

# PRET IMMOBILIER CLASSIQUE (MAJ 01/01/2022)

**SBE - SOCIETE DE BANQUE ET D'EXPANSION** - Société anonyme régie par les articles L.511-1 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux établissements de crédits, au capital de 31 000 000 € - RCS Nanterre 482 656 147 - APE 6419Z - TVA N°FR 80 482 656 147. Courtier en assurance, immatriculé auprès de l'ORIAS sous le N°07 022 984. www.orias.fr. Siège social : Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 Place Ronde, CS 30244, 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX. Tél. 01 56 69 89 00 (appel non surtaxé, coût selon opérateur). www.netsbe.fr.

**NATURE** : Prêt Long terme classique

## **DESTINATIONS DU FINANCEMENT** :

- Acquisition d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte
- Financement des travaux en même temps que l'acquisition d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte
- Financement de la construction ou V.E.F.A. (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte
- Financement d'une soulte : la soulte est le montant versé pour indemniser la personne qui ne garde pas sa part dans un bien immobilier.
- Terrain destiné à la construction d'un bien à usage d'habitation ou mixte
- Parts de S.C.A. (Société Civile d'Attribution)
- Tout crédit, consenti à des personnes physiques, agissant pour leurs besoins personnels, quel que soit son objet (Trésorerie, Travaux seuls, Parking...), **assorti d'une hypothèque sur un bien exclusivement à usage d'habitation.**

**Ces projets peuvent être financés par un prêt régi par les règles de l'Epargne Logement.**

**De plus, pour ces financements un apport personnel est susceptible d'être exigé.**

## **DUREE DES PRETS** :

La durée du prêt immobilier classique est comprise entre 5 et 25 ans. La durée du prêt est déterminée en accord avec la banque.

## **TAUX DEBITEURS PROPOSES** :

- 1- Soit taux fixe : le taux débiteur reste identique pendant toute la durée du prêt, les versements sont donc constants.
- 2- Soit taux révisable : le taux convenu à l'octroi du prêt reste fixe pendant 12 mois. Au-delà, le taux variera à chaque date anniversaire, à la hausse ou à la baisse en fonction de l'indice de référence choisi. Toutefois si le taux est capé, les variations maximums seront, alors, limitées selon le cap choisi, à savoir, +/-1 ou +/-2 par rapport au taux débiteur initial. Le taux révisable fait varier le montant du versement sans modifier la durée du prêt. Le prêt à taux révisable est transformable en prêt à taux fixe.

## **SURETES** :

Un prêt immobilier peut être garanti

- soit par une sûreté réelle, qui porte uniquement sur le bien remis en garantie
- soit par une sûreté personnelle, qui porte sur tous les biens présents et à venir appartenant à la personne qui consent la sûreté au profit de la banque.
- L'hypothèque légale est une sûreté réelle sur le bien financé pour garantir le prêt d'acquisition.
- L'Hypothèque est une sûreté réelle sur un bien immobilier d'habitation pour garantir le prêt.
- Le Nantissement d'un contrat d'assurance-Vie est une sûreté réelle qui permet à un Emprunteur de remettre son assurance-vie en garantie du prêt.
- Le Nantissement de compte-titres est une sûreté réelle qui permet à un Emprunteur de remettre son compte-titres en garantie du prêt
- Le Nantissement de parts de S.C.A. est une sûreté réelle qui permet à un Emprunteur de remettre les parts de S.C.A. en garantie du prêt
- La Caution solidaire personne physique est une sûreté personnelle par laquelle une personne (la caution) s'engage à l'égard de la banque (le bénéficiaire) à payer toute somme qui lui serait due en cas de défaillance de l'emprunteur dans ses engagements au titre du prêt.

En cas de défaillance de l'Emprunteur, la Banque peut vendre le bien ou le placement remis en garantie, ou solliciter le paiement par la(es) caution(s).

### **Autres mécanismes de garantie**

- **Garantie CASDEN** : cette garantie est réservée à des clients fonctionnaires, et après accord de la banque. En cas de défaillance de l'emprunteur, CASDEN garantit à la SBE le paiement du prêt, CASDEN prenant en charge le recouvrement auprès de l'emprunteur. La souscription à cette garantie, par le client se fait par l'acquisition de parts sociales de la CASDEN.
- **GARANTIE HABITAT** : l'emprunteur s'engage à affecter le bien financé en garantie du prêt. Cette garantie est possible sous réserve de l'accord de la banque, et est soumise à des critères d'éligibilité.

