

## Personnes physiques

# Informations générales sur les contrats de crédit immobiliers

### Articles L313.6 et R 313-3 du code de la consommation

Vous envisagez d'acquérir un bien immobilier, en vue d'en faire votre résidence principale ou secondaire, à titre d'investissement locatif, de faire des travaux nous pouvons vous y aider en vous accordant un crédit immobilier.

Qu'est-ce qu'un crédit immobilier : Le crédit immobilier est une opération par laquelle un prêteur met à la disposition d'un emprunteur une somme d'argent pour financer la construction ou l'acquisition d'un immeuble (logement et/ou terrain) à usage d'habitation (ou mixte habitation et professionnel) ainsi que les travaux éventuels correspondants.

Les crédits garantis par une hypothèque (ou autre sûreté équivalente) sur les biens immobiliers à usage d'habitation, quel que soit leur montant ou leur objet (notamment le financement de travaux) sont également qualifiés de crédits immobiliers.

Nous pouvons vous proposer les financements suivants :

- ▶ **Crédit amortissable** : une fraction du capital et les intérêts sont remboursables périodiquement pendant toute la durée du crédit.
- ▶ Le crédit peut prévoir une période de préfinancement qui permet de reporter la date de premier remboursement. Durant cette période, la banque met à disposition les fonds empruntés au fur et à mesure des besoins du projet financé. Cette période prend fin dès que le crédit est totalement débloqué. Pendant cette période, vous ne devez payer que les intérêts calculés au taux débiteur du crédit sur la partie du capital débloqué ainsi que les primes d'assurance.  
En règle générale, cette période doit être courte sur les crédits à taux fixe.
- ▶ **Crédit avec différé d'amortissement** : Pendant la période de différé, vous payez les intérêts et, le cas échéant, les primes d'assurance emprunteur. Pendant cette période, il n'y a pas de remboursement en capital.
- ▶ **Crédit in fine** : le remboursement du capital a lieu en totalité à la fin du prêt.
- ▶ **Crédit relais** : il s'agit d'une avance partielle sur le produit de la vente d'un bien immobilier pour vous permettre d'acheter un nouveau bien immobilier. Il complète souvent votre apport personnel et/ou d'autres crédits immobiliers. Lorsque votre bien est vendu, vous remboursez le montant du prêt relais à la banque.

La durée des contrats de crédit immobilier varie en fonction de votre âge et de vos besoins :

- ▶ Durée maximale d'un crédit amortissable : 15 ans
- ▶ Durée maximale d'un crédit in fine : 7 ans
- ▶ Durée maximale d'un crédit relais : 24 mois

Les conditions financières que nous proposons sont les suivantes :

- ▶ **Prêt immobilier à taux variable** : un prêt immobilier à taux variable signifie que les échéances en capital et intérêts fluctuent en fonction d'un indice déterminé au moment de la souscription du crédit. Le coût total de remboursement ne peut donc être défini à l'avance.

Vous pouvez vous reporter au glossaire taux variables crédit immobilier (<http://www.lesclesdelabanque.com>) mis à disposition par la Fédération Bancaire Française (FBF) sur les prêts immobiliers à taux variable.

- ▶ **Prêt immobilier à taux fixe** signifie que les échéances sont constantes et qu'elles sont calculées en fonction du capital et de la durée du prêt.

*Exemple représentatif :*

A titre indicatif, sans que le taux indiqué engage la Banque, pour un crédit immobilier amortissable de 100.000 €, au taux annuel fixe de 1,50% l'an (susceptible de variation, Taux Annuel Effectif Global de 1,651 % incluant les frais de dossier hors coût de l'assurance emprunteur), sur 15 ans, vous rembourserez :

- ▶ 180 échéances mensuelles hors assurance emprunteur de 620,75 €
- ▶ Coût éventuel de l'assurance emprunteur (Assurance Décès – Perte totale et irréversible d'Autonomie – Invalidité et incapacité temporaire de travail) : Le coût dépend des garanties données, de l'âge et des conditions de santé de l'emprunteur.
- ▶ Des frais de dossiers : dans l'exemple 1.000 €  
Soit un montant total dû de (montant total du prêt + coût total) 111.733,74 € et un coût total du crédit de 11.733,74 €.

