérêt de retard sensu stricto sur le solde restant dû	428
2.	Pénalité de l'équivalent de 0,5 % l'an sur le solde restant dû ?	429
D.	Frais échus et non payés	429
E.	Indemnité forfaitaire	430
F.	Frais légaux afférents au recouvrement judiciaire	430
III.	Nécessité d'une clause relative aux intérêts de retard et pénalités ?	430
A.	Les intérêts de retard et pénalités admis sont-ils dus même s'ils n'ont pas été prévus par une clause contractuelle ?	430
B.	Dispense légale de mise en demeure ?	432
§3.	Crédit hypothécaire à but mobilier	433
I.	L'article VII.147/22	433
II.	Différences avec le crédit hypothécaire à but immobilier	435
A.	Nécessité d'une clause	435
B.	Le taux maximum assigné à l'intérêt de retard sur le capital en souffrance	435
C.	En cas de non-paiement des intérêts à l'échéance, pas de pénalité de 0,5 % l'an sur le solde restant dû	436
D.	Le maximum fixé à l'indemnité forfaitaire en cas de dénonciation du crédit	436
E.	Possibilité d'obtenir l'indemnité forfaitaire après que le crédit a pris naturellement fin	436
§4.	Considérations diverses	437
A.	Imputation des paiements – Article 1254 du Code civil	437
B.	Clarté dans les décomptes	437
C.	Recouvrement amiable	438
D.	Médiation de dettes	439

Chapitre 5. Varia	441
Section 1. Le nouveau régime des sanctions du crédit hypothécaire à but immobilier	443
<i>Philippe D'HAEN</i>	
Sous-section 1. <i>Préambule</i>	443
Sous-section 2. <i>Limitation du propos</i>	446
Sous-section 3. <i>Le cadre actuel de protection – Bref rappel</i>	447
§ 1. La Belgique à l'avant-garde	447
§ 2. Les protections du consommateur tout au long du processus du crédit	448
§ 3. Le droit commun comme socle de la responsabilité du prêteur	449
Sous-section 4. <i>Le CDE nouveau – Risques accrus pour le prêteur hypothécaire soumis à la LCH</i>	449
§ 1. Orientations générales de la législation	449
§ 2. Le concept de la sanction dissuasive	451
§ 3. Caractère objectif des sanctions civiles du Titre 5 du livre VII	452
Sous-section 5. <i>Les sanctions civiles du Titre 5 du livre VII du CDE nouveau</i>	453
§ 1. La sanction « <i>one shot</i> » appliquée au prêteur pour son propre fait	453
I. Articles visés par la sanction	453
II. La nature de la sanction de l'article VII.209, § 1 ^{er} , 2°, CDE nouveau	456
§ 2. La sanction « <i>one shot</i> » appliquée au prêteur pour le fait de son intermédiaire	457
I. L'article VII.209, § 2, CDE nouveau	457
II. Articles visés par la sanction	457
III. La portée de la sanction de l'article VII.209, § 2, CDE nouveau	459
§ 3. La perte des intérêts avec maintien de l'échelonnement de la dette	459
I. Le texte de la sanction de l'article VII.210 CDE nouveau frappe des réalités différentes	459
II. De l'importance du contrôle du nouveau statut de l'intermédiaire en crédit hypothécaire	460
III. Caractère aberrant de la sanction automatique pour violation de l'article VII.147/29, §§ 1 ^{er} à 3.	460
§ 4. Le droit au remboursement des sommes payées indûment	461
§ 5. La sanction « <i>don</i> » de l'article VII.212 CDE nouveau	462
I. L'article VII.212 CDE nouveau	462
II. Contagion du crédit à la consommation	463
III. Effet pervers de l'instauration du TAEG dans les crédits immobiliers	463

IV. Formalisation de la signature de l'offre	464
§6. Contrôles des pénalités contractuelles	465
§7. Le contrôle des sommes réclamées en cas de variation de taux	466
§8. Protection accrue des tiers garants mais moins étendue qu'en matière de crédit à la consommation	466
§9. L'intermédiaire sera privé de commission	467
§10. Sanctions transférées de la LCH	467
§11. La sanction du comportement du consommateur visée par l'article VII.214/4 CDE nouveau	468
Sous-section 6. <i>Les sanctions pénales concernant le livre VII CDE nouveau</i>	469
§1. La sanction pénale comme arme de dissuasion	469
§2. Les sanctions pénales du livre VII CDE nouveau regroupées dans le livre XV dudit Code	470
§3. Le niveau élevé des sanctions pénales du livre VII CDE nouveau	470
§4. Liste des sanctions pénales du livre VII CDE nouveau	471
I. Sanctions des activités des prêteurs et intermédiaires	471
II. Sanctions des conditions d'accès et d'exercice de l'activité de prêteur et intermédiaire	473
Sous-section 7. <i>Les larges pouvoirs des autorités administratives</i>	474
§1. La répartition des rôles entre la FSMA et le SPF Économie	474
§2. Importance du SPF Économie pour le prêteur soumis à la LCH	474
I. Le contrôle préalable des modèles de contrat	474
II. Renforcement des pouvoirs d'investigation et d'action administratives et pénales	475
Sous-section 8. <i>Conclusions</i>	475
Section 2. Le droit transitoire	477
<i>Etienne BEGUIN</i>	
<i>Alain CAPRASSE</i>	
Sous-section 1. <i>Introduction</i>	477
Sous-section 2. <i>Les principes du droit transitoire</i>	477
§1. Rappel des principes généraux du droit transitoire	479
I. Premier principe : la non-rétroactivité des lois	479
II. Deuxième principe : l'effet immédiat de la loi nouvelle	480
A. <i>Le principe</i>	480
B. <i>L'exception</i>	480
Sous-section 3. <i>La loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique, portant insertion des définitions propres au livre VII et des peines relatives aux infractions au livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique, et portant diverses autres dispositions</i>	481

