

Modelkohier van de algemene clausules en voorwaarden betreffende de hypothecaire kaderkredietopening met onroerende bestemming toegestaan door BNP Paribas Fortis NV

Hypothecair krediet met onroerende bestemming (Wetboek Economisch Recht, boek VII, Titel 4, hoofdstuk 2)

Art. 1 – Toepassingsgebied en definities

§1 - Toepassingsgebied.

Dit modelkohier bevat de algemene voorwaarden voor de hypothecaire kaderkredietopeningen met een onroerende bestemming. Het regelt de relaties tussen de kredietgever, de kredietnemers en desgevallend de derde-garanten.

§2 - Definities.

1. De hypothecaire kaderkredietopening: dit is een kaderkredietovereenkomst waarin door de kredietnemers één of meer hypothecaire kredieten van bepaalde of bepaalde duur (*woonkrediet* genoemd) kunnen worden opgenomen. De kaderkredietopening is van onbepaalde duur. Zolang de kaderkredietopening niet werd beëindigd of geschorst (zoals voorzien in artikel 4 van dit modelkohier) is de kaderkredietopening heropneembaar (zoals voorzien in artikel 2 van dit modelkohier).
2. De kredietgever: BNP Paribas Fortis NV, Warandeborg 3, 1000 Brussel, ondernemingsnummer BE 0403.199.702;
3. De kredietnemers: de natuurlijke personen die begunstigde zijn van de kaderkredietopening en die de hoedanigheid van consument hebben, d.w.z. die handelen voor doeleinden die buiten het kader van hun handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen;
4. De derde-garanten: alle andere personen dan de kredietnemers die een (persoonlijke of zakelijke) zekerheid gevestigd hebben of ten gunste van de kredietgever een verbintenis zijn aangegaan, in om het even welke vorm, als waarborg voor de kaderkredietopening en/of de woonkredieten die aan de kredietnemers werden verleend.
5. Hypothecaire zekerheid : een hypotheek, een hypothecaire volmacht of een hypotheekbelofte op een (of meer) onroerend(e) goed(eren) of zakelijk recht(en).
6. De in waarborg gegeven goederen: de onroerende goederen waarop een hypothecaire zekerheid gegeven wordt door de kredietnemers of de derde-garanten

Art. 2 - Vormen van en voorwaarden voor het opnemen van de kaderkredietopening

§1 - Vormen van opnemen

De kaderkredietopening wordt opgenomen in de vorm van hypothecaire kredieten voor een bepaalde of bepaalde termijn (*woonkrediet* genoemd) . Deze woonkredieten zijn hypothecaire kredieten met onroerende bestemming in de zin van het Wetboek Economisch Recht, Boek VII, Titel 4, hoofdstuk 2. Dat wil zeggen dat ze zijn bestemd voor de financiering van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten en de ermee verband houdende kosten en belastingen, of de herfinanciering van dergelijke kredietovereenkomst, met uitzondering van de renovatie van een onroerend goed als de kaderkredietopening niet gewaarborgd is door een hypothecaire zekerheid

Deze woonkredieten kunnen bij de kredietgever worden aangevraagd voor zover het totale bedrag van de verbintenissen van de kredietnemers t.o.v. de kredietgever het bedrag van de kaderkredietopening niet overtreft.

Op de kaderkredietopening kunnen eveneens alle door de kredietgever voor rekening van de kredietnemers uitgevoerde betalingen worden toegekend alsook de kosten, interesten en vergoedingen die in het kader van de uitvoering van de kaderkredietopening verschuldigd zijn. Die toerekeningen kunnen in geen geval schuldvernieuwing teweegbrengen.

Doordat de kaderkredietopening heropneembaar is, kunnen de kredietnemers samen, zolang de kaderkredietopening duurt, nieuwe woonkredieten verkrijgen bij de kredietgever, ten bedrage van het verschil tussen het bedrag van de kaderkredietopening enerzijds en anderzijds het bedrag van de bestaande verbintenissen t.o.v. de kredietgever weergegeven door het verschuldigde saldo van de uitstaande woonkredieten en andere op de kaderkredietopening toerekenbare bedragen, voor zover de voorwaarden van de hiernavolgende §2 worden nageleefd.

§2 - Voorwaarden voor het opnemen

De kredietnemers moeten samen vooraf een verzoek indienen door een kredietaanvraagformulier in te vullen dat verkrijgbaar is bij de kredietgever.

In geval van aanvaarding van die kredietaanvraag zal de kredietgever een aanbod doen met daarin de rentevoet, het bedrag, de looptijd, de aflossingswijze en alle andere voorwaarden.

Bij aanvaarding van het aanbod door de kredietnemers binnen de geldigheidsduur van het aanbod komt de kredietovereenkomst tot stand onder de voorwaarden gesteld in het aanbod.

