

# INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES CONTRATS DE CRÉDIT IMMOBILIER



Le but du présent document est de fournir aux consommateurs <sup>1)</sup> les informations générales prescrites par l'article L226-10 du Code de la consommation, relatives à l'offre de crédit immobilier de BGL BNP Paribas (ci-après « la banque »).

Les contrats de crédit concernés sont prévus par l'article L226-2 du Code de la consommation.

Ce document n'engage en aucun cas la banque. Il ne constitue ni une offre, ni une communication publicitaire et ne peut en aucun cas être considéré comme constituant un conseil de quelque nature que ce soit émanant de la banque.

Pour toute demande de crédit, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone au (+352) 42 42-2000, par e-mail à [info@bgl.lu](mailto:info@bgl.lu) ou en vous rendant dans l'une de nos agences.

## Destinations possibles du crédit

Les crédits immobiliers octroyés à des consommateurs par la banque peuvent notamment avoir les destinations suivantes :

- L'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.
- L'achat d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier.
- Les travaux de construction d'un bien immobilier.
- Tout type de financement, lorsque le prêt est garanti par une sûreté hypothécaire sur un bien immobilier à usage résidentiel.

## Types de taux débiteurs possibles

Tout financement octroyé par la banque générera des intérêts débiteurs qui devront être payés par le consommateur en plus du montant principal emprunté. La banque propose les différents types de taux suivants à sa clientèle.

### Taux variable

Lorsque les parties ont convenu d'un taux d'intérêt variable, ce taux est sujet à des variations pendant la durée du crédit. Une hausse du taux entraîne une augmentation de la mensualité et, à l'inverse, une baisse du taux entraîne une diminution de la mensualité (ou de la durée si cela a été prévu dans le contrat). Ce taux variable peut être soit :

- Un taux variable fixé par la banque, en fonction de son coût de refinancement et de la marge commerciale négociée au cas par cas avec chaque client.
- Un taux de référence (de type Euribor par exemple) pour une échéance déterminée, auquel s'additionne la marge commerciale négociée au cas par cas avec chaque client.

**Avantages :** ce type de taux est flexible, permet au consommateur de bénéficier des baisses de taux et de procéder à des remboursements anticipatifs sans frais.

**Inconvénient :** en cas de hausse des taux, le montant mensuel à rembourser par le consommateur sera plus élevé.

<sup>1)</sup> Au terme de l'article L010-1 1) du Code luxembourgeois de la consommation, est un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.



**BGL  
BNP PARIBAS**

**La banque  
d'un monde  
qui change**



## Taux fixe

Lorsque les parties ont convenu d'un taux d'intérêt fixe, le taux ne varie pas pendant toute la durée et les mensualités du prêt restent constantes.

**Avantages:** ce type de taux permet au consommateur de connaître par avance le montant dont il est redevable envers la banque et de se prémunir en cas d'augmentation des taux.

**Inconvénients:** le consommateur ne pourra pas bénéficier d'une éventuelle diminution des taux et les remboursements anticipatifs sont soumis à des frais.

## Taux fixe révisable

Il est possible de convenir d'une période de fixité du taux, inférieure à la durée totale du contrat. Dans ce cas, le consommateur bénéficie de tous les avantages du taux fixe pendant une période définie et conserve la possibilité, au terme de celle-ci, de choisir un nouveau type de taux d'intérêt aux conditions de marché en vigueur à ce jour (variable, fixe, fixe révisable ou tout autre type de taux accessible au jour du choix).

## Modalités de remboursement possibles

La banque et le consommateur peuvent convenir de différentes modalités de remboursement, en fonction de la nature du crédit sollicité par ce dernier.

### Crédits amortissables

Pour ce type de crédit, des versements périodiques constants sont effectués, à chaque échéance, tout au long de la période convenue. Ceux-ci comprennent le remboursement du capital et le paiement des intérêts calculés sur le capital restant dû, de sorte qu'au terme du contrat, le solde à rembourser soit égal à zéro. La part du capital remboursé croît au fil du temps tandis que la part d'intérêts décroît.

### Crédits in fine

Contrairement à un crédit amortissable, pour ce type de crédit, le capital est remboursé intégralement et en une seule fois à l'échéance du contrat de crédit. Les intérêts débiteurs échus sont soit ajoutés trimestriellement au capital, soit à payer périodiquement.

### Crédits à remboursement progressif

Pendant les 5 premières années du crédit, la structure d'amortissement est de type in fine: les versements périodiques couvrent a minima les intérêts dus sur le crédit (des remboursements en capital sont cependant possibles). Au terme de ces 5 années, la structure devient de type amortissable, c'est-à-dire que les mensualités versées jusqu'au terme du contrat comprennent le remboursement du capital et le paiement des intérêts.

## Durées possibles

La durée d'un contrat de crédit immobilier est de maximum 30 ans. Pour les contrats à taux fixe révisable (cf ci-contre), il y a lieu de distinguer la durée de fixité du taux et la durée totale du crédit. Il est donc possible pour un crédit d'une durée totale de 25 ans d'avoir un taux fixé sur une durée inférieure.

Dans le cas où le montant du crédit doit être utilisé en plusieurs fois (une première tranche pour l'achat du terrain et puis une seconde tranche pour la construction par exemple), il est possible de convenir d'une période d'utilisation de maximum 24 mois. La date du premier remboursement peut également être définie en fonction des besoins du consommateur. Ces paramètres peuvent avoir un impact sur le coût du crédit et sont détaillés dans le contrat de crédit et dans la FISE (fiche d'information standardisée européenne).

## Coûts

En plus du taux d'intérêt débiteur applicable au crédit, d'autres coûts éventuels seront à la charge du consommateur et inclus dans le calcul du TAEG (taux annuel effectif global). Ces frais sont les suivants:

- La commission d'avance unique (frais administratifs pour la mise à disposition des fonds).
- Les frais de dossier (frais administratifs pour l'analyse du dossier).
- Les frais de tenue de compte.

L'ouverture de crédit peut générer d'autres frais qui, n'étant pas connus par la banque, ne seront pas compris dans le coût total du crédit. Il s'agit, entre autres, des frais liés à l'inscription hypothécaire, des honoraires du notaire ou encore des frais d'assurance solde restant dû. Ces frais seront également à charge du consommateur et payables en une seule fois, à l'ouverture du crédit.



## Exemple représentatif

Montant du crédit	500.000,00 EUR
Durée du crédit	25 ans
Taux annuel	5,45 %
TAEG	5,69 %
Mensualité	3.062,41 EUR
Coût total du crédit dont :	420.723 EUR
■ commission d'avance unique	2.000,00 EUR
■ frais de tenue de compte	500,00 EUR
<b>Montant total dû par le consommateur</b>	<b>920.723,00 EUR</b>

## Formes de sûretés

Afin de se prémunir contre une éventuelle défaillance du consommateur, la banque demande de garantir l'emprunt au moyen d'une hypothèque en premier rang, sur l'immeuble ou sur le terrain à financer. Le cas échéant, une inscription hypothécaire sur un autre bien immobilier pourra être demandée. Par ailleurs, la banque requiert également du consommateur la souscription d'une assurance solde restant dû en sa faveur.

D'autres sûretés ou garanties peuvent également être prises en faveur de la banque :

- Une garantie bancaire
- Le cautionnement par un tiers
- Le nantissement d'avoirs (espèces ou titres)
- La cession de salaire
- La cession du produit d'une assurance-vie ou d'une épargne-logement

## Délai de réflexion

Dès lors qu'une offre de crédit à taux variable émise par la banque est reçue par le consommateur, ce dernier disposera d'un délai de réflexion de 30 jours calendaires, au cours duquel il pourra librement décider de s'engager ou de ne pas s'engager dans ce contrat de crédit. Pendant ce délai, la banque maintiendra inchangées les conditions de son offre.

Concernant les crédits à taux fixe, le consommateur disposera d'un délai de réflexion de 14 jours calendaires à compter de la réception de l'offre. Afin de pouvoir bénéficier du taux d'intérêt fixe proposé, le contrat de crédit devra être signé durant cette période. Au terme de celle-ci, la banque émettra un nouveau taux d'intérêt en fonction des conditions de marché.

## Remboursement anticipé

Le consommateur a la possibilité de rembourser de manière anticipée et à tout moment, tout ou partie de son crédit, avant le terme prévu. Les fonds remboursés ne peuvent pas être réutilisés. En contrepartie,

la banque a droit à une indemnisation équitable et objective, lorsque cela s'avère justifié.

En fonction du type de taux appliqué au contrat de crédit, les modalités de remboursement sont différentes.

**Pour les crédits à taux variable**, le remboursement anticipé total ou partiel pourra être effectué sans paiement de frais supplémentaires, via simple versement sur le compte prêt du consommateur. Cela aura pour effet de raccourcir l'échéance du crédit ou d'ajuster le remboursement périodique, en fonction des modalités prévues au contrat.