Nos modalités d'intervention :

En règle générale, la Banque n'intervient pas sur des durées supérieures à 15 ans pour les prêts amortissables et 7 ans pour les prêts in fine.

Le niveau de financement ne doit pas excéder une fraction comprise entre 60 et 100% de la valeur du bien acquis. Le responsable des financements coordonne la mise en oeuvre de l'expertise immobilière éventuelle auprès d'un expert externe dont les coûts à la charge de l'emprunteur sont fixés de façon forfaitaire en fonction de la surface du bien immobilier résidentiel ou sur devis en cas de bien atypique.

La charge financière totale assurance incluse ne doit pas excéder 35% du revenu net avant imposition du client.

Les sûretés que nous pouvons demander :

Le plus souvent, lors d'une acquisition immobilière, nous demandons à bénéficier d'un privilège de prêteur de deniers.

Privilège de prêteur de deniers/Hypothèque : garantie portant sur un bien immobilier qui pourra être saisi par la banque pour se rembourser si le prêt n'est pas payé dans les délais prévus.

Nous pouvons également accepter d'autres garanties comme :

- ▶ Un gage sur contrat d'assurance vie : La Banque pourra exercer le droit à rachat du contrat pour se rembourser si le prêt n'est pas payé dans les délais prévus.
- ▶ Un nantissement de compte de titres financiers : garantie portant sur l'ensemble des valeurs mobilières et autres titres financiers figurant dans ce compte, ainsi que leurs fruits et produits et sur toute autre somme inscrite sur ce compte à la date du nantissement. La Banque pourra vendre les valeurs pour se rembourser si le prêt n'est pas payé dans les délais prévus.

La quotité de garantie dépendra de la nature de l'opération et des placements proposés en garantie.

Couverture des risques :

Afin de protéger l'emprunteur, la Banque pourra demander de couvrir le risque de décès et Perte totale et irréversible d'autonomie, le risque d'incapacité totale ou partielle de travail, le risque d'invalidité permanente totale ou partielle.

Cette assurance pourra être souscrite auprès de toute compagnie notoirement connue. L'assurance proposée devra répondre aux critères de couverture demandés par la Banque.

#### Remboursement par anticipation :

Vous avez la faculté de demander par écrit le remboursement par anticipation de tout ou partie du crédit immobilier.

En cas de remboursement par anticipation des indemnités de résiliation seront perçues dans les conditions suivantes :

- ▶ En cas de taux fixe : le montant ne pourra excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital faisant l'objet du remboursement anticipé, calculé au taux du prêt sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement, sauf accord particulier de la banque.
- ▶ En cas de prêt à taux variable : si le remboursement n'intervient pas à une date de paiement des intérêts le montant ne pourra excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital faisant l'objet du remboursement anticipé, calculé au taux moyen du prêt sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement, sauf accord particulier de la banque.

Aucune indemnité n'est due lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers. Afin de pouvoir bénéficier de cette exonération légale de l'indemnité de remboursement par anticipation, vous devrez nous fournir les justificatifs attestant de votre situation.

En règle générale, le remboursement anticipé partiel donne lieu à une réduction de la durée du crédit.

#### Avertissement :

En cas de non-respect de vos obligations et engagements liés au contrat de crédit, la Banque pourra rendre exigibles toutes les sommes lui étant dues.

- ▶ La réglementation prévoit qu'en cas de défaillance de l'emprunteur et lorsque la banque n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, la Banque peut majorer de 3 % l'an le taux débiteur que l'emprunteur aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles.

Lorsque la Banque est amenée à demander la résolution du crédit, les sommes restant dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du crédit et la Banque peut réclamer le paiement d'une indemnité dont le montant est fixé à 7 % des sommes restant dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus et non payés.

Par ailleurs, si vous bénéficiez d'une assurance couvrant ce crédit, le non-paiement des cotisations y afférentes pourrait également entraîner la résiliation du contrat d'assurance et la cessation des garanties.

- ▶ La Banque pourra vendre ou faire vendre les biens qu'elle aura en garantie pour se rembourser.