De kredietgever moet slechts woonkredieten toestaan:

1. Wanneer de kredietnemers en, in voorkomend geval, de derde-garanten tegenover hem hebben bewezen, dat de formaliteiten, om de gestelde of te stellen zekerheden tot waarborg van de kaderkredietopening zowel onder partijen als tegenover derden doeltreffend te maken, vervuld zijn of dat de eventueel te nemen inschrijving de rang bekleedt die overeenstemt met de opgegeven rang.
2. Indien de solvabiliteit van de kredietnemers en de waarde van de zakelijke zekerheden of de solvabiliteit van de persoonlijke borgen die het verhaal van de kredietgever waarborgen, gebleven zijn zoals ze waren respectievelijk bij de ondertekening van de akte van kaderkredietopening of bij de ondertekening van de borgstellingsakte.
3. Voor zover geen der gevallen van vervroegde opeisbaarheid zoals bedoeld in het hierna volgend artikel 4 §2 zich heeft voorgedaan en de kredietnemers hun contractuele verbintenissen steeds zijn nagekomen. In de gevallen waarin de kaderkredietopening door een derde-garant wordt gewaarborgd, kan de toekenning van nieuwe woonkredieten enkel toegestaan worden mits voorafgaandelijk akkoord van de derde-garant.
4. Voor zover het woonkrediet een onroerende bestemming heeft en dat die bestemming beantwoordt aan de voorwaarden vermeld in de prospectus en het tarievenblad van de kredietgever die gelden op het ogenblik van het indienen van de aanvraag.
5. Voor zover de toekenning van die woonkredieten niet bij wet of krachtens de wet verboden is.
6. Voor zover het niet gaat om een hypothecair krediet 'in vreemde valuta' zoals gedefinieerd in het Wetboek van economisch recht.

Art. 3 - Modaliteiten van de woonkredieten

§1 - Toekenning - uitbetaling van het woonkrediet

Voor zover de kredietovereenkomst vooraf is ondertekend door alle partijen en alle voorwaarden zijn vervuld en de zekerheden gevestigd, kunnen de kredietnemers over het woonkrediet beschikken als ze een schriftelijke aanvraag tot opneming richten tot de kredietgever.

De uitbetaling van het woonkrediet verloopt volgens de instructies die de kredietgever krijgt van een van de kredietnemers, behoudens andersluidende instructie van een van de kredietnemers.

De uitbetaling van het woonkrediet kan niet gebeuren in contanten en zal enkel gebeuren via een bankoverschrijving.

Als het woonkrediet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor aankoop of verwerving van onroerende goederen of zakelijke rechten, wordt het woonkrediet (of het betrokken deel ervan) in één keer opgenomen bij het verlijden van de authentieke akte van aankoop mits voorlegging van de afrekening van de instrumenterende notaris.

Als het woonkrediet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor herfinanciering van ander krediet wordt het woonkrediet (of het betrokken deel ervan) in één keer opgenomen voor de terugbetaling van dit krediet mits voorlegging van de afrekening van de betrokken schuldeiser.

Als het woonkrediet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor de betaling van kosten of belastingen wordt het woonkrediet (of het betrokken deel ervan) in één keer opgenomen voor de betaling van deze kosten of belastingen mits voorlegging van de bewijsstukken daarvan

Als het woonkrediet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor de financiering van bouw- of verbouwingswerken wordt het woonkrediet (of het betrokken deel ervan) opgenomen in schijven. Bij opname moettende kredietnemers aan de hand van facturen of andere bewijskrachtige documenten, bewijzen dat de werken worden uitgevoerd conform de aan de kredietgever bezorgde plannen, kostenramingen en bestekken ter gelegenheid van het onderzoek van de kredietaanvraag. Bovendien moet het nog op te nemen saldo van het toegekende woonkrediet op ieder tijdstip ten minste gelijk zijn aan de werkelijke kosten van de nog uit te voeren werken. De kredietnemers zullen derhalve met hun eigen geldmiddelen en voor elke opneming van het woonkrediet het verschil dienen te financieren tussen enerzijds de totale kostprijs van de investering vermeld in de kredietaanvraag en anderzijds het bedrag van het woonkrediet.

Overigens moet ieder woonkrediet bestemd voor de financiering van bouw- of verbouwingswerken binnen drie jaar na de aanvangsdatum van het woonkrediet worden opgenomen en gebruikt voor de overeengekomen bestemming. Indien het woonkrediet niet volledig werd opgenomen voor het verstrijken van deze drie jaar, wordt het bedrag van het woonkrediet herleid tot het werkelijk opgenomen kredietbedrag en zal de kredietgever een nieuwe aflossingstabel bezorgen aan de kredietnemers voor dit aldus herleide bedrag. Na die termijn kunnen de kredietnemers slechts opnieuw een woonkrediet opnemen nadat ze bij de kredietgever een nieuwe kredietaanvraag ingediend hebben

De kredietnemers zijn verplicht om het onroerend goed op elk ogenblik te laten bezichtigen door de afgevaardigden van de kredietgever om de voortgang van de werken na te gaan.

Woonkredieten kunnen evenwel gedeeltelijk bestemd zijn voor de betaling van de enige premie van een eventuele verzekering bij overlijden waarvan sprake is in artikel 14 van dit modelkohier.

In de veronderstelling dat de kredietgever ten onrechte zou weigeren de gelden met betrekking tot de afgesloten woonkredieten ter beschikking van de kredietnemers te stellen, zal de kredietgever middels een aangetekende ingebrekestelling, een verwijlrent verschuldigd zijn die berekend wordt zoals voorzien in §3 hieronder, op de som waarvan de vrijgave gevraagd werd en dit vanaf de dag na de ingebrekestelling tot de dag waarop deze som werd vrijgegeven.

§2 - Duur en bedrag - vervroegde terugbetaling

Het bedrag en de duur van de woonkredieten worden bepaald volgens de prospectus en het tarievenblad van de kredietgever die voor hypothecaire kaderkredietopeningen met onroerende bestemming gelden op het ogenblik dat de aanvraag van ieder woonkrediet wordt ingediend.

De kredietnemers kunnen het saldo van het nog verschuldigde kapitaal te allen tijde geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen.

