

## L'identité du prêteur

Le prêteur est l'établissement de crédit, c'est-à-dire la banque, qui vous accorde le prêt : **CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE)**, Société Anonyme au capital de 82.949.490 euros, dont le siège social est sis 17, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 171 635, dont les autorités de contrôle sont l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (61, rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 09) et l'Autorité des Marchés Financiers (17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02).

## Les crédits immobiliers : nature, objet du financement et durée des crédits proposés

Un prêt immobilier aux particuliers peut être utilisé :

- pour l'achat, en propriété ou en jouissance, d'un logement à usage d'habitation uniquement ou à usage d'habitation et professionnel ; y compris lorsque cet achat vise également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien du logement ainsi acquis ;
- pour la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immobilier à usage d'habitation uniquement ou à usage d'habitation et professionnel ;
- pour financer la construction d'un logement ;
- pour l'achat de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation uniquement ou à usage d'habitation et professionnel ;

Et qu'en est-il concrètement pour les prêts exclusivement destinés à la réparation, l'amélioration ou l'entretien des biens immobiliers mentionnés ci-dessus, dits prêts travaux ?

- s'ils sont garantis par une hypothèque ou une garantie équivalente : ils relèvent du crédit immobilier ;
- s'ils ne sont pas garantis par une hypothèque ou une garantie équivalente : ils relèvent du crédit à la consommation, quel que soit le montant.

Plus largement, il convient de noter que tout prêt octroyé à une personne physique garanti par une hypothèque relève du crédit immobilier.

Des personnes morales, par exemple certaines sociétés civiles immobilières, n'agissant pas dans le cadre de leur activité professionnelle, dans certaines conditions, seront également soumises aux dispositions du crédit immobilier pour l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel. Dans les mêmes conditions, elles bénéficieront d'un prêt immobilier pour l'acquisition de terrains destinés à la construction de tels immeubles.

Compte tenu des attentes spécifiques de nos clients et de l'organisation de leur patrimoine, nous pratiquons principalement des prêts *in fine* (dont le capital est remboursable entièrement à la fin) sur des durées courtes (1 à 5 ans). En tout état de cause, CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE) n'octroie pas de prêts sur des durées supérieures à 15 ans.

### **Les différents types de taux de prêt**

CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE) peut proposer deux types de taux :

- les taux fixes : le taux ne change pas durant toute la période du prêt. L'emprunteur est ainsi protégé d'une hausse du taux d'intérêt. En revanche, en cas de baisse, il n'en bénéficie pas ;
- les taux révisables ou variables : le taux d'intérêt évolue pendant la durée du prêt en fonction d'un taux de référence. Un taux variable va suivre le rythme de l'évolution de ce taux ; un taux révisable sera quant à lui révisé périodiquement à une date convenue au contrat. Ces types de prêts comportent des risques en cas de brusque augmentation des taux.

### **Les garanties du financement**

Au sein de CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE), nous privilégions comme garantie des crédits immobiliers, le nantissement d'actifs financiers (PEA, liquidités investies dans un DAT ou sur un compte courant, actions, obligations et autres titres vifs inscrits sur un compte-titres) d'une part, et la prise en garantie de contrats d'assurance vie ou de capitalisation d'autre part. Le montant de la garantie dépendra de la nature de l'actif pris en garantie.

- le nantissement : il permet à l'emprunteur d'affecter un bien incorporel (compte-titres, PEA etc.) en garantie du prêt consenti par la banque. Cette sûreté réelle rend indisponible l'actif nanti. Par exemple, en cas de nantissement de compte-titres, l'emprunteur ne pourra passer aucun ordre d'achat ou de vente de titres financiers sur ce compte, et ce pendant toute la durée du nantissement, sauf accord exprès et préalable du créancier nanti (*i.e.* la banque). En cas de défaillance de l'emprunteur, la banque pourra s'approprier les titres ou sommes inscrites sur le compte nanti afin d'éteindre la dette de l'emprunteur.
- la délégation de créance : elle permet à l'emprunteur de remettre en garantie, au profit de la banque, un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation. Dans ce cas, pendant toute la durée de la délégation, l'emprunteur ne pourra (i) ni racheter tout ou partie du contrat affecté en garantie, (ii) ni effectuer une demande d'arbitrage, sans l'accord exprès et préalable de la banque. En cas de défaillance de l'emprunteur, il sera procédé au rachat du contrat afin d'éteindre la dette de l'emprunteur à l'égard de la banque.

Par ailleurs, notre établissement peut, au cas par cas, étudier la mise en place de sûretés réelles telles que l'hypothèque ou l'inscription en Privilège de Prêteurs de Deniers (garanties

qui ont toujours un coût pour l'emprunteur et qui doivent obligatoirement être constatées par un acte notarié).

