

INFORMATIONS GENERALES SUR LES CONTRATS DE CREDITS IMMOBILIERS

Le présent document d'informations générales vise à présenter les prêts immobiliers proposés par le Crédit Coopératif. Les éléments communiqués sont donnés à titre indicatif et sous réserve des critères spécifiques de la politique d'acceptation de la banque.

Ce document est établi conformément au nouveau régime des crédits immobiliers (résultant de l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation).

Le Crédit Coopératif, prêteur - Société coopérative anonyme de Banque Populaire, à capital variable, dont le siège social est à Nanterre (Hauts-de-Seine), Parc de la Défense, 12 boulevard Pesaro, Immatriculée au Registre des Sociétés de Nanterre sous le numéro 349 974 931, inscrite auprès de l'ORIAS sous le numéro 07 005 463.

Les crédits immobiliers sont accordés par votre Banque, Le Crédit Coopératif, après étude de votre dossier. Pour plus de précisions, voir l'offre auprès d'un conseiller particulier d'une agence.

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, le Crédit Coopératif peut vous aider à le concrétiser.

Du Prêt à taux zéro (PTZ), aux crédits immobiliers amortissables classiques, en passant par les prêts d'épargne-logement et les crédits relais, 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 en cliquant sur le lien ci-après :

<https://www.credit-cooperatif.coop/particuliers/prets/financer-un-projet-immobilier>

Les conditions des prêts non réglementés sont propres à la Banque, Le Crédit Coopératif. Dans la plupart des cas, leurs échéances sont constantes. Ils peuvent financer tout type de projet immobilier (acquisition résidence principale ou secondaire, investissement locatif, ...). La durée maximale d'un prêt non réglementé au Crédit Coopératif est généralement de 25 ans.

Le crédit relais est un crédit d'une durée limitée de 12 mois (renouvelable 1 fois), et permet d'acheter un bien immobilier avant d'avoir vendu son bien immobilier actuel. **Attention** : vous devrez rembourser intégralement le crédit relais, même en cas de non revente.

Tout savoir sur le crédit relais :

<http://www.lesclesdelabanque.com/Web/Cdb/Particuliers/Content.nsf/DocumentsByIDWeb/7KMECE?OpenDocument>

Des prêts réglementés comme le PTZ ou le prêt lié à votre Plan Epargne Logement (PEL) peuvent venir en complément d'un prêt immobilier libre ou de votre apport personnel :

<https://www.credit-cooperatif.coop/particuliers/prets/financer-un-projet-immobilier>

Les différents types de taux débiteur

Le Crédit Coopératif ne propose que des prêts immobiliers à taux fixe.

Le taux débiteur est le taux d'intérêt exprimé en pourcentage fixe, 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.

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 1,59 %, Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 2,18 % (incluant les frais de garantie, de dossier, et le coût de l'assurance emprunteur obligatoire) sur 20 ans, vous rembourserez 240 échéances mensuelles de 973,39 €, hors assurance emprunteur obligatoire. Coût de l'assurance pour un emprunteur de 32 ans : 43,33 € par mois (**).

Coût total du crédit : 45 981,80 € dont 33 613,60 € d'intérêts, 455 € de frais de dossier, estimation des frais : 1 514 € au titre de l'hypothèque, et 10 399,20 € au titre de l'assurance emprunteur.

Montant total dû par l'emprunteur : $200\,000 + 33\,613,20 + 455 + 1\,514 = 245\,981,80$ €.

Dans cet exemple, une garantie réelle est présentée mais votre Banque, le Crédit Coopératif, peut également demander une caution accordée par un organisme de cautionnement professionnel ou une sûreté personnelle.

Sous réserve d'acceptation de votre dossier par la Banque, le Crédit Coopératif, prêteur.

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 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 01/10/2016, susceptibles de variation.

(**) Le coût de l'assurance à titre indicatif et non contractuel :

Compte tenu de la caractéristique du prêt, un crédit immobilier amortissable de 200 000 € pour l'acquisition d'une résidence principale, de l'âge à l'adhésion (32 ans) des exigences (assuré à hauteur de 100%), des garanties demandées (décès – Perte totale et Irréversible d'Autonomie et Invalidité Permanente Totale et Incapacité Temporaire Totale de travail obligatoire), de la durée du prêt : 240 mois

Le coût de l'assurance emprunteur * est estimé à : Cotisation mensuelle de 43,33 €, prélevée avec l'échéance. Le coût total sur toute la durée du prêt est de 10 399,20 € et le T.A.E.A (Taux Annuel Effectif de l'Assurance relatif à la totalité du prêt) est de 0,429%.

Il s'agit d'un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'organisme d'assurance. Lorsqu'une personne présente un risque aggravé de santé, elle peut bénéficier des dispositions de la convention AERAS, « s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé ». Il s'agit d'un dispositif conventionnel, appliqué par l'ensemble des réseaux bancaires et des assureurs présents sur le marché de l'assurance emprunteur, qui permet de repousser les limites de l'assurabilité des personnes qui présentent ou ont présenté un risque aggravé de santé. La proposition d'assurance peut comporter une surprime d'assurance et/ou une limitation de la garantie (cf. www.aeras-infos.fr).

Conformément à la loi, jusqu'à l'émission de l'offre vous avez la possibilité de présenter un autre contrat d'assurance emprunteur qui sera accepté si ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat MUTLOG.

Jusqu'à 12 mois après la signature de l'offre de prêt, voire au-delà si votre contrat de prêt le prévoit, vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix et la proposer en garantie. Si celle-ci présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance auquel vous avez adhéré, la résiliation/substitution sera acceptée.

Le contrat proposé par le Crédit Coopératif est un contrat d'assurance – groupe souscrit auprès de MUTLOG (Mutlog : Siren : 325 942 969 Mutlog Garanties Siren : 384 253 605 - 75 Quai de la Seine - 75940 Paris Cedex 19

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

Pour accorder un **crédit immobilier**, le Crédit Coopératif demande dans la plupart des cas une garantie. La prise de cette garantie a pour objectif de couvrir la banque en cas de non-paiement des échéances du crédit.

La garantie prend le plus souvent l'une des formes suivantes : l'hypothèque, le privilège de prêteur de deniers ou la caution.

- L'hypothèque est une garantie inscrite par acte notarié (soit dans l'acte de vente du bien immobilier, soit dans un acte séparé). Elle est publiée au bureau des hypothèques. Ses frais sont à votre charge. Elle permet à la banque de saisir le bien immobilier si vous ne remboursez pas le crédit.
- Le privilège de prêteur de deniers, appelé aussi PPD, est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien immobilier pour être payée sur son prix. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties.
- La garantie par cautionnement est un engagement pris par une personne physique ou morale, appelée caution. La caution se substitue à l'emprunteur en cas de défaillance de paiement de sa part et devient par conséquent créancier par le biais d'une subrogation. Dans le cadre de ses actions en recouvrement, la caution subrogée pourra être amenée à vendre le bien immobilier, objet du crédit cautionné. La garantie par cautionnement évite d'avoir à réaliser une mainlevée en cas de revente avant le terme du prêt (situation qui se produit très souvent) contrairement à l'hypothèque. Le Crédit Coopératif peut vous proposer notamment une garantie de :
 - la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions¹, entreprise d'assurances qui délivre cette garantie sous la marque SACCEF ([en savoir plus](#)),

Dans certains montages, la banque peut prendre en garantie un nantissement de contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de prévoyance ou un nantissement de compte d'instruments financiers.

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

Néant

L'éventail des différentes modalités de remboursement possibles, y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements réguliers

Le crédit proposé prévoit notamment des échéances mensuelles, trimestrielles ou annuelles. Le montant des échéances dépend de l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur. Dans la majorité des cas, le montant des échéances ne peut pas dépasser 33% des ressources ou revenus de l'emprunteur.

Sous réserve d'accord de la banque, et pour certains types d'opérations, lorsque l'offre de crédit le prévoit, l'emprunteur bénéficie d'une période de différé de remboursement selon les conditions et modalités contractuelles sur une période pouvant aller jusqu'à 24 mois à compter du premier déblocage du prêt:

¹ Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - Société Anonyme au capital de 160.995.996 Euros, immatriculée RCS Nanterre sous le numéro 382 506 079. Siège social : 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex

- soit les échéances de remboursement sont reportées en tout ou partie à la fin de la période de différé ;
- soit seuls les intérêts sont à rembourser chaque mois pendant la période de différé, le capital sera remboursé sur la durée restante du prêt.

Quel que soit le type de différé, en cas de souscription à l'assurance groupe proposée par le prêteur, la prime d'assurance sera prélevée pendant la durée du différé.

Le crédit peut mentionner une option de report ou de modulation d'échéances. La modulation d'échéance permet de modifier le montant de l'échéance de crédit selon des modalités définies dans l'offre de crédit. Le report d'échéances permet de suspendre, pendant un ou plusieurs mois, le remboursement d'un crédit en cours. La modulation ou le report d'échéances entraînent une modification de la durée du crédit et augmente le coût total du crédit.