Per kalenderjaar wordt één gedeeltelijke terugbetaling van om het even welk bedrag toegestaan. Elke bijkomende gedeeltelijke terugbetaling moet gelijk zijn aan ten minste tien procent van het voorgeschoten kapitaal. Na elke gedeeltelijke vervroegde terugbetaling wordt een nieuwe aflossingstabel opgemaakt die zonder kosten aan de kredietnemers wordt meegedeeld.

De kredietnemers die een woonkrediet geheel of gedeeltelijk vervroegd wensen terug te betalen, dienen de kredietgever minstens tien dagen voor de terugbetaling per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen van hun voornemen. Na ontvangst van het verzoek zal de kredietgever de kredietnemers onmiddellijk op een duurzame drager alle nodige informatie bezorgen voor het onderzoeken van die mogelijkheid.

In geval van gehele of gedeeltelijke vrijwillige vervroegde terugbetaling of in toepassing van artikel 4 §2 van onderhavig modelkohier alsook in geval van gerechtelijke ontbinding moeten de kredietnemers aan de kredietgever als vergoeding voor wederbelegging een bedrag betalen gelijk aan drie maanden rente berekend op het vervroegd terugbetaalde kapitaal tegen het rentetarief van het desbetreffende woonkrediet. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd op het gedeelte van het woonkrediet dat terugbetaald wordt door middel van de bedragen die in geval van overlijden van de verzekerde verschuldigd zijn ingevolge het eventueel samen met het woonkrediet gesloten verzekeringscontract.

§3 - Interests - vertraging in de betaling

Het rentetarief van ieder woonkrediet wordt vastgesteld volgens de vigerende rentetarieven op het ogenblik van het aanbod waarvan sprake in artikel 2 §2 al. 2 van dit modelkohier, door de kredietgever.

Als deze rentevoet variabel is dan verandert die volgens de schommeling van de referte-index, vermeld in het aanbod, en dit overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek Economisch Recht, boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2, hypothecair krediet.

De referte-indexen worden berekend door het Federaal Agentschap van de Schuld, dat de nieuwe cijfers op zijn website publiceert en maandelijks in het Belgisch Staatsblad.

Op grond van de Verordening 2016/1011 van het Europees parlement en de Raad van 8 juni 2016 zal, in de hypothese waarin de referte-indexen niet meer zouden worden berekend of worden gepubliceerd door de relevante autoriteit, de kredietgever de betrokken klanten hiervan op duurzame drager op de hoogte stellen, met als doel om hen de door de wetgeving opgelegde alternatieve referte-indexen mee te delen, alsook de gevolgen hiervan voor deze klanten.

Bij betalingsachterstand vordert de kredietgever de volgende bedragen van de kredietnemers:

1° het vervallen en niet-betaalde kapitaal;

2° de vervallen en niet-betaalde kosten en interesten;

3° nalatigheidsinteresten a rato van 0,5% op jaarbasis (0,0415% op maandbasis) als volgt berekend:

a) bij niet-betaling van de interesten op de vervalddag: het uitstaande saldo op het moment van de betalingsachterstand vermenigvuldigd met de periodieke rente die overeenkomt met de debetrente van 0,5% op jaarbasis (0,0415% op maandbasis);

b) op het onbetaalde kapitaal wordt een nalatigheidsinterest berekend, van rechtswege verschuldigd, *pro rata temporis* tegen de periodieke rente van het woonkrediet, vermeerderd met een periodieke rente die overeenstemt met de debetrente van 0,5% op jaarbasis (0,0415% op maandbasis). De nalatigheidsinterest begint dus te lopen vanaf de datum van de betalingsachterstand tot de effectieve terugbetaling.

Onverminderd de bepalingen met betrekking tot de opeisbaarheid vóór termijn zijn deze bepalingen van toepassing middels de verzending van een aangetekende verwittiging die de gevolgen herneemt van de niet-betaling van deze sommen binnen de drie maanden van bedoelde vervalddag.

Art. 4 - Beëindiging - opzegging van de kaderkredietopening - opschorting - vervroegde opeisbaarheid van de woonkredieten

§1 - Zowel de kredietnemers (of één van hen) als de kredietgever kunnen aan de kaderkredietopening geheel of gedeeltelijk een einde maken of opschorten per aangetekende brief met inachtneming van een termijn van 30 dagen die ingaat op de dag waarop die brief wordt verzonden.

Nadat de aangetekende brief is verstuurd, kan geen enkel woonkrediet meer worden toegerekend op de kaderkredietopening of op het beëindigd of opgeschort gedeelte ervan. De uitstaande woonkredieten worden terugbetaald zoals in de woonkrediet-overeenkomst bepaald wordt en blijven door de toegekende zekerheden gewaarborgd tot de volledige aanzuivering van kapitaal, interesten en bijhorigheden.

§2 - In de volgende gevallen mag de kredietgever onmiddellijk een einde stellen aan de kaderkredietopening en de onmiddellijke terugbetaling van het saldo van de woonkredieten eisen:

1. ingeval de kredietnemers ten minste twee termijnbedragen of een bedrag dat gelijk is aan 20% van het totale door de kredietnemers terug te betalen bedrag, niet hebben betaald en zij hun verplichtingen niet hebben uitgevoerd een maand na het versturen van een aangetekende brief met de ingebrekestelling;

2. ingeval de kredietnemers (of één van hen) failliet verklaard zijn;

3. wanneer de kredietnemers (of één van hen) door hun toedoen de hypothecaire zekerheid die ze in het kader van de kredietovereenkomst gegeven hadden, verminderd hebben in de volgende gevallen:

a) als het onroerende goed dat het voorwerp was van de hypothecaire zekerheid geheel of gedeeltelijk vervreemd, verkocht, geruild of onder levenden geschonken is;

b) als het onroerende goed dat het voorwerp was van de hypothecaire volmacht of van de hypotheekbelofte bezwaard is met een hypotheek.