- l'hypothèque : c'est une garantie traditionnelle dite « garantie réelle » qui porte sur un bien immobilier dont l'emprunteur est propriétaire. Si l'emprunteur n'est pas en mesure de rembourser sa dette dans les délais convenus, la banque pourra, grâce à l'hypothèque, obtenir la saisie du bien immobilier afin de se rembourser par la vente du bien hypothéqué.
- l'inscription en Privilège de Prêteurs de Deniers : c'est une garantie traditionnelle dite « garantie réelle » qui, à la différence de l'hypothèque, ne peut être proposée qu'en garantie d'achat de biens existants. Si l'emprunteur n'est pas en mesure de rembourser sa dette dans les délais convenus, la banque pourra, grâce à cette garantie, obtenir la saisie du bien immobilier afin de se rembourser par la vente du bien.

### **Les prêts comportant un risque de change**

CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE), peut proposer, au cas par cas, des prêts en euro pour financer un projet immobilier alors que :

- la monnaie de l'Etat de résidence de l'emprunteur n'est pas l'euro ; et/ou
- l'emprunteur perçoit des revenus dans une autre devise que l'euro ; et/ou
- l'emprunteur détient son patrimoine dans une autre devise que l'euro.

Cette possibilité n'est cependant ouverte qu'aux emprunteurs pouvant justifier de conditions de revenus et de patrimoine en euros. Attention, ce type de prêt peut comporter un risque de change à défaut de souscription par l'emprunteur d'une assurance ou d'un contrat financier le garantissant, pendant toute la durée du prêt, contre ce risque. En effet, les potentielles fluctuations du taux de change pourront affecter à la hausse la contrevalet en devises du montant des échéances et/ou du montant total dû par l'emprunteur si ce dernier était amené à acquérir des euros afin de régler ses échéances ou d'effectuer un remboursement anticipé du prêt.

### **Exemple chiffré**

Afin de vous aider à mieux comprendre le vocabulaire utilisé par les banques dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, nous vous proposons ci-dessous un éclairage sur les différentes notions de base à l'aide d'un exemple représentatif.

Cet exemple n'est donné qu'à titre pédagogique, informatif et indicatif. Pour obtenir toutes les informations et conseils nécessaires sur votre situation et l'opération que vous envisagez, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre Banquier CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE).

A partir d'un crédit immobilier de 500 000 € octroyé par la banque, nous allons déterminer les éléments suivants :

- le montant total du crédit ;
- le coût total du crédit ;
- le montant total dû par l'emprunteur ; et
- le taux annuel effectif global.

Exemple représentatif :

- Pour un prêt immobilier d'un montant total de 500 000 € décaissé en une seule fois :
    - Durée totale de 60 mois (soit 5 années).
    - Taux d'intérêt : taux fixe de 2 %.
    - Modalités de remboursement : prêt amortissable en 60 mensualités de 8 763,88 €.
    - Montant des frais de dossiers : 1000 €.
    - Frais de garantie : 0 € (prise en garantie d'un contrat d'assurance-vie détenu par l'emprunteur et souscrit par l'intermédiaire de CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE)).
    - Coût de l'assurance emprunteur : 0 €, assurance emprunteur facultative et non souscrite par l'emprunteur.
  - Coût total du crédit : 26 832,80 €.
  - Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe : 2,10 %, frais de dossier compris.
- **le montant de 500 000 € correspond au « Montant total du crédit »** c'est-à-dire, la somme qui sera prêtée à l'emprunteur par la banque en vertu du contrat de crédit immobilier ;
  - **le « Coût total du crédit », 26 832,80 € dans l'exemple**, correspond aux frais que l'emprunteur devra obligatoirement acquitter pour obtenir le crédit, que ces frais soient récurrents (assurance-emprunteur par exemple) ou payables en une seule fois (frais de dossier par exemple). Il s'agit notamment des éventuels intérêts, des éventuels frais de dossier, des primes d'assurance obligatoire mais aussi des frais de constitution de garantie quand ceux-ci peuvent être estimés. Dans l'exemple, le Coût total du crédit intègre les coûts obligatoires pour obtenir le crédit de 500 000 €. En fonction du type de crédit, certains coûts pourront être ajoutés ;
  - **le montant total de 526 832,80 € correspond au « Montant total dû par l'emprunteur »**, soit la somme du Montant total du crédit et du Coût total du crédit ;
  - **le taux débiteur** : ou encore taux nominal du prêt. Il s'agit du taux exprimé en pourcentage fixe appliqué au capital emprunté (500 000 €) sur une base annuelle. Dans notre exemple, ce taux est de 2 %. C'est à partir de ce taux que les intérêts des mensualités sont calculés ;
  - **le taux annuel effectif global (« TAEG »)** : il s'agit du taux débiteur recalculé pour y intégrer tous les coûts à la charge de l'emprunteur et obligatoires pour obtenir le crédit. Dans notre exemple, le TAEG est de 2,10 %.

#### Autres coûts éventuels en lien avec le contrat de crédit

D'autres coûts éventuels en lien avec le contrat de crédit peuvent être à la charge de l'emprunteur et ne pas être intégrés dans le Coût total du crédit. Il s'agit en effet de coûts non obligatoires pour l'octroi du prêt comme la souscription d'une assurance perte d'emploi ou encore les frais inhérents à un achat immobilier (frais de notaire, éventuels frais d'agence immobilière, l'assurance multirisques habitation de votre futur logement, etc.).

## **Les modalités de remboursement du prêt**

Les prêts octroyés à notre clientèle sont le plus souvent dits « in fine » (ou « différé partiel »). Par exemple dans le cadre d'un achat-revente (ou encore « crédit-relais »), ils permettent de rembourser pendant une durée contractuellement définie des échéances composées uniquement d'intérêts. Le capital emprunté sera, quant à lui, remboursé en une seule fois à la fin de la vie du prêt.

Plus marginalement, nous consentons à nos clients, des crédits remboursables soit par échéances constantes (capital + intérêts, identiques pendant toute la durée du crédit), soit par amortissement du capital constant (montant des intérêts et donc des échéances dégressives dans le temps).

La fréquence des remboursements (mensuels, trimestriels ou encore annuels) et la composition des échéances peut varier. Dans tous les cas, ces éléments figureront dans la Fiche d'Information Standardisée Européenne (FISE) et dans l'offre de prêt.

## **Le remboursement anticipé du crédit**

L'emprunteur a toujours la possibilité de rembourser tout ou partie de son crédit par anticipation, c'est-à-dire avant le terme initialement prévu pour la fin du contrat de prêt. Attention, cette pratique, pour les crédits immobiliers, peut avoir un coût. De plus, des contraintes de montant minimum peuvent exister pour un remboursement partiel. Ceci peut varier d'un contrat à un autre, mais toutes ces conditions sont précisées dans votre contrat de prêt. Par ailleurs, pour connaître le coût d'un éventuel remboursement anticipé, vous pouvez solliciter votre Banquier CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE).

## **Evaluation du bien immobilier**

CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE) calcule principalement la capacité d'emprunt ou la capacité de remboursement des emprunteurs par rapport aux revenus et au patrimoine de l'emprunteur potentiel. Le montant de l'emprunt accordé peut également varier, pour les prêts hypothécaires, en fonction de la valeur du bien financé ou pris en garantie (valeur d'expertise immobilière, réalisée par un expert indépendant et agréé par CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE)). Les frais d'expertise seront à la charge de l'emprunteur, et une mise à jour régulière de l'expertise au cours de la vie du crédit pourra également être exigée par CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE). Enfin, en cas de diminution de la valeur du bien immobilier pris en garantie, CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE) pourra être amenée à exiger des garanties complémentaires, en couverture du prêt immobilier. Ces modalités seront prévues au sein du contrat de prêt.

## **Les services accessoires liés à un prêt immobilier**

Dans le cadre d'un crédit immobilier, l'emprunteur peut être amené à souscrire par l'intermédiaire de CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE) ou auprès d'un assureur externe une assurance emprunteur.

L'assurance emprunteur vise à garantir le remboursement, total ou partiel, d'un crédit en cas de décès, d'invalidité, d'incapacité (et parfois de chômage) de l'emprunteur.

Si le prêteur n'exige pas la souscription de ce type d'assurance lors de l'octroi d'un prêt immobilier, l'emprunteur est libre de choisir une assurance proposée par sa propre banque ou par un autre établissement. N'étant pas légalement obligé d'y souscrire, il peut aussi choisir de ne pas souscrire ce type d'assurance.

Si le prêteur requiert de l'emprunteur la souscription d'une assurance lors de l'octroi du prêt immobilier, l'emprunteur est libre de choisir l'assurance proposée par le prêteur ou par un autre établissement dans le cas où cette dernière présenterait les garanties minimales définies par le prêteur.

CA INDOSUEZ WEALTH (FRANCE) détermine au cas par cas si elle conditionne l'octroi du crédit immobilier à la souscription par l'emprunteur d'une assurance emprunteur.

### **Les éventuelles conséquences du non-respect du contrat de prêt**

Pour tout type de crédit, l'emprunteur est tenu de rembourser la banque, et ce même s'il a consenti une garantie et contracté une assurance emprunteur. Il est donc important de veiller à toujours provisionner son compte avant la date de prélèvement des échéances de remboursement, sous peine (i) de déclaration des incidents de paiement à la Banque de France sous certaines conditions et (ii) d'exigibilité anticipée du solde du crédit. En effet, un défaut de paiement de l'emprunteur a toujours des conséquences lourdes et importantes. En cas de défaillance avérée de l'emprunteur, ce dernier risque la saisie des actifs financiers apportés en garantie ou encore la saisie de son bien immobilier s'il l'a remis en garantie.