

INFORMATIONS GENERALES SUR LES CONTRATS DE CREDITS IMMOBILIERS

Introduction

Le présent document contient les informations générales sur les principales caractéristiques d'un contrat de crédit immobilier en devise euro. Il est destiné à informer le consommateur sur les caractéristiques essentielles de ce type de contrat avant la signature d'un tel contrat et n'a pas de valeur légale engageant le prêteur. À cet égard, nous vous invitons à lire attentivement la note d'information qui se trouve à la fin de ce document.

Coordonnées du prêteur

BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE - Succursale luxembourgeoise
3 rue François de Curel
57000 Metz

www.bpalc.lu

Les crédits immobiliers sont accordés par la BPALC après étude de votre dossier.

La nature, la destination et la durée possibles des crédits proposés

Si votre rêve de devenir propriétaire devenait réalité ? Achat d'un logement neuf, d'un appartement ancien, avec ou sans travaux, quel que soit votre projet immobilier, la BPALC peut vous aider à le concrétiser.

Des crédits immobiliers amortissables classiques, aux crédits relais en passant par les prêts d'épargne-logement, avec vous, nous construisons votre financement pour qu'il s'adapte au mieux à vos besoins et à votre situation financière. Nous étudions aussi la meilleure manière de vous assurer, vous ainsi que vos biens.

Pour plus de précisions, consultez nos différentes fiches produits.

Le crédit immobilier est destiné à financer tout type de projet immobilier.

Les destinations possibles sont :

- L'acquisition d'un terrain à construire ou d'un immeuble existant, à caractère résidentiel ou locatif, ou le maintien de droits de propriété sur un tel bien immobilier
- La construction d'un immeuble, à caractère résidentiel ou locatif
- La rénovation d'un bien immobilier
- Toute autre destination autorisée en relation avec le secteur immobilier.

La durée d'un contrat de crédit immobilier peut aller jusqu'à 25 ans maximum. Cette durée peut être exceptionnellement allongée.

Plus la durée du contrat est faible, plus le coût total du crédit est faible.

Les différents types de taux débiteur

Le taux débiteur est le taux d'intérêt exprimé en pourcentage fixe ou variable, appliqué au capital emprunté ou au montant de crédit utilisé sur une base annuelle.

Le Prêt à taux fixe

Le taux débiteur est fixe lorsque le contrat de crédit prévoit soit un taux débiteur constant sur toute la durée du contrat de crédit, soit plusieurs taux débiteurs constants appliqués à des périodes partielles prédéterminées.

Le Prêt à taux variable ou révisable

Dans les autres cas, le taux débiteur est dit variable ou révisable. Il est donc susceptible de varier à la hausse ou à la baisse. L'évolution du taux débiteur est liée à celle d'un indice de référence (très souvent l'indice Euribor). L'évolution de l'indice de référence composant le taux débiteur peut faire varier à la hausse ou à la baisse les échéances de votre crédit.

Exemple représentatif

Par exemple, à titre indicatif et non contractuel^(*), pour un crédit immobilier amortissable pour l'acquisition d'une résidence principale de 200 000 €, au taux débiteur annuel fixe de 1,9 %, Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 2,048 %^(**) (incluant les frais de dossier, commission d'ouverture) sur 20 ans, vous rembourserez 240 échéances mensuelles de 1 002,32 €, hors assurance emprunteur.

Coût total du crédit : 42 957,30 € dont 40 557,30 € d'intérêts, 2 000 € de frais de dossier, 400 € de commission d'ouverture de crédit. Montant total dû par l'emprunteur : 242 957,30 €.

Sous réserve d'acceptation de votre dossier par la BPALC, prêteur.

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 14 jours avant d'accepter l'offre de prêt. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt ; si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées.

() Sur la base des taux en vigueur au 01/07/2017, susceptibles de variation.*

*(**) Les frais qui ne sont pas connus de manière définitive par le prêteur et ne sont donc pas pris en compte dans le TAEG (voir infra).*

Les formes de sûreté réelle ou personnelle possibles pour garantir le contrat de crédit

Pour accorder un **crédit immobilier**, la BPALC demande dans la plupart des cas des garanties, destinées à permettre le remboursement du crédit en cas de non-paiement des échéances ou de non-respect des conditions contractuelles.

Pour s'assurer du remboursement du prêt en capital et en intérêts, le prêteur demande généralement les garanties suivantes :

- Une inscription hypothécaire de premier rang sur l'immeuble ou le terrain à financer ou qu'un tiers est disposé à donner en garantie
- Une cession de salaire
- Une assurance solde restant dû en faveur du prêteur, en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur
- D'autres sûretés ou droits comparables peuvent aussi le cas échéant tenir lieu de garantie.

Exemples de garanties supplémentaires :

- Une inscription hypothécaire sur un autre immeuble
- Une garantie bancaire
- Une caution d'un tiers
- Un nantissement d'avoirs (espèces ou titres)
- Une cession du bénéfice d'une assurance vie
- Une cession du bénéfice d'un contrat épargne logement.

L'indication d'autres coûts éventuels supportés par l'emprunteur en lien avec le contrat de crédit qui ne sont pas compris dans le coût total du crédit

En complément aux coûts liés au taux d'intérêt débiteur, d'autres coûts en rapport avec le crédit immobilier, mais non inclus dans le coût total du crédit, sont susceptibles d'être à charge de l'emprunteur.