§3 - De kredietgever behoudt zich het recht voor om in de volgende gevallen een gerechtelijke ontbinding van de kaderkredietopening en de woonkredieten ten laste van de kredietnemers te vragen:

1° als het in waarborg gegeven goed, het voorwerp is van een beslag door een andere schuldeiser;

2° als de hypothecaire inschrijving de met de kredietnemers overeengekomen rang niet inneemt;

3° bij vermindering van de hypothecaire zekerheid als gevolg van een aanzienlijke daling van de waarde van het onroerende goed die toe te schrijven is aan de kredietnemers of de derde-garanten (of één van hen): hetzij door een wijziging van de aard of de bestemming, door een ernstige beschadiging, door een ernstige verontreiniging, door de verhuur ervan onder de normale huurprijs of door de verhuur ervan voor een langere termijn dan negen jaar zonder het akkoord van de kredietgever;

4° in geval van mede-eigendom: in geval van wijziging van de basisakte goedgekeurd door de kredietnemers (of één van hen) of de derde-garanten (of één van hen) met een vermindering van de waarde tot gevolg;

5° ingeval het brandverzekeringscontract, het schuldsaldoverzekeringscontract of de tijdelijke overlijdensverzekering met vast kapitaal niet binnen drie maanden na het verlijden van de akte bij de authentieke kredietakte aangehecht is of blijft gedurende de verdere looptijd van de kredietovereenkomst;

6° als de kredietnemers (of één van hen) bij hun kredietaanvraag bewust informatie verborgen gehouden hebben of onjuist hebben weergegeven waardoor hun solvabiliteit verkeerd werd ingeschat;

7° als een aannemer, architect, metselaar of andere arbeider een proces-verbaal zoals bedoeld in artikel 27, 5° van de hypotheekwet van 16 december 1851 doet opmaken;

8° als het door de kredietovereenkomst gefinancierde onroerende goed niet volledig af is en ongeschikt is voor een verhuur binnen 24 maanden na ondertekening van de authentieke kredietakte of als de werken niet uitgevoerd werden volgens de plannen en de bestekken of de uitgereikte vergunningen;

9° als het krediet gebruikt wordt voor een ander doeleinde dan hetgeen opgegeven werd door de kredietnemers.

§4 - De kredietgever kan in alle gevallen beschreven in §2 en 3 hierboven alsook om objectief gerechtvaardigde redenen, meer bepaald als hij over inlichtingen beschikt die doen veronderstellen dat de kredietnemers niet langer in staat zullen zijn om aan hun verplichtingen te voldoen, het recht om geld op te nemen in het kader van de woonkrediet-overeenkomst opschorten.

§5 - Bij het overlijden van een van de kredietnemers zal de kredietgever, het recht hebben om zonder opzegging geheel of gedeeltelijk de kaderkredietopening te beëindigen. Vanaf de datum van de betekening van deze beëindiging kan geen enkel woonkrediet meer worden geboekt op de kaderkredietopening of op het gedeelte van de kaderkredietopening waaraan een einde werd gemaakt. Wat de lopende woonkredieten betreft, ze zullen terugbetaald worden op de in de woonkredietovereenkomsten bepaalde manier en gewaarborgd blijven door de gevestigde zekerheden tot de volledige aanzuivering van kapitaal, interesten en bijhorigheden.

Art. 5 - Hoofdelijkheid – ondeelbaarheid

De kredietnemers zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de verbintenissen voortvloeiend uit de kaderkredietopening en uit de woonkredieten die zijn opgenomen.

De kredietgever kan met name haar totale schuldvordering in hoofdsom, interesten en kosten eisen van iedere kredietnemer ingeval er verschillende zijn, en van iedere algemene rechtverkrijgende van de overleden kredietnemer(s).

Art. 6 – Opzeg van de hypothecaire zekerheid

§1 - De kredietnemers (of één van hen) of de derde-garanten (of één van hen) kunnen de hypothecaire zekerheid, met betrekking tot de aan hem/haar toebehorende onroerende goederen of zakelijke rechten, opzeggen mits een opzegtermijn van 6 maanden per aangetekend schrijven met ontvangstbericht aan de kredietgever. De opzegtermijn gaat in op de dag van het ontvangstbericht.

Hetzelfde geldt voor de derde-bezitter van een met hypotheek bezwaard onroerend goed.

§2 - Overeenkomstig art 81 bis § 2 Hypotheekwet strekt ten gevolge van bovenvermelde opzeg de hypotheek voor wat de toekomstige schuldvorderingen betreft enkel nog tot zekerheid van de gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn.

Wat betreft schuldvorderingen aangegaan voor onbepaalde duur blijven slechts die schuldvorderingen gewaarborgd die bestaan op het einde van de opzegtermijn ten gevolge van de uitvoering van de overeenkomst.

§3 - Ten gevolge van bovenvermelde opzeg kan de hypothecaire volmacht voor wat de toekomstige schuldvorderingen betreft, enkel nog omgezet worden in een hypotheek tot zekerheid van de gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn..

Wat betreft schuldvorderingen aangegaan voor onbepaalde duur kan de hypothecaire volmacht enkel nog omgezet worden in een hypotheek tot zekerheid van de gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan op het einde van de opzegtermijn ten gevolge van de uitvoering van de overeenkomst.