### **EXEMPLE D'UN FINANCEMENT IMMOBILIER**

A titre d'exemple, pour un prêt amortissable, accordé à un emprunteur de 36 ans aux conditions suivantes :

- Montant prêté : 100 000€
- Durée du prêt : 15 ans
- Taux débiteur fixe de 1,50% l'an ou taux débiteur révisable\* initial de 1,50% l'an
- Frais de dossier : 1000€
- Frais estimés de sureté : 2000 €
- Aucun frais de tenue de compte
- Assurance emprunteur, à hauteur de 100% du capital prêté, prenant en charge le remboursement du capital restant dû en cas de Décès ou de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie.

Alors, le remboursement se ferait :

- Par 179 versements mensuels constants de 620,74€ auxquels s'ajouteraient 21,67 € d'assurance emprunteur soit un versement mensuel total de 642,41€.
- et un dernier versement de 621, 49€ auquel s'ajouteraient 21,67 € d'assurance emprunteur soit un versement mensuel total de 643,16€.
- Le coût total de l'assurance serait de 3900,60€ soit un T.A.E.A de 0,49% l'an
- Le coût total du crédit serait de 18 634,55 € soit un T.A.E.G. de 2,41% l'an
- Le montant total dû par l'emprunteur, c'est-à-dire la somme du montant total du prêt et du coût total du crédit (assurance incluse) s'élèverait à 118 634,55€

**\* En cas de prêt à taux révisable, l'exemple est calculé en partant de l'hypothèse que le taux débiteur reste fixe par rapport au taux initial jusqu'au terme du contrat.**

### **COUT EVENTUEL NON COMPRIS DANS LE COUT TOTAL DU CREDIT**

L'emprunteur a la faculté de souscrire à un contrat d'assurance PERTE d'EMPLOI. Cette assurance permet de garantir le remboursement partiel du prêt en cas de perte d'emploi par l'Emprunteur dans les conditions décrites au contrat.

### **MODALITES DE REMBOURSEMENT**

- Si **Prêt amortissable** : Le prêt est remboursé par des versements périodiques, (Mensuels, Trimestriels, Semestriels ou Annuels selon le cas), composés de capital, d'intérêts et éventuellement d'assurance emprunteur groupe.
- Si **Prêt amortissable avec différé partiel** : Pendant la période de différé partiel, le prêt est remboursé par des versements périodiques, composés uniquement des intérêts et de l'assurance emprunteur groupe. Au-delà de cette période, le prêt est remboursé par des versements périodiques, composés de capital, d'intérêts et éventuellement d'assurance emprunteur groupe.
- Si **Prêt amortissable avec différé total** : Pendant la période de différé total, aucun versement n'est effectué. Au-delà de cette période, le prêt est remboursé par des versements périodiques composés de capital, d'intérêts et éventuellement d'assurance emprunteur groupe. Il est précisé que les intérêts dus pendant la période de différé total, sont capitalisés et produisent eux-mêmes des intérêts.
- **Prêt IN FINE** : Le remboursement du capital se fait par un versement unique au terme du prêt. Seuls les intérêts et l'assurance-emprunteur groupe font l'objet de versements périodiques constants.

### **REMBOURSEMENT ANTICIPE**

Le remboursement anticipé des prêts, partiel ou total, est possible à tout moment, avec des indemnités légales équivalentes à 6 mois d'intérêts plafonnés à 3 % du capital restant dû avant remboursement.

Vous disposez d'une dispense d'indemnités de remboursement anticipé en cas de vente du bien financé faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle, à la suite du décès ou à la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.

### **SERVICES ACCESSOIRES**

L'emprunteur est obligé de souscrire aux services suivants pour bénéficier du crédit :

- Ouverture de compte à la SBE
- Assurance emprunteur

L'assurance emprunteur est une assurance qui permet de garantir le remboursement total ou partiel du prêt en cas de survenance d'un des risques visés par le contrat.

L'assurance emprunteur doit obligatoirement couvrir, à minima, 100% du capital prêté.

Vous pouvez souscrire auprès de l'assureur de votre choix une assurance emprunteur équivalente à celle proposée par le prêteur et conserver la possibilité de déliaison pendant la première année, soit 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt.

### **CONSEQUENCES D'UN NON –RESPECT DES OBLIGATIONS LIEES AU CONTRAT DE CREDIT**

Le non-respect de l'une, quelconque, des obligations de l'emprunteur (non-paiement des versements, de l'assurance emprunteur, disparition d'une sûreté) peut entraîner l'exigibilité anticipée de la totalité du capital restant dû et l'inscription au F.I.C.P. (Fichier des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers)