

LE CRÉDIT IMMOBILIER¹

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Bénéficiaire

Tout client, personne physique, majeur et titulaire d'un compte bancaire Société Générale Bank & Trust.

Prêteur

Société Générale Bank & Trust, Société Anonyme dont le siège social est 11, Avenue Emile Reuter L-2420 Luxembourg
RCS Luxembourg B6061

Possibilités de financement

- Tout type de projet financé par un crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur des biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel²; et
- Tout projet permettant l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble existant ou à construire.

Montant du crédit

Jusqu'à 100 % du montant de votre opération.

Monnaie du crédit

Le crédit peut être proposé en euros, en US dollars en Francs Suisses ou en Livres Sterling. Pour toute autre devise, veuillez contacter le Prêteur. Lorsque le crédit que vous sollicitez n'est pas dans la devise de l'Etat membre où vous possédez votre résidence habituelle ou s'il est libellé dans une monnaie autre que celle dans laquelle vous percevez des revenus sur la base desquels le crédit doit être remboursé, la valeur de votre crédit pourrait changer.

Par exemple, si la valeur de votre monnaie nationale baisse de 20 % par rapport à la devise du crédit, la valeur du crédit dans votre monnaie nationale augmentera.

Nature possible du crédit

Le crédit peut être amortissable ou *in fine* (non amortissable).

Durée

De 3 à 15 ans pour les crédits amortissables et de 3 à 10 ans pour les crédits *in fine*.

¹ Prêt consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur. L'emprunteur dispose d'un délai de 14 (quatorze) jours de réflexion avant d'accepter l'offre de prêt. La vente immobilière ou la construction est subordonnée à l'obtention du prêt nécessaire à son financement. À défaut, le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées.

² Lorsque le crédit finançant ce type de projets n'est pas assorti de telles sûretés, il relève du régime du crédit à la consommation.

Pour toute durée supérieure, il convient de contacter le Prêteur.

Taux d'intérêt débiteur

▪ **Taux fixe :**

Un crédit à taux variable est un crédit dont le taux d'intérêt est fixe pendant toute la durée de l'emprunt pour mieux en maîtriser le coût. Déterminé lors de la souscription, il reste inchangé pendant toute la durée du crédit.

▪ **Taux variable :**

Un crédit à taux variable est un crédit dont le taux d'intérêt peut évoluer à la hausse ou à la baisse, à chaque échéance, pendant toute la durée du prêt.

Ce taux est déterminé sur base de l'un des taux de référence suivants, étant entendu que ces taux de référence ne pourront en aucun cas être inférieurs à 0 : EURIBOR (Taux interbancaire offert en euros) ; LIBOR (Taux interbancaire pratiqué à Londres) ; EONIA (Taux moyen pondéré en euros) ; SONIA (Taux moyen pondéré en livres sterlings) ; Federal Funds Effective Rate US ; SARON (Taux interbancaire pratiqué en Suisse).

Une variation de taux entrainera une augmentation ou une diminution de la mensualité du crédit. La durée du crédit n'est quant à elle jamais modifiée par une variation de taux.

Modalités de remboursement adaptées à la volonté de l'emprunteur :

▪ **Crédits amortissables :**

- Amortissement mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel, soit : 36 à 180 mensualités, (12 à 60) trimestrialités, (6 à 30) semestrialités ou (3 à 15) annualités selon la durée choisie.
- Différé possible les premiers mois de remboursement, dans la limite de 24 mois (période de construction, par exemple). Deux types de différés sont envisageables :

▪ **Le différé d'amortissement**

Pendant la période de différé d'amortissement :

- vous ne remboursez aucun capital.
- vous devez payer des échéances constituées des intérêts calculés sur les montants décaissés. Cela vous permet d'alléger votre trésorerie.

▪ **Crédit in fine :**

Remboursement du capital en une seule fois, à la fin du contrat de crédit.

Garanties :

Voici une présentation des garanties susceptibles habituellement de garantir le crédit.

Le crédit peut notamment être garanti par :

▪ **Le cautionnement solidaire d'une personne physique :**

Il s'agit d'un cautionnement à titre gratuit suivant le code civil par lequel une personne, « la caution », s'engage envers Société Générale Bank & Trust à honorer personnellement et solidairement votre dette au cas où vous n'exécutez pas votre obligation de paiement des échéances.

Le bénéficiaire du cautionnement est Société Générale Bank & Trust qui peut seule se prévaloir de la garantie ou y renoncer.

La solidarité implique que Société Générale Bank & Trust peut exiger le remboursement de l'intégralité de la somme garantie à la caution sans avoir au préalable engagé une action en remboursement contre vous.

L'engagement de la caution a une double limite : il ne peut excéder ce qui est dû par vous et ne peut être étendu au-delà des obligations que la caution a expressément déclaré vouloir assumer.

Dès que la dette est exigible, la banque peut donc demander à la caution de payer 100 % de votre dette (en présence de plusieurs cautions, la banque n'est pas obligée de diviser la dette entre elles) et saisir les biens de la caution sans être obligée de saisir les vôtres en priorité. La caution solidaire est alors tenue de payer dès qu'elle est actionnée par la banque.

Si la caution paie votre dette, elle sera subrogée dans les droits de la banque. Elle pourra donc exercer un recours contre vous pour obtenir le remboursement des sommes qu'elle a payées.

En cas de décès de la caution, ses héritiers sont tenus du remboursement du crédit en cas de défaillance de votre part.

▪ **Une garantie hypothécaire :**

- L'hypothèque conventionnelle :

Il s'agit d'un droit réel qui permet à Société Générale Bank & Trust, en cas d'impayés, de faire saisir le bien immobilier hypothéqué, d'obtenir sa vente et être payée sur le prix de vente par préférence aux autres créanciers. Cette garantie, obligatoirement constatée par un acte reçu par un notaire, peut être consentie par vous ou par un tiers garant, propriétaire du bien immobilier donné en garantie.

Une estimation des frais d'hypothèque est comprise dans le coût total du crédit.

Dans le cas où le bien hypothéqué est revendu avant la date de remboursement du crédit, vous devez demander à Société Générale Bank & Trust la mainlevée de l'hypothèque contre paiement des sommes dues. La radiation de l'hypothèque se fait auprès du conservateur des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire ou, si le crédit immobilier est contracté auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat du Luxembourg, par l'intermédiaire de cet établissement lui-même. Les frais de mainlevée sont à votre charge et ne sont pas compris dans le coût total du crédit.

- Le privilège de prêteur de deniers concernant les biens situés en France ou à Monaco :

Le privilège de prêteur de deniers ou PPD est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien pour être payée sur le prix de vente. Cette garantie donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers ordinaires et créanciers hypothécaires d'un rang postérieur au sien.

Le PPD est obligatoirement constaté par un acte reçu par un notaire. Il doit être inscrit sur les registres du conservateur des hypothèques et prend rang à la date de la vente (le privilège va donc être prioritaire sur toutes les garanties prises sur le bien).

Le PPD n'est possible que dans les cas où le crédit sert à payer le prix d'achat d'un bien existant (une maison déjà construite, un appartement ou un terrain). Il ne peut donc servir à garantir la partie du crédit qui doit financer par exemple des travaux de construction ou une vente en l'état de futur achèvement.

Le coût du PPD est moins élevé que celui de l'hypothèque. Il est à votre charge et une estimation des frais d'inscription de ce privilège est comprise dans le coût total du crédit.

Comme pour l'hypothèque, en cas de revente du bien financé, vous devez demander à Société Générale Bank & Trust la mainlevée contre paiement des sommes dues. La radiation de l'inscription du privilège de prêteur de deniers se fait auprès du conservateur des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire. Cette radiation sera également nécessaire en cas de sortie anticipée du crédit. Les frais de mainlevée sont à votre charge et ne sont pas compris dans le coût total du crédit.

▪ **Un Gage sur avoirs :**

Un gage est un contrat par lequel une personne débitrice (le constituant du gage), ou son tiers garant, remet à son créancier des avoirs pour assurer l'exécution de ses engagements. Le gage confère au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet, par privilège et préférence aux autres créanciers.

- **Gage sur créances de sommes d'argent :**

Vous versez directement une somme convenue entre les mains de votre créancier qui devient détenteur de cette somme.

- **Gage sur instruments financiers :**

Le gage porte sur un compte dans lequel sont inscrits des titres financiers dont vous, ou un tiers garant, êtes/est titulaire et entrant dans le champ d'application de la réglementation (actions, obligations, OPC ...) ainsi que sur le compte espèces associé le cas échéant.