§4 - Ten gevolge van bovenvermelde opzeg kan op de verbintenis tot het verstrekken van een hypotheek, voor wat de toekomstige schuldvorderingen betreft, enkel nog beroep gedaan worden voor het vestigen van een hypotheek tot zekerheid van de gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn.

Wat betreft schuldvorderingen aangegaan voor onbepaalde duur kan op de verbintenis tot het verstrekken van een hypotheek onverminderd beroep gedaan worden voor het vestigen van een hypotheek tot zekerheid van de gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn ten gevolge van de uitvoering van de overeenkomst.

§5 - De kredietnemer of derde-garant (of derde bezitter van het gehypothekeerde goed) die de hypothecaire zekerheid opzegt, heeft het recht de kredietgever te verzoeken om een overzicht op duurzame drager van de door de hypothecaire zekerheid gewaarborgde verbintenissen op het einde van de opzegtermijn.

Art. 7 – Omzetting van de hypothecaire volmacht – beroep op de hypotheekbelofte

§1 - De kredietgever kan van het recht om krachtens de hypothecaire volmacht een hypotheek te vestigen gebruik maken :

1. in alle gevallen waarin de kredietgever gerechtigd is het krediet eenzijdig te beëindigen of te schorsen en waarin de kredietgever de gerechtelijke ontbinding kan vorderen overeenkomstig artikel 4;
2. in geval van wanbetaling of niet-naleving van een andere voorwaarde of verbintenis met betrekking tot de kaderkredietopening of een woonkrediet, of indien blijkt dat een woonkrediet niet overeenstemt met het doel waarvoor deze was toegestaan, of het voorwerp dat met een woonkrediet gefinancierd wordt, vervreemd wordt;
3. in geval in hoofde van de kredietnemers (of één van hen) of de derde-garanten (of één van hen) één van de volgende omstandigheden zich voordoet :
 - faillissement of kennelijk onvermogen, staking van betalingen, verzoek om uitstel van betaling, verzoek tot verkrijgen van een gerechtelijke reorganisatie; strafbare feiten gepleegd door de kredietnemers (of één van hen) of derde-garanten (of één van hen);
 - overlijden, afwezigheid, feit of maatregel die de handelings- of rechtsbekwaamheid aantast ;
 - vrijwillige wijziging van het huwelijksvermogensstelsel of vordering hiertoe die de belangen van de kredietgever kan schaden ;

4. in geval van betekening van een bevel tot betaling of beslag op een van de goederen van de kredietnemers (of één van hen) of derde-garanten (of één van hen) of in geval van niet-betaling van bevoorrechte of hypothecair gedekte schuldvorderingen, alsook in geval van niet-nakoming, schorsing of opeisbaarstelling van om het even welke verbintenis bij de kredietgever of andere financiële instelling of, in het algemeen, in geval van een voorval dat financiële moeilijkheden laat voorzien of aan het licht kan brengen of de vertrouwensrelatie kan aantasten;
5. in geval van overdracht of pand van of beslag op huur, lonen, vergoedingen, toelagen, bankrekeningen of een andere vordering
6. in geval van waardevermindering of verlies van zekerheden gesteld in het voordeel van de kredietgever; of als de kredietgever over inlichtingen beschikt die doen veronderstellen dat dergelijke waardevermindering of verlies van zekerheden zich weldra zal voordoen.
7. in geval met betrekking tot roerende of onroerende goederen die met een hypotheek of pandrecht bezwaard zijn ten voordele van de kredietgever of waarvoor te haren gunste een belofte of volmacht tot hypotheek of verpanding werd verstrekt of een verbintenis om niet ten gunste van derden te hypothekeren, in pand te geven of te vervreemden werd aangegaan, het volgende zich voordoet: bevel, beslag of andere rechtsactie van een derde die ertoe strekt de eigenaar van deze goederen uit te winnen, of stoornis in feite of in rechte met betrekking tot deze goederen; onteigening, bouwovertreiding, verontreiniging of het zonevreemd zijn of worden van deze goederen, bevel tot afbraak, inschrijving van een voorrecht bepaald in art. 27, 5° van de wet van 16.12.1851
8. in geval een nieuwe wettelijke of reglementaire bepaling, een richtlijn of maatregel uitgaande van een bevoegde instantie of een wijziging in de interpretatie of de toepassing van deze bepaling, richtlijn of maatregel, er toe leidt dat de kredietgever ertoe verplicht wordt het bedrag van zijn eigen vermogen dat hij moet aanwenden voor de dekking van de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de kredietovereenkomsten die zijn gewaarborgd door deze hypothecaire volmacht, te verhogen

De kredietgever kan de hypotheek vestigen op het (de) in de akte van hypothecaire volmacht omschreven goed(eren) of zakelijke rechten alsook, indien voorzien in de akte op alle andere onroerende goederen of zakelijke rechten waarvan de kredietnemers eigenaar zijn.

Voor deze andere onroerende goederen of zakelijke rechten evenwel enkel voor zover het (de) in de akte omschreven goed(eren) of zakelijke rechten

1. in weerwil van de verbintenissen zoals voorzien in art.8 van dit modelkohier vervreemd zijn, verhuurd of verpacht zijn gedurende meer dan negen jaar of met vervroegde betaling, geheel of gedeeltelijk, van meer dan een jaar huur, er een persoonlijk bewoningsrecht op werd toegestaan, werden ingebracht of overgedragen, de aard of de bestemming er van gewijzigd is, er zakelijke rechten of zekerheden ten gunste van een derde of van een volmacht of een belofte daartoe zijn op gevestigd, ze verdeeld, geruild of geschonken werden
2. in waarde zijn verminderd of tenietgegaan
3. voorwerp uitmaken van een bevel, beslag of andere rechtsactie van een derde die ertoe strekt de eigenaar van deze goederen uit te winnen, of stoornis in feite of in rechte; voorwerp zijn van onteigening, bouwovertreiding, verontreiniging of het zonevreemd zijn of worden van deze goederen, bevel tot afbraak, inschrijving van een voorrecht bepaald in art. 27, 5° van de wet van 16.12.1851
4. niet volledig zijn afgewerkt en ongeschikt zijn voor een verhuur binnen 24 maanden na ondertekening van de authentieke kredietakte of als de werken niet uitgevoerd werden volgens de plannen en de bestekken of de uitgereikte vergunningen (als dit goed tevens het door de kredietovereenkomst gefinancierde onroerende goed is).

§2 - De kredietgever kan op de verbintenis om een hypotheek te vestigen krachtens de hypotheekbelofte beroep doen in alle gevallen zoals voorzien in §1 hiervoor.

Art. 8 - Rechten en verplichtingen met betrekking tot de in waarborg gegeven goederen

Onverminderd de toepassing van artikel 4 van dit modelkohier zijn de kredietnemers en de derde-garanten ertoe verbonden om hun rechten op de in waarborg gegeven goederen intact te houden, met inbegrip van de elementen die onroerend geworden zijn door incorporatie of door bestemming, en om onder meer niet de volgende daden te stellen zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van de kredietgever: vervreemding, verhuur of verpachting gedurende meer dan negen jaar of met vervroegde betaling, geheel of gedeeltelijk, van meer dan een jaar huur, toekenning van een persoonlijk bewoningsrecht, inbreng, overdracht, wijziging van de aard of de bestemming, vestiging van zakelijke rechten of zekerheden ten gunste van een derde of van een volmacht of een belofte, delen, ruilen, beschadiging of aanzienlijke vermindering van de waarde van de goederen.

De in waarborg gegeven goederen moeten goed en tijdig onderhouden en hersteld worden.

De kredietgever heeft op elk ogenblik het recht om op eigen kosten de in waarborg gegeven goederen te laten schatten door een van zijn aangestelden of door een derde, telkens als hem dit door een toepasselijke regelgeving wordt opgelegd.

De verbintenissen met betrekking tot de in waarborg gegeven goederen blijven bestaan zolang de hypothecaire zekerheid conform artikel 6 hiervoor niet werd opgezegd door de kredietnemers (of één van hen) of derde-garanten en na het verstrijken van de opzegtermijn zolang er verbintenissen zijn die zijn ingedekt door de hypothecaire zekerheid.

Art. 9 - Brandverzekering

Ter indekking tegen het risico van waardevermindering van de in waarborg gegeven goederen (met uitzondering van gronden), zijn de kredietnemers en de derde-garanten verbonden om de in waarborg gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand, storm, waterschade, blikseminslag en ontploffingen en dat tot de volledige terugbetaling in kapitaal, interesten en bijhorigheden van alle verbintenissen die zijn ingedeekt door de zekerheid op het in waarborg gegeven goed en zijn zij verplicht dit contract aan te hechten aan deze kaderkredietopeningsovereenkomst. Deze verzekering moet bij een in België gevestigde maatschappij worden gesloten waarvan de voorwaarden een dekking bieden die minimum overeenstemt met de heropbouwwaarde van de goederen die in waarborg werden gegeven.

De kredietnemers en de derden-garanten zijn verplicht het bewijs van onderschrijving van de brandverzekering van de in waarborg gegeven goederen te leveren op eerste aanvraag van de kredietgever.

Art. 10 - Aan de kredietgever verleende machtigingen

Voor het geval ze zelf in gebreke blijven, machtigen de kredietnemers van nu af de kredietgever zelf te handelen om:

- a) de vervallen verzekeringspremies van de brandverzekering waarvan in het vorige artikel sprake is te betalen of iedere polis met betrekking tot die verzekering te ondertekenen;
- b) alle stappen te doen en alle nodige formaliteiten te vervullen voor het verkrijgen en betalen van vergoedingen met betrekking tot de in hypotheek gegeven goederen, die vergoedingen te innen en er geldig kwijting voor te geven.

Art. 11 - Wijze, plaats en toerekening van de betalingen

Alle betalingen ter uitvoering van de in de kaderkredietopening opgenomen woonkredieten dienen gedaan te worden ofwel door SEPA-bankoverschrijving op het nummer van het woonkrediet ofwel door domiciliëring op rekening van één van de kredietnemers bij de kredietgever, in de wettelijke valuta van België, ten zetel van de kredietgever.

De kredietgever behoudt zich het recht voor betalingen met subrogatie te weigeren zolang er verbintenissen lopen in hoofde van de kredietnemers. Indien de kredietgever, krachtens de kaderkredietopening of om welke andere reden ook, verscheidene schuldvorderingen op de kredietnemer bezit, heeft hij het recht, de betalingen die door de kredietnemer of door een derde voor rekening van de kredietnemer worden verricht, aan te rekenen op de schuldvordering die hij verkiest. De door de kredietnemer of door derden voor zijn rekening betaalde bedragen worden eerst op het niet gewaarborgde deel van de schuldvorderingen aangerekend. De betalingen zullen in de volgende volgorde worden aangewend: in eerste instantie de nalatighedsinterest, vervolgens de interest, daarna alle andere verschuldigde bedragen, met uitzondering van de hoofdsom, en ten slotte de terug te betalen hoofdsom.