Un prêt à paliers ou prêt lissé permet d'aménager les mensualités de votre crédit immobilier en fonction des échéances d'autres prêts en cours ou à souscrire composant la solution de financement (prêt à taux zéro, prêt travaux, prêt employeur ou autres) pour faire en sorte que votre charge de remboursement soit toujours constante.

Un crédit amortissable permet de rembourser le capital au fur et à mesure du temps, ses intérêts diminuent progressivement car ils sont calculés sur le capital restant dû.

Le crédit in fine est un prêt immobilier qui présente une franchise de capital c'est-à-dire que le capital est remboursé en une seule fois à l'échéance du crédit. Pendant la période de franchise de capital, vous n'avez aucune échéance à payer hormis, le cas échéant, les primes d'assurance emprunteur. Le paiement des intérêts calculés durant cette période de franchise de capital est reporté à la fin de la période de franchise et ajoutés au montant total du crédit indiqué dans l'offre de crédit.

Le remboursement d'un prêt peut se faire de manière différée notamment en cas de réalisation de travaux, de construction d'une maison, d'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Les conditions directement liées à un remboursement anticipé

L'emprunteur aura la faculté de se libérer par anticipation en partie ou en totalité, à condition de rembourser une somme égale à au moins 10 % du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde.

En conséquence, les intérêts afférents à la fraction remboursée par anticipation cesseront de courir à partir de la date de l'échéance convenue, sous réserve que le paiement soit effectivement intervenu.

Ce remboursement donnera lieu, sauf s'il s'agit d'un crédit relais, à la perception par le prêteur d'une indemnité égale à la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé, au taux moyen du prêt, plafonnée à 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Aucune indemnité ne sera cependant due si le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier financé faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers, événements dont il devra être justifié au prêteur.

Les prêts réglementés obéissent à des règles de remboursement anticipé propres à chaque type de prêt.

Evaluation du bien immobilier

Selon la nature du crédit, notamment en cas de crédit relais, le Crédit Coopératif peut exiger l'évaluation du bien immobilier. En cas d'expertise immobilière, celle-ci devra être réalisée par un expert en évaluation immobilière justifiant de compétence professionnelle et indépendant du processus de décision d'octroi du crédit.

Indication des services accessoires pour l'obtention du crédit

- L'assurance emprunteur

Pour l'obtention d'un crédit immobilier, l'emprunteur devra, sauf cas particuliers, souscrire une assurance dite «assurance des emprunteurs» qui garantira le remboursement du crédit immobilier en cas de décès, de perte totale et irréversible d'autonomie, d'invalidité permanente totale ou d'incapacité temporaire totale. Elle peut être complétée d'une garantie couvrant la perte d'emploi.

L'emprunteur peut souscrire à l'assurance emprunteur proposée par la banque ou choisir celle d'un autre assureur, sous réserve que les garanties de cet autre contrat couvrent les garanties minimales réclamées par le Crédit Coopératif pour l'obtention du crédit immobilier. Ces exigences minimales figurent sur le site internet du Crédit Coopératif ainsi que sur la fiche standardisée d'information (FSI) remise lors de chaque simulation de crédit immobilier.

https://www.credit-cooperatif.coop/particuliers/sites/eagence.exp.cc.app.coopanet.com/files/assurance_emprunteur_texte_site_inter_net_1er_oct.pdf

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

En règle générale, le Crédit Coopératif exige l'ouverture et/ou le maintien d'un compte de dépôt dans ses livres afin de pouvoir prélever les échéances du crédit.

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

En cas de défaillance de l'emprunteur et si la banque exige le remboursement immédiat du capital restant dû et des intérêts échus, les sommes restant dues jusqu'à la date du règlement effectif produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du (des) prêt(s). En outre, sauf dans les cas de décès ou d'incendie, stipulés ci-après, la Banque peut demander une indemnité dont le montant est fixé à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus et non versés et, le cas échéant, des intérêts de retard.

Si la Banque n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, elle peut majorer de trois (3) points le taux du (des) prêt(s) indiqué(s) dans les conditions particulières, jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances contractuelles. Aucune somme, autre que celle mentionnée ci-dessus ne pourra être réclamée à l'emprunteur à l'exception cependant, en cas de défaillance de celui-ci, des frais taxables justifiés entraînés par cette défaillance, ainsi que des sommes allouées par le tribunal au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

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

Les prêts réglementés obéissent à des règles de remise en cause et d'indemnisation propres à chaque type de prêt.

En outre, en cas d'incident de paiement caractérisé, certaines informations concernant l'emprunteur sont susceptibles d'être inscrites au fichier des incidents de remboursement de crédits aux particuliers tenu par la Banque de France (F.I.C.P).