

Le crédit immobilier amortissable

Il s'amortit en capital et intérêts selon la périodicité choisie (mensuelle, trimestrielle...). L'emprunteur règle à chaque échéance les intérêts, une partie du capital emprunté et la prime d'assurance emprunteur (le cas échéant). Ce prêt permet de financer des opérations immobilières (acquisition immobilière, terrain, construction ...) et des travaux lorsque la garantie porte sur un immeuble à usage d'habitation).

Sa durée est généralement **de 2 à 15 ans**.

Le crédit relais

Il s'agit d'un financement comportant une période de différé d'amortissement du capital. Ainsi, pendant toute la durée de la période de différé, seuls les intérêts et l'assurance (le cas échéant) sont remboursés en fonction de la périodicité choisie. Le capital emprunté, majoré des intérêts et de l'assurance (le cas échéant), est remboursé en une seule fois (échéance finale).

Ce type de crédit permet de financer l'acquisition d'un nouveau bien immobilier dans l'attente de la vente d'un autre bien immobilier. Le prêt est remboursé en totalité lorsque le premier bien est vendu (affectation du produit de vente au remboursement du crédit relais). En principe, le montant de ce prêt représente 50 à 70 % de la valeur du bien à vendre (déduction faite du capital restant dû si un crédit est déjà en cours) et peut être associé à un prêt complémentaire amortissable. Ce type de crédit présente néanmoins un risque puisque son remboursement est subordonné à la vente du premier bien immobilier.

Sa durée est généralement inférieure ou égale à **2 ans**.

Pour en savoir plus : **Mini-guide n° 31 - Le crédit relais immobilier**

Le crédit in fine (ou prêt sans remboursement de capital)

Comme le crédit relais, le crédit in fine comporte une période de différé d'amortissement du capital. Ainsi, pendant toute la durée de la période de différé, seuls les intérêts et l'assurance (le cas échéant) sont remboursés en fonction de la périodicité choisie. Le capital emprunté, majoré des intérêts et de l'assurance (le cas échéant), est remboursé en une seule fois en fin de prêt (échéance finale).

En général ce type de prêt est destiné à financer des investissements immobiliers locatifs et permet de bénéficier de certains avantages fiscaux (sous conditions). Il s'adresse aux personnes disposant d'une épargne préalable car il est associé à un placement (en général un contrat d'assurance vie). Ce sont les fonds issus du placement qui permettront de rembourser le crédit à l'échéance finale.

Sa durée est généralement inférieure ou égale à **8 ans**.

Les types de taux d'intérêts

Le taux est dit **fixe** lorsqu'il reste inchangé tout au long du crédit. Avec un taux fixe, la charge de remboursement reste la même pendant toute la durée du crédit ; ce qui permet de faciliter la gestion de son budget.

En revanche, le taux débiteur est dit **variable** lorsqu'il peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt selon les modalités prévues dans le contrat de prêt. L'évolution du taux applicable au crédit dépend de la variation de l'indice de référence (par exemple l'Euribor) et de la périodicité (elle peut être mensuelle, trimestrielle, annuelle ou pluriannuelle) choisies.

Plus souple que le taux fixe, il permet de bénéficier, le cas échéant, de la fluctuation du taux à la baisse. Le crédit à taux variable présente néanmoins un risque en cas de hausse du taux de référence.

Nos crédits à taux variables sont en principe indexés sur l'Euribor 3 mois.

Lorsque sa valeur est négative sur la période de calcul des intérêts dus au Prêteur, elle est remplacée par zéro dans ces calculs, de sorte que la marge du Prêteur soit en tous les cas préservée.

Le Glossaire immobilier du CCSF et Glossaire des taux variables sont disponibles dans le rubrique Informations bancaires.

Le coût du crédit

Le coût d'un crédit varie en fonction du type de crédit choisi, de sa durée mais également des garanties souscrites. Vous devez connaître le coût total d'un crédit avant de l'accepter. Lorsque la garantie porte sur l'immeuble (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) vous devez acquitter des frais pour son inscription (et pour sa radiation le cas échéant).