Sont compris dans l'assiette du gage :

- tous les titres ou les espèces venant en substitution ou en complément des titres initiaux remis en gage, ainsi que leurs fruits et leurs produits en toute monnaie,
- les titres financiers et les sommes en toute monnaie inscrits postérieurement au crédit du compte gagé, en garantie du crédit, considérés comme ayant été remis à la date de déclaration de gage initiale. Une décote est appliquée en fonction du titre ou sous-jacent.

La mise en gage a pour conséquence de vous déposséder des titres financiers et des espèces. En conséquence, vous ne pouvez plus en disposer, exception faite, lorsque de convention expresse avec le créancier, des arbitrages sont autorisés.

▪ **Une délégation de créances :**

La délégation de créance est une opération juridique à 3 personnes, par laquelle une personne (le délégué) accepte à la demande d'une autre (le déléguant) de s'engager envers une troisième (le délégataire). La délégation d'un contrat d'assurance vie est la plus fréquente, il s'agit d'une garantie par laquelle, à votre demande, votre assureur va affecter les sommes à recevoir au titre de ce contrat au profit de Société Générale Bank & Trust en remboursement des sommes dues au titre du crédit.

▪ **Un transfert de propriété à titre de garantie (TPTG) :**

Le transfert de propriété à titre de garantie consiste ici dans le transfert de la propriété de tout ou partie de vos avoirs à Société Générale Bank & Trust en vue de garantir vos obligations financières vis-à-vis d'elle. Ce transfert est assorti d'un engagement de la banque de retransférer vos avoirs, ou d'autres avoirs équivalents, sauf en cas d'inexécution totale ou partielle des obligations financières couvertes.

▪ **Une garantie autonome à première demande (GAPD) :**

La garantie autonome est une sûreté personnelle qui, à la différence du cautionnement, n'est pas liée au contrat initial.

Il s'agit ici de l'engagement irrévocable et inconditionnel par lequel un garant, en considération du crédit que vous aurez souscrit avec Société Générale Bank & Trust, s'oblige sur votre ordre, à verser une certaine somme à première demande ou suivant des modalités convenues, à Société Générale Bank & Trust.

Cette garantie oblige la personne qui se porte garant à payer aussitôt qu'elle est sollicitée, sans pouvoir opposer d'argument (sauf exception de fraude ou d'abus de droit).

Les règles de droit applicables à la garantie à première demande sont contenues dans les Règles Uniformes relatives aux Garanties sur Demande n° 758 (RUGD 758) de la chambre de commerce internationale.

Sans préjudice de toute garantie qu'elle a pu obtenir, Société Générale Bank & Trust est en droit d'exiger à tout moment la constitution de garanties nouvelles ou l'augmentation de celles qui lui ont été accordées, notamment par un appel de marge, pour se couvrir de tous risques qu'elle encourt en raison du crédit, notamment en raison de la diminution de la valeur des avoirs ou instruments financiers gagés. Lorsque le Bénéficiaire ne fournit pas les garanties ainsi demandées dans le délai qui lui aura été imparti, Société Générale Bank & Trust est en droit de réaliser, conformément aux dispositions légales en vigueur, les garanties qui lui ont été accordées.

Exemple pour le financement d'une acquisition immobilière :

Pour un prêt immobilier à taux fixe, amortissable mensuellement (échéances constantes), sans différé, de 526.000,00 € sur 15 ans consenti à un emprunteur et décaissé en une seule fois, au taux débiteur annuel fixe de 2 % :

- 180 mensualités de 3.384,75 EUR €, hors assurance
- Coût total du crédit : 87.024,80 € dont :
 - 83.274,80 € d'intérêts,
 - 750 € de frais de dossier,
 - 3.000,00 € de frais de garantie
- Montant total dû (hors assurance) : 613.024,80 €.

Estimation ou évaluation du bien immobilier :

Lorsque le crédit est garanti par une hypothèque, par une sûreté comparable sur des biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel, le bien immobilier concerné doit être estimé ou évalué. En fonction des caractéristiques du bien concerné et du crédit que vous sollicitez, une estimation ou une évaluation pourra être faite respectivement par une agence immobilière ou un expert immobilier. Société Générale Bank & Trust peut demander des estimations ou évaluations immobilières périodiques. Le coût de cette estimation ou de cette évaluation est à votre charge et est compris dans le calcul du TAEG.