Liste des coûts éventuels :

- Frais d'inscription/renouvellement d'hypothèque
- Honoraires du notaire
- Prime d'assurance-décès de l'emprunteur et du co-emprunteur
- Frais de l'évaluation du bien objet du présent crédit par un expert indépendant
- Frais d'intermédiaire : agence immobilière, courtage avec un intermédiaire de crédit, etc.

Il est important pour l'emprunteur d'évaluer l'ensemble des coûts annexes à l'acquisition lors d'un projet d'acquisition.

Modalités de remboursement

Le remboursement des crédits immobiliers se fait généralement de façon linéaire par paiement de mensualités de la part de l'emprunteur.

Un plan d'amortissement linéaire garantit à l'emprunteur un remboursement identique sur la durée du crédit pendant laquelle le taux débiteur reste constant (dépend du type de taux, voir ci-dessus). Le remboursement inclut une partie d'intérêts et une partie de capital. La part d'intérêts inclus dans le remboursement décroît au fil du temps.

Si le crédit est à taux fixe pendant toute sa durée, la mensualité restera constante, la part du capital remboursé croît proportionnellement avec la décroissance de la part d'intérêt.

Si le crédit est à taux variable ou révisable, la mensualité variera dans les conditions prévues contractuellement en fonction de l'index de référence et de la périodicité de révision.

En fonction de ses besoins, l'emprunteur peut s'accorder avec le prêteur pour définir d'autres modalités de remboursement, comme par exemple le remboursement unique du capital au terme du contrat de crédit, avec paiement des intérêts aux périodes d'arrêts définies.

Les conditions directement liées à un remboursement anticipé

L'emprunteur a le droit de s'acquitter par anticipation à tout moment, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu du contrat de crédit immobilier.

Dans ce cas, l'emprunteur a droit à une réduction du coût total du crédit pour le consommateur, qui correspond aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat, diminué d'une éventuelle indemnité et de frais administratifs due à la Banque.

Pour faire usage de cette faculté de remboursement anticipé, l'emprunteur devra notifier à la Banque son intention de procéder au dit remboursement anticipé. La Banque communiquera alors à l'emprunteur, par écrit, à compter de la réception de la notification, le montant exact de la réduction du coût total du crédit et le cas échéant, de l'indemnité due à la Banque.

Cette indemnité est calculée comme étant la différence entre la somme des intérêts restant à percevoir jusqu'au terme du contrat à conditions de crédit constantes et la somme des intérêts de emploi déterminés sur base du taux d'intérêts appliqués par les banques luxembourgeoises aux crédits immobiliers des ménages (source BCL).

Pour les crédits à taux variable avec une périodicité de révision du taux inférieure ou égal à un an, aucune indemnité de remboursement anticipée n'est appliquée.

Pour chaque demande de rachat anticipé partiel ou total, la Banque se réserve le droit d'appliquer également des frais administratifs.

Selon la réglementation en vigueur, lorsque le contrat de crédit immobilier a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement qui a servi d'habitation effective et principale pendant une durée ininterrompue de deux ans au moins, l'indemnité ne peut en aucun cas excéder la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé. Cette limite ne s'applique cependant pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépassent 450 000 €. Il appartient à l'emprunteur de transmettre un certificat de résidence l'attestant.

Evaluation du bien immobilier

En règle générale, la BPALC sollicite l'évaluation du bien immobilier qu'il est amené à financer par un expert indépendant.

Les frais potentiels seront à charge de l'emprunteur. Les règles d'évaluation à prendre en compte sont encadrées par la loi.

Indication des services accessoires pour l'obtention du crédit

L'assurance tous risques

Pour l'obtention d'un crédit immobilier, l'emprunteur est obligé de souscrire à une assurance tous risques pour le bien immobilier, avec les frais afférents à sa charge. Cette obligation est valable pendant toute la durée du crédit.

L'ouverture et/ou le maintien d'un compte de dépôt dans les livres de la banque

La BPALC demande l'ouverture et/ou le maintien d'un compte courant dans ses livres afin de pouvoir prélever les échéances du crédit. Ce compte courant doit être provisionné pour assurer le paiement des échéances. Le client est sollicité pour domicilier sur ce compte ses revenus.

Avertissement général relatif aux éventuelles conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit

En cas de non-respect des engagements lié au contrat de crédit immobilier, le prêteur a le droit, mais non l'obligation, de résilier le contrat de crédit à tout moment et d'en exiger le remboursement ainsi que toute autre somme due au titre du contrat de crédit. Comme spécifié au contrat, le non-respect des dispositions contractuelles peut donner lieu à une majoration des intérêts sur le capital restant dû ainsi qu'à des indemnités.

De plus, le prêteur aura le droit d'exécuter les garanties qui lui ont été octroyées en garantie du crédit.

Dans le cas où les garanties octroyées en garantie du crédit ne sont pas suffisantes pour couvrir les montants restants dus, l'emprunteur sera tenu personnellement responsable du paiement de tels montants. Le prêteur aura ainsi le droit d'initier toute procédure de recouvrement nécessaire afin de recouvrer de telles sommes à l'encontre de l'emprunteur.

Note d'information

Ce document est préparé par la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE sur la base de données disponibles en mai 2023.

Il est fourni à titre purement indicatif et n'engage nullement la BPALC. Il ne constitue en aucun cas un conseil juridique, fiscal, comptable ou financier, ni une offre ou sollicitation de vente ou d'achat des services qui y sont mentionnés.

Pour toute proposition officielle ou information complémentaire, merci de vous rapprocher de votre personne de contact.