**Pour les crédits à taux fixe**, le remboursement anticipé entraînera le paiement d'une indemnité de rupture par le consommateur. Cette indemnité sera due chaque fois que la banque sera dans l'impossibilité de replacer les fonds remboursés à un taux identique à celui fixé dans le contrat de crédit le liant au consommateur.

En effet, lors d'un remboursement anticipé, la banque s'expose au risque de ne pas pouvoir réemployer les fonds pour la période déterminée à l'ouverture du contrat à un niveau de taux similaire, en fonction de l'évolution des marchés. Ceci représente donc potentiellement un coût pour la banque, qui sera répercuté en tant qu'indemnité de rupture à charge du consommateur.

Cette dernière dépendra donc de la différence entre le taux fixe négocié au contrat de crédit et le taux de réemploi, au moment du remboursement anticipé ; cette différence étant multipliée par le facteur d'actualisation permettant de ramener la valeur du flux futur à sa valeur actuelle. L'indemnité totale représente la somme des différences d'intérêts actualisées pour toutes les périodes de remboursement futures.

Dans le cas où le taux de refinancement initial du crédit est supérieur au taux de réemploi, une indemnité sera due par le consommateur, calculée selon la formule décrite ci-dessus, en fonction du profil d'amortissement du crédit et du montant remboursé. En aucun cas, l'indemnité ne pourra être inférieure aux frais administratifs liés au traitement par la banque de la demande de remboursement anticipé, qui sont fixés à 200 EUR.

Dans le cas où le taux de refinancement initial du crédit est inférieur aux intérêts de réemploi, la banque aura droit à une indemnité de 200 EUR correspondant aux frais administratifs liés au traitement de la demande de remboursement anticipé.

En tout état de cause, lorsque le crédit a été contracté afin de permettre l'acquisition d'un logement qui a servi d'habitation effective et principale au consommateur pendant une période ininterrompue de deux ans au moins, l'indemnité payée par le consommateur ne pourra pas excéder la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé. À noter que ce plafond ne s'appliquera pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 EUR.





Il est du ressort du consommateur de produire la documentation attestant de son droit à prétendre à l'indemnité plafonnée.

Préalablement à un remboursement anticipé, le consommateur est censé notifier son intention de rembourser tout ou partie de son crédit à la banque. Celle-ci lui communiquera ensuite le montant de l'indemnité à payer. Le consommateur disposera d'un délai de 14 jours calendaires pour notifier son acceptation des conditions de remboursement anticipé, via le canal de communication de son choix. Tout remboursement effectif sur le compte prêt vaudra pour acceptation des conditions de remboursement anticipé.

## Services auxiliaires

La banque requiert la souscription d'une assurance incendie et responsabilité civile pour le bien immobilier; les frais découlant de cette assurance étant à la charge du consommateur. Ce dernier peut se procurer ces services auprès du prestataire de son choix.

## Non-respect des obligations liées au contrat de crédit immobilier

La banque se réserve le droit de mettre fin sans préavis au contrat de crédit en cas de non-respect des engagements liés à ce dernier. La résiliation du crédit a pour effet de faire cesser l'utilisation du crédit et de rendre exigibles toutes sommes dues par le consommateur à la banque. La banque dresse alors un décompte définitif, comprenant outre le capital restant dû, tous les intérêts, commissions, frais, indemnités et autres accessoires.

Dans le cadre d'une action en justice pour obtenir recouvrement de sa créance, la banque peut demander au consommateur, en sus des montants dus, le remboursement de l'ensemble des frais engagés.

Le consommateur doit être conscient, qu'en cas de défaut, la garantie hypothécaire accordée au bénéfice de la banque pourra être mise en jeu, dans le cadre d'une action en recouvrement. Il pourra donc en résulter la saisie et la vente du bien immobilier donné en garantie.

En cas de difficultés du consommateur de s'acquitter de ses versements mensuels, une prise de contact doit avoir lieu pour étudier les solutions envisageables. En dernier ressort, le logement pourra être saisi si le consommateur ne s'acquitte pas de ses remboursements.

## Évaluation du bien

En fonction du montant du bien et d'éventuelles transformations à réaliser, la banque peut demander une évaluation du bien immobilier faisant l'objet de la garantie. Lorsque la banque se charge elle-même de réaliser l'évaluation du bien, aucun frais supplémentaire ne sera demandé au consommateur.

En cas de divergences concernant l'évaluation du bien, la banque se réserve le droit d'exiger une évaluation par un tiers, pour laquelle les frais seront à charge du consommateur. Les règles d'évaluation des biens immobiliers sont fixées par la loi.



**BGL**  
**BNP PARIBAS**

**La banque  
d'un monde  
qui change**