Coûts non compris dans le TAEG

Ne sont pas compris dans le taux annuel effectif global les coûts suivants :

- les frais d'information annuelle de la caution si le crédit est garanti par un cautionnement,
- les frais de mainlevée de l'hypothèque ou du privilège de prêteur de deniers si le crédit est garanti par une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers,
- les cotisations des assurances facultatives,
- les droits d'entrée et de gestion des contrats d'assurance vie souscrits avant l'octroi du crédit,
- les intérêts de retard dus.

Remboursement anticipé :

A tout moment, vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement votre crédit par anticipation. Dans ce cas, vous aurez droit à une réduction du coût total du crédit, qui correspond aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat de crédit.

Vous devez nous notifier votre intention d'effectuer un tel remboursement par lettre recommandée au moins deux (2) jours ouvrés avant la date à laquelle le remboursement anticipé est prévu. La notification devra spécifier le montant qui sera remboursé par anticipation, l'origine des fonds permettant ce remboursement anticipé et la date à laquelle il doit intervenir.

Suite à cette notification, nous vous communiquerons sans délai le montant exact de la réduction du coût total du crédit et, le cas échéant, de l'indemnité prévue ci-dessous.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel du crédit, Société Générale Bank & Trust a droit à une indemnité équitable et objectivement justifiée, pour les coûts encourus directement liés au remboursement anticipé du crédit. Cette indemnité ne peut pas dépasser la perte financière de Société Générale Bank & Trust.

Lorsque le crédit a été conclu en vue de l'acquisition d'un logement qui vous a servi d'habitation effective et principale pendant une période interrompue de deux (2) ans au moins, l'indemnité ne peut en aucun

cas excéder la valeur correspondant à six (6) mois d'intérêts sur le capital remboursé calculé au taux d'intérêt applicable au crédit le jour du remboursement anticipé.

Tout remboursement anticipé est définitif. En cas de remboursement total, le contrat de crédit sera résilié à la date de remboursement. En cas de remboursement partiel, le contrat de crédit ne sera pas résilié.

Services auxiliaires :

Afin que Société Générale Bank & Trust puisse vous proposer une offre de crédit immobilier, vous devez nécessairement avoir ouvert au préalable un compte à votre nom en ses livres. Par ailleurs, en fonction du crédit que vous sollicitez, il est possible que Société Générale Bank & Trust conditionne l'octroi du crédit à l'obtention par vous d'autres services auxiliaires (tels que des garanties complémentaires en cas de défaut de paiement ou la souscription d'une police d'assurance) qui pourraient, le cas échéant, être acquis auprès d'autres fournisseurs que Société Générale Bank & Trust.

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

Un crédit immobilier est un acte qui engage dans le temps et doit être remboursé : vous devez examiner comment vous allez financer votre projet immobilier en établissant un plan de financement qui vous permettra de déterminer le montant à emprunter.

Ainsi il convient de mettre en parallèle toutes les dépenses liées à votre projet (prix d'achat, travaux éventuels, travaux prévus ou à prévoir dans la copropriété le cas échéant, frais de notaire etc..) et toutes les ressources sur lesquelles vous pourrez compter pour le financer (apport personnel, crédits...).

Attention, vous devrez anticiper de manière raisonnable l'évolution probable de vos ressources et de vos besoins pour évaluer votre capacité à supporter l'opération de crédit que vous envisagez.

Votre conseiller est là pour vous aider dans cette démarche.

Vous rencontrez des difficultés passagères ou devez faire face à un changement important de votre situation personnelle ou professionnelle ? Votre conseiller est là pour vous accompagner et trouver une solution : délai, report d'échéances, diminution du montant à rembourser chaque mois. N'hésitez pas à contacter votre Agence Société Générale Bank & Trust au plus tôt.

À défaut de remboursement de votre crédit :

- les garanties données peuvent être mises en jeu avec les conséquences exposées ci-dessus,
- la déchéance du terme peut être prononcée avec obligation de rembourser les sommes restant dues majorées du taux d'intérêt de retard le cas échéant, ainsi que, le cas échéant, des frais et accessoires engagés par Société Générale Bank & Trust pour recouvrer sa créance.

En dernier ressort, votre bien immobilier peut être saisi.

Assurances emprunteurs

Société Générale Bank & Trust ne propose pas d'assurance emprunteur et se réserve le droit d'en exiger une.