Pour en savoir plus : **Mini-guide n° 26 - Le coût d'un crédit**

Un exemple pour mieux comprendre :

Cet exemple n'est donné qu'à titre pédagogique et indicatif et ne saurait s'interpréter comme valant accord de crédit.

exemple représentatif : Pour un prêt immobilier d'un montant de 100.000 euros décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 10 ans, le remboursement s'effectue en 120 mensualités de 986,03 €, assurance décès invalidité obligatoire et frais de dossier compris. Taux annuel effectif global fixe : 3,595%, Coût total du crédit 18.783,60 €. Taux annuel débiteur fixe de 2,50%. Montant total dû de 118.783,60 € dont 13.124,00 € d'intérêts.

Une assurance emprunteur sera en effet demandée pour l'octroi du prêt. Le coût standard de l'assurance emprunteur est de 43,33 € par mois pour un assuré de 50 ans couvert à 100%. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre situation personnelle. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de : 5.199,60 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,968 %.

Dans l'exemple ci-dessus :

Le montant de 100.000 € correspond **au capital emprunté**, c'est-à-dire la somme mise à votre disposition par la banque pour effectuer votre acquisition/réaliser votre opération immobilière. Ce montant peut être versé en une ou plusieurs fois.

Le montant de 118.783,60 € correspond au **montant total dû** par l'emprunteur. Il s'agit de la somme due par l'emprunteur au titre du crédit. Il se compose principalement du capital emprunté, des intérêts différés ou reportés (notamment en cas de différé total), des accessoires (frais d'assurance par exemple).

Le montant de 18.783,60 € correspond au **coût total du crédit**. Il comprend le montant des intérêts et de tous les frais conditionnant l'octroi du crédit (le cas échéant : frais de dossier, d'assurance, de courtage, de garanties ...). Il correspond à la différence entre le montant total dû et le capital emprunté.

***Mentions légales associées :** Conditions en vigueur au 01/10/2016. Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par Rothschild Martin Maurel, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Les contrats d'assurance décès-invalidité sont assurés par Société d'assurance, AXA France Vie, Société anonyme au capital de 487 725 073,50 €, 310 499 595 RCS Paris, -Siège social: 26, rue Drouot 75009 Paris –Entreprise régie par le Code des assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées à votre cas. L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées par l'article L 312-9 du code de la consommation, pourvu qu'elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé par le prêteur. Les différents contrats d'assurances sont distribués par votre prêteur, immatriculé auprès de l'ORIAS en qualité d'intermédiaire. Les mentions d'intermédiaire en assurances de Rothschild Martin Maurel sont à votre disposition sur le site www.rothschildmartinmaurel.com.*

Cet exemple n'est donné qu'à titre pédagogique et indicatif et ne saurait s'interpréter comme valant accord de crédit.

Les frais supplémentaires

Plus précisément, il ne s'agit pas de frais qui conditionnent l'octroi du crédit mais qui sont liés directement ou indirectement à l'opération financée ou qui peuvent intervenir en cours de prêt, comme par exemple :

- Les frais liés à l'acquisition du bien immobilier tels que les taxes y afférentes et les frais d'acte notarié.
- Les frais perçus en cas d'impayés (intérêts de retard et pénalités dus)
- Les frais liés au remboursement anticipé du crédit immobilier,
- Les frais d'information annuelle des cautions (si le prêt est garanti par un cautionnement).

Ces frais ne sont pas inclus dans le coût total du crédit.

Les garanties

La constitution de garantie engendre des frais dont le coût varie en fonction de la garantie choisie. Classiquement, les garanties peuvent soit porter sur un actif immobilier ou mobilier déterminé (garanties dites réelles telles que l'hypothèque conventionnelle ou le nantissement d'un contrat d'assurance vie), soit engager la totalité du patrimoine d'une personne (garantie dite personnelle telle que le cautionnement personnel et solidaire).

Les principales garanties habituellement utilisées en matière de crédit immobilier sont les suivantes :

L'hypothèque : il s'agit d'une garantie inscrite sur un bien immobilier, obligatoirement constatée par acte notarié et publiée au service chargé de la publicité foncière. Les frais d'acte et de publication sont à la charge de l'emprunteur. L'hypothèque permet à la Banque, en cas de défaillance de l'emprunteur, de faire saisir le bien immobilier, d'obtenir sa vente et d'être payée sur le prix de vente.