Anderzijds zal, in afwijking van artikel 1908 van het Burgerlijk Wetboek, de door de kredietgever uitgevoerde toerekening van de gedeeltelijke betalingen op de hoofdsom niet doen vermoeden dat de interesten werden betaald.

Art. 12 - Rechten, kosten, erelonen en uitgaven

Zijn ten laste van de kredietnemers:

- de dossierkosten en kosten voor schatting zoals vermeld op het tarievenblad van de kredietgever
- de kosten voor het vestigen en instandhouden van de zekerheden :
 - de rechten, kosten en erelonen die wettelijk verschuldigd zijn ingevolge verschillende aktes met betrekking tot de kaderkredietopening en de uitvoering ervan;
 - de kosten van hypothecaire inschrijving, van hernieuwing van deze inschrijving, van handlichting, alsook de kosten met betrekking tot de vestiging van elke andere waarborg;
- de kosten van het versturen van aangetekende brieven ingeval van betalingsachterstand;
- de kosten en voorschotten door de kredietgever voor rekening van de kredietnemers gedaan, in het bijzonder voor de hierboven bedoelde bedragen en voor de verzekeringspremies.

Onverminderd het recht van toerekening voorzien in artikel 2 §1, van dit modelkohier, zijn de kredietnemers verplicht om aan de kredietgever, binnen de vijftien dagen vanaf de vraag, alle onkosten en voorschotten die voor hun rekening werden gedaan aan de kredietgever, terug te betalen.

Art. 13 - Rang van de waarborgen - wijziging van de waarborgen

De in waarborg gegeven goederen mogen met geen andere zakelijke rechten, inschrijvingen of overschrijvingen bezwaard zijn dan die waarvan de kredietgever in kennis werd gesteld en mogen geen voorwerp van stedenbouwkundige inbreuken of bodemverontreiniging zijn. De kredietgever mag op vraag van de kredietnemers wijzigingen in de voorwaarden, clausules en modaliteiten van het toegekende krediet toestaan, nadat de derde garanten vooraf geïnformeerd werden voor zover de wijzigingen geen invloed hebben op het resterende saldo.

Art. 14 - Verzekering bij overlijden

In de gevallen waarin de kredietnemers een verzekering bij overlijden moeten sluiten, moet deze verzekering ten gunste van de kredietgever worden gesloten. Die verzekering moet worden gesloten voor een afnemend kapitaal dat ten minste gelijk is aan het schuldsaldo van het betrokken woonkrediet. De rechten voortvloeiend uit deze verzekering worden overgedragen aan de kredietgever.

De kredietgever heeft het recht op eenvoudige handtekening het verzekerde kapitaal te innen, doch slechts ten belope van de door de kredietnemers verschuldigde bedragen in hoofdsom, interesten en bijhorigheden.

Bij het overlijden van de kredietnemer op wiens hoofd de verzekering is gesloten, moeten de overlevende kredietnemer(s) en (of) de erfgenamen van de overledene in voorkomend geval het verschil vereffenen tussen het nog verschuldigde bedrag van de door de verzekering gedekte verrichting en het verzekerd kapitaal.

Art. 15 - Derde garanten

De kredietgever kan op elk ogenblik de derde-garanten op hun verzoek inlichten over de stand van het krediet.

In elk geval deelt de kredietgever de betalingsachterstand van twee termijnen of van ten minste een vijfde van het terug te betalen totaalbedrag mee aan de derde-garanten. De kredietgever brengt de derde-garanten ook op de hoogte van de betalingsfaciliteiten die aan de kredietnemers werden verleend en van elke wijziging die aan de oorspronkelijke kredietovereenkomst werd aangebracht.

Derde-garanten kunnen geen persoonlijke rechtsvordering noch een rechtsvordering krachtens de indeplaatsstelling tegen de kredietnemers instellen, zolang de door de zekerheid gedekte schuldvordering van de kredietgever niet volledig is terugbetaald.

De derde garanten verliezen het voordeel van de bedongen termijn ten voordele van de kredietnemers, wanneer deze laatsten het voordeel ervan verloren zouden hebben.

Bovendien kunnen de derde-garanten geen beroep te doen op de bepalingen van artikel 2037 van het Burgerlijk Wetboek, voor het geval dat de kredietgever geen gebruik zou maken van alle rechten en waarborgen waarover hij tegenover de kredietnemers beschikt.

Art. 16 - Gedwongen tenuitvoerlegging

In geval van ontbinding van de kaderkredietopening en/of de woonkredieten of in geval van verval van termijnbepaling wegens de niet-uitvoering door de kredietnemers van hun verbintenissen, kan de kredietgever in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek vóór of tegelijk met de tegeldemaking van zijn pand, de uitwinning vervolgen van de andere onroerende goederen van de kredietnemers, zonder de ontoereikendheid van de gehypothekeerde goederen te moeten bewijzen. .

Art. 17 – Overdracht

De rechten die betrekking hebben op een woonkrediet, toegestaan krachtens de kaderkredietopening, kunnen worden overgedragen of in pand gegeven door de kredietgever. In het kader van artikel 81 quarter van de hypotheekwet van 16 december 1851, geniet de overnemer eveneens van alle rechten, voorrechten en zekerheden die de kaderkredietopening in haar geheel waarborgen, en dit ongeacht het saldo dat bij beëindiging van de kaderkredietopening verschuldigd zal blijven.