§1.	Disposition abrogatoire	482
§2.	Disposition transitoire	483
I.	L'abrogation des dispositions réglementaires prises en exécution de la loi relative au crédit à la consommation et au crédit hypothécaire, à la Centrale des crédits aux particuliers et au service bancaire de base	483
II.	L'enregistrement des personnes qui constituent une sûreté et les mentions obligatoires dans les contrats de sûreté	484
III.	L'agrément des prêteurs et des intermédiaires	484
A.	<i>Les prêteurs et les intermédiaires exerçant leur activité depuis au moins un an</i>	484
1.	<i>Agrément provisoire et autorisation provisoire</i>	484
2.	<i>Période transitoire</i>	485
B.	<i>Les intermédiaires en crédit exerçant leur activité depuis moins d'un an</i>	486
1.	<i>Autorisation provisoire</i>	486
2.	<i>L'inscription</i>	486
C.	<i>Les prêteurs étrangers</i>	486
D.	<i>Liste des prêteurs en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation enregistrés</i>	487
E.	<i>Approbation des modèles de contrat</i>	487
F.	<i>L'arrêté royal du 29 octobre 2015</i>	487
§3.	Entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014	488
Sous-section 4.	<i>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</i>	488
§1.	Disposition abrogatoire	488
§2.	Dispositions transitoires	489
I.	Paragraphe 1 ^{er} – Les nouveaux contrats	489
II.	Paragraphe 2 – Les contrats en cours	489
III.	Paragraphe 3 – Les cessions de rémunération	490
IV.	Paragraphe 4 – Adaptation des contrats en cours	490
V.	Paragraphe 5 – Modèle de contrat	491
VI.	Paragraphe 6 – Contrat de sûreté	491
VII.	Paragraphe 7 – La délégation au Roi	492
§3.	Entrée en vigueur	492
§4.	Examen de quelques questions particulières	492
I.	Crédits soumis à l'AR n° 225 du 7 janvier 1936	492
II.	Crédits soumis à la loi du 4 août 1992	493
III.	Crédits soumis au Code de droit économique version 2014	493
IV.	Crédits soumis au Code de droit économique version 2017	494

V. Les prêteurs en crédit hypothécaire et les intermédiaires en crédit hypothécaire.	494
A. <i>Les prêteurs en crédit hypothécaire</i>	494
B. <i>Les intermédiaires en crédit hypothécaire</i>	495
Section 3. L'acte notarié certifié comme « titre exécutoire européen » – Un bref état des lieux en droit belge, <i>anno 2017</i>	497
Jean-Louis VAN BOXSTAEI	
Jean-François VAN DROOGHENBROECK	
Sous-section 1. <i>Introduction</i>	497
Sous-section 2. <i>Qu'est-ce que le titre exécutoire européen ?</i>	498
Sous-section 3. <i>À quoi sert-il ?</i>	502
Sous-section 4. <i>Comment fonctionne-t-il ?</i>	505
§1. La demande	505
§2. L'examen de la demande et la délivrance du certificat	509
§3. Les recours contre le certificat	512
§4. Le notaire comme juge ?	514
Sous-section 5. <i>Conclusions</i>	517
Section 4. Le crédit hypothécaire et l'impôt des personnes physiques : examen des nouveaux régimes régionaux de réduction d'impôt liés à l'habitation propre	519
Marc BOURGEOIS	
Fanny VOISIN	
Sous-section 1. <i>Les compétences des Régions issues de la sixième réforme de l'État</i>	520
§1. Les principes	520
§2. La notion d'habitation propre	522
§3. Le schéma de raisonnement quant à l'applicabilité d'un droit régional ou du droit fédéral	524
Sous-section 2. <i>Les réductions d'impôt pour les dépenses relatives à l'acquisition ou la conservation de l'habitation propre : présentation générale</i>	525
Sous-section 3. <i>La réforme du « bonus logement » et l'introduction du « chèque habitat » en Région wallonne</i>	528
§1. Les régimes de réduction d'impôt pour les contrats d'emprunt conclus avant le 1 ^{er} janvier 2016	528
§2. Le nouveau régime du « chèque habitat » pour les contrats d'emprunt conclus à partir du 1 ^{er} janvier 2016	530
I. Généralités	531
II. Conditions d'octroi de l'avantage fiscal	533
III. Montant de l'avantage fiscal	536
IV. Champ d'application <i>ratione temporis</i>	540

Sous-section 4. <i>Les modifications apportées par la Région flamande au régime des réductions d'impôt pour les dépenses relatives à l'acquisition ou la conservation de l'habitation propre</i>	541
§1. La réduction du coût de l'avantage fiscal	542
§2. La simplification du régime de l'avantage fiscal (« bonus logement intégré »)	543
Sous-section 5. <i>La réforme fiscale bruxelloise : abrogation du « bonus logement » et majoration de l'abattement en matière de droits d'enregistrement</i>	548
Sous-section 6. <i>Conclusion</i>	552
Section 5. Le crédit hypothécaire et les impôts indirects	555
Xavier THIÉBAUT	
Sous-section 1. <i>Droits d'enregistrement sur la constitution d'hypothèque</i>	555
§1. Principe et répartition de compétences	555
§2. Fait générateur du droit d'enregistrement sur la constitution d'hypothèque	556
§3. Base imposable	560
Sous-section 2. <i>Droit d'hypothèque</i>	560
Table des matières	561