Le Privilège de Prêteur de Deniers (PPD) : il s'agit d'une garantie très voisine de l'hypothèque. Comme elle, ce privilège permet à la Banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien pour être payée sur son prix. Ce privilège nécessite également un acte notarié et une inscription au service chargé de la publicité foncière. Les frais engendrés, moins importants en pratique que pour une hypothèque, sont également supportés par l'emprunteur. A la différence de l'hypothèque, cette garantie ne peut être utilisée que si le prêt sert à payer le prix d'acquisition du bien financé.

Le nantissement : il s'agit d'une garantie qui porte sur un bien mobilier déterminé, comme par exemple un contrat d'assurance vie ou des titres financiers.

- Le nantissement de contrat d'assurance vie : Dans ce cas, c'est le contrat d'assurance vie qui est remis en garantie du crédit accordé. Concrètement, il consiste en une délégation du droit de rachat au profit de la Banque (créancier nanti) et un dessaisissement du souscripteur qui ne pourra plus exercer librement ses prérogatives. Par exemple, pendant toute la durée du nantissement, le souscripteur ne pourra plus effectuer de demande d'avance, de rachat voire d'arbitrage sur le contrat nanti au profit de la Banque.

En cas d'impayés, la banque, bénéficiaire du nantissement de police d'assurance vie, exercera le droit de rachat du capital constitué directement auprès de la compagnie d'assurances sans aucune procédure ni intervention du garant (en général l'emprunteur souscripteur).

En cas de décès du garant (souvent l'emprunteur), la Banque percevra les fonds (c'est-à-dire la valeur de rachat du contrat d'assurance vie) à hauteur des sommes qui lui sont dues, le surplus éventuel étant versé aux bénéficiaires initiaux du contrat.

- Le nantissement de compte de titres financiers : Il permet de remettre en garantie des titres financiers faisant l'objet d'une inscription en compte auprès d'un intermédiaire habilité ou directement auprès de la société émettrice des titres. Cette garantie ne porte donc pas directement sur les titres mais sur le compte où ces derniers sont inscrits. Les titres visés sont ceux initialement inscrits en compte mais également tous les titres inscrits postérieurement ou qui leurs sont substitués ou qui les complètent, ainsi que leurs fruits (dividendes) et produits (en cas de vente, réalisation ou remboursement par exemple) en toute monnaie.

En pratique, il pourra s'agir d'actions (cotées ou non), d'obligations, d'un PEA, de titres émis par un organisme de placements collectifs (SICAV, FCP, FCC).

Le nantissement de ces titres opère un dessaisissement de leur propriétaire puisque celui-ci ne pourra plus disposer librement des titres et des espèces figurant dans le compte. En effet, cette garantie emporte pour le constituant l'interdiction de céder ou nantir les titres, mais également d'effectuer des arbitrages.

De son côté, la banque est investie d'un droit de rétention sur les titres qui lui permettra, en cas de défaillance de l'emprunteur ou de cause d'exigibilité du crédit accordé, d'appréhender les titres ainsi que les sommes inscrites en compte selon une procédure propre à chaque nature de titre, et détaillée dans l'acte de nantissement, aux fins de les vendre ou d'en devenir propriétaire.

Le nantissement est maintenu jusqu'au complet remboursement des sommes dues à la banque.

- Cas spécifique du nantissement de PEA : La réalisation du nantissement portant sur un PEA emporte les mêmes conséquences juridiques et fiscales qu'un retrait. En fonction de la date à laquelle la réalisation est effectuée les conséquences sont donc plus ou moins lourdes. Ainsi, si la réalisation du nantissement intervient :

- plus de 8 ans après la date du premier versement : elle n'entraîne pas la clôture du PEA, ni l'imposition des produits retirés hormis les prélèvements sociaux. Par contre, le titulaire du PEA ne pourra plus effectuer de nouveaux versements.
- entre 5 et 8 ans après la date du premier versement : elle entraîne la clôture du PEA mais aucune imposition n'est due sur les produits, hormis les prélèvements sociaux.
- moins de 5 ans après la date du premier versement : elle entraîne la clôture du PEA et l'assujettissement éventuel au régime fiscal des plus-values de cessions en conformité avec les dispositions de la législation fiscale en vigueur.

La réalisation du nantissement de PEA peut donc entraîner la clôture du PEA avec toutes les conséquences juridiques et fiscales que cela comporte.

L'engagement de caution personnelle et solidaire : dans ce cas, **la caution** s'engage, pendant toute la durée du prêt et jusqu'à son complet remboursement, à rembourser les sommes dues à la Banque si l'emprunteur n'y parvient pas lui-même. Pour ce faire, elle engage la totalité de son patrimoine (biens mobiliers ou immobiliers) et ses revenus. L'engagement de caution prendra fin avec le remboursement en totalité du crédit.

Le non-respect des dispositions contractuelles du prêt

L'inexécution des dispositions contractuelles convenues peut entraîner de lourdes conséquences. En cas de défaut de règlement des échéances, par exemple, la banque peut prononcer l'exigibilité immédiate du prêt ce qui signifie que l'Emprunteur devra rembourser immédiatement la totalité des sommes dues au titre du prêt (le capital emprunté, les intérêts, frais et accessoires) et mettre en jeu les garanties consenties à son profit afin de rembourser les sommes dues.

Par exemple, l'absence de règlement des sommes dues peut conduire à la saisie et à la vente du bien affecté en garantie pour rembourser le crédit.

Par ailleurs, tout incident de paiement caractérisé lié au Prêt fait l'objet d'une déclaration au Fichier National des Incidents de Remboursement des Crédits Aux Particuliers (FICP) tenu par la Banque de France pour une durée de cinq années maximum.

Les modalités de remboursement du prêt

Pour un prêt amortissable classique, l'échéance est le plus souvent mensuelle Elle comprend l'amortissement du capital, les intérêts calculés sur la période écoulée, ainsi que la prime d'assurance (le cas échéant). Mais les différents composants de l'échéance peuvent varier en fonction du type de prêt ou des aménagements choisis. Par exemple, des différés d'amortissement en capital¹ peuvent être prévus en cas de remboursement in fine ou de crédit relais. En ce cas, seuls les intérêts et l'assurance (le cas échéant) seront réglés pendant la période de différé. Le capital sera remboursé en une fois à l'échéance du prêt (crédit in fine) ou lors de la vente du bien (crédit relais).

¹ il s'agit de la période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse aucun capital. Il ne paie que les intérêts du prêt, et les cotisations d'assurances le cas échéant. Ce type de financement est parfois appelé « prêt sans remboursement de capital ».

En outre, l'emprunteur a toujours la possibilité de **rembourser par anticipation totalement ou partiellement le prêt**.

Toutefois, la banque peut refuser un remboursement anticipé partiel inférieur à 10% du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde. La banque peut également conditionner le remboursement par anticipation au respect de certaines modalités (information préalable de la banque par écrit, date de remboursement anticipé du prêt fixée à la prochaine date d'échéance, etc...).

Le remboursement partiel donne généralement lieu à un maintien de la durée du prêt avec réduction du montant des échéances. Enfin, le remboursement par anticipation d'un prêt engendre des frais

tels que le règlement d'une indemnité de remboursement par anticipation sauf dans les cas expressément prévus par la loi.

Ainsi, aucune indemnité n'est due lorsque le remboursement du prêt est motivé :

- par la vente du bien financé faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, ou
- par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.

Cependant, les frais de mainlevée d'hypothèque ou des autres sûretés consenties sont toujours à la charge de l'emprunteur.

Les modalités de remboursement par anticipation sont précisées dans la Fiche d'Information Standardisée Européenne (FISE)² et dans les conditions générales de l'offre de prêt.

² la FISE est une information personnalisée remise gratuitement à l'Emprunteur reprenant l'ensemble des éléments et conditions du crédit sollicité par l'Emprunteur dans un Etablissement donné.

L'assurance emprunteur

En matière de crédit immobilier, il est recommandé de souscrire une assurance afin de couvrir les risques de décès, d'invalidité permanente et totale, et le cas échéant d'incapacité totale de travail.

La souscription d'une assurance décès perte totale et irréversible d'autonomie bénéficie à la banque, et permettra le remboursement du crédit en cours en cas de réalisation du sinistre couvert (à proportion de la quotité souscrite).

Vous pouvez souscrire le contrat d'assurance Groupe proposé par la banque (contrat souscrit auprès de la compagnie d'assurances AXA) ou auprès de l'assureur de votre choix, lorsque les garanties proposées présentent un niveau de garanties équivalent au contrat d'assurance de groupe de Rothschild Martin Maurel.

La Fiche d'information sur les garanties alternatives est disponible dans la rubrique Informations bancaires.

Nos collaborateurs restent à votre écoute et se tiennent à votre entière disposition pour vous apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de votre projet immobilier.