De overdracht heeft niet tot gevolg dat de rechten van de kredietnemers verminderd of aangetast zouden worden onder voorbehoud evenwel van de toepassing van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende diverse maatregelen ter vergemakkelijking van de mobilisering van schuldvorderingen in de financiële sector.

Het opnemingsrecht wordt geschorst ten belope van het bedrag dat de kredietnemers verschuldigd blijven aan de overnemer uit hoofde van het overgedragen woonkrediet. De overnemer oefent de rechten uit die betrekking hebben op het overgedragen woonkrediet, maar is niet gebonden door de verplichtingen van de kredietgever ten aanzien van de kredietnemers met betrekking tot de kaderkredietopening in haar geheel.

De beëindiging van de kaderkredietopening heeft niet de beëindiging van het overgedragen woonkrediet tot gevolg. De overnemer mag evenwel het woonkrediet opeisbaar stellen indien één van de gevallen opgesomd in artikel 4 §2 zich voordoen alsook wanneer de kredietgever de kaderkredietopening vervroegd opeisbaar zouden stellen overeenkomstig artikel 4 §2.

Art. 18 - Registreren van kredietovereenkomsten evenals van gebeurlijke wanbetalingen

§1 - Elk woonkrediet toegestaan in het kader van de kaderkredietopening maakt het voorwerp uit van een registratie in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren overeenkomstig artikel VII. 148 §1,1° Wetboek Economisch Recht.

§2 - Doeleinden van de verwerking in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren: de registratie, geregeld in artikel VII. 148 Wetboek Economisch Recht, heeft tot doel de overmatige schuldenlast van de kredietnemers en eventuele derde-garanten te bestrijden door aan de kredietgevers inlichtingen te verstrekken betreffende de reeds lopende kredieten en eventuele achterstallen.

§3 - Naam van de centrale zoals bedoeld in §2: Centrale voor Kredieten aan Particulieren.

§4 - De kredietnemers en eventuele derde-garanten hebben recht op toegang, op verbetering en op uitwissing van de gegevens betreffende de kredietovereenkomsten die moeten worden geregistreerd, onder de voorwaarden zoals bepaald in artikel VII. 152 Wetboek Economisch Recht en zijn uitvoeringsbesluit.

§5 - De bewaartermijnen van de gegevens die in de centrale worden geregistreerd betreffende kredietovereenkomsten die moeten worden geregistreerd overeenkomstig artikel VII. 148 §1, 1° of 2° Wetboek Economisch Recht zijn de volgende:

- drie maanden en acht werkdagen na de datum van het einde van de kredietovereenkomst;

- ingeval de kredietovereenkomst vervroegd wordt beëindigd, worden voornoemde gegevens bewaard tot de datum waarop de kredietgever kennis heeft gedaan aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de terugbetaling van het nog verschuldigde bedrag. Deze kennisgeving aan de Centrale dient de kredietgever te doen binnen de twee werkdagen volgend op de terugbetaling van het nog verschuldigd bedrag.

Bij het verstrijken van deze termijnen worden deze gegevens verwijderd. Evenwel wordt de registratie verlengd wanneer er wanbetaling is in de zin van de artikel VII. 148 §1, 2° Wetboek Economisch Recht.

Art. 19 - Klachten en buitengerechtelijke beroepsprocedures

§1 - Als de kredietnemers of de derde-garanten niet tevreden zijn over de dienstverlening van de kredietgever kunnen ze zich richten tot een van de kantoren van BNP Paribas Fortis NV, bellen naar het nummer 02 585 67 81 of surfen naar de website www.bnpparibasfortis.be/contact.

Klachten kunnen ook worden ingediend bij de afdeling Klachtenbeheer van BNP Paribas Fortis (1QB1D), Warandeborg 3, 1000 Brussel, fax 02 228 72 00.

§2 - Als met de kredietgever geen oplossing kon worden bereikt, kunnen de kredietnemers of de derde-garanten indien nodig ook een klacht indienen bij de volgende diensten:

- Ombudsfin – Ombudsman in financiële geschillen, North Gate II, Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel

Tel.: +32 2 545 77 70

Fax: +32 2 545 77 79

E-mail: ombudsman@ombudsfm.be

- Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, North Gate II, Koning Albert II-laan 16, 1000 Brussel

De consument kan een klachtenformulier downloaden op de website:
http://economie.fgov.be/nl/geschillen/klachten/waar_hoe_klacht_indienen

E-mail: eco.inspec.fo@economie.fgov.be

Art. 20 - Toezichthouders

De kredietgever staat onder het toezicht van:

- Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, North Gate II, Koning Albert II-laan 16, 1000 Brussel;

- de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel.

Art. 21 - Keuze van woonplaats en rechtskeuze.

§1 - De kredietnemers en de derde-garanten kiezen woonplaats op hun in de akte van kaderkredietopening opgegeven adres, onverminderd het recht van de kredietgever om enkel de werkelijke woonplaats van de kredietnemers in aanmerking te nemen als die verschilt van de gekozen woonplaats. De kredietgever kiest woonplaats op het zijn zetel.

§2 - De kaderkredietopening wordt exclusief geregeld door het Belgische recht en in het bijzonder door de bepalingen van boek VII, Titel 4, hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht. Alleen de Belgische rechtbanken zijn bevoegd om eventuele geschillen te beslechten. In geval van een hypothecaire zekerheid zal het geschil voor de rechtbank worden gebracht van de plaats waar het als waarborg gegeven goed zich bevindt.

Handtekening van de kredietnemers

Vertegenwoordiger van de kredietgever

Handtekening van de derde-garanten