

## **INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES CONTRATS DE CRÉDITS IMMOBILIERS PROPOSÉS PAR BPE**

(Articles L.313.6 et R.313-3 du code de la consommation)

### **AVERTISSEMENT**

Un crédit vous engage et doit être remboursé.

Le crédit aura des effets sur votre situation financière puisque vous devrez rembourser vos échéances à intervalles réguliers selon la périodicité de remboursement choisie (mois, trimestre, semestre...)

Les conditions de ce crédit sont déterminées en fonction des informations relatives à votre situation financière, professionnelle et familiale que vous nous avez communiquées, et sur la base des préférences exprimées par vos soins.

Il est donc important, pour l'appréciation de votre capacité de remboursement, que vous déclariez toutes vos charges.

MISE À JOUR EN OCTOBRE 2018

BPE - Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 102 410 685 €.

Siège social : 62 rue du Louvre 75002 Paris. RCS Paris 384 282 968.

Établissement de crédit et société de courtage en assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 004 983.

# **SOMMAIRE**

## **I. Les différents crédits proposés par BPE, prêteur**

- A. Le crédit amortissable à taux fixe – BPE Ajustimmo**
- B. Le crédit in fine – BPE Optimum Patrimonial**
- C. Le crédit relais – BPE Revente**

## **II. Les garanties et services accessoires de crédit**

- A. Généralités**
- B. Hypothèque de premier rang**
- C. Privilège de prêteur de deniers**
- D. Crédit logement**
- E. Cautionnement solidaire**
- F. Nantissement d'avoirs financiers détenus chez BPE**

## **III. Conséquences pour l'emprunteur en cas de non-respect des engagements liés au crédit**

# I. Les différents crédits proposés par BPE, prêteur

## A. Le crédit amortissable à taux fixe

Vous souhaitez acheter (avec ou sans travaux) ou faire construire votre résidence principale, secondaire ou réaliser un investissement locatif ?

Le crédit immobilier amortissable à taux fixe vous permet de financer jusqu'à 100% du montant de votre projet immobilier. L'octroi du crédit est soumis à l'accord du prêteur après étude et acceptation définitive de votre dossier.

### 1. Les caractéristiques essentielles du crédit

**Taux fixe** : le taux débiteur reste le même pendant toute la durée de votre crédit.

**Crédit amortissable** : sauf période de franchise, vous payez des intérêts et remboursez du capital à chaque échéance. À ces sommes s'ajoutent le coût de l'assurance emprunteur souscrite en garantie de votre crédit.

**Durée du crédit** : au maximum 25 ans.

**Taux Annuel Effectif Global (TAEG)** : le TAEG correspond au coût total du crédit exprimé en pourcentage. Il comprend outre les intérêts, tous les frais et coûts qui conditionnent l'octroi du crédit. Il vous permet de comparer les différentes offres de crédit.

**Coût total du crédit** : ce coût comprend les mêmes éléments que ceux inclus dans le calcul du TAEG. Le coût total du crédit est calculé à partir d'hypothèses d'utilisation de votre crédit et tient compte des modalités d'amortissement du prêt.

### 2. Les modalités de remboursement de votre crédit

#### • La période de remboursement

Vous commencez par rembourser les sommes dues au titre de la période de franchise (notamment les intérêts différés) avant l'amortissement du capital.

#### • La modulation

Vous pouvez modifier le montant de vos échéances à la hausse ou à la baisse pendant la période de remboursement. Cette modification est possible, à l'issue de la deuxième année de remboursement, une fois par an (sur une période de 12 mois). Le nouveau montant des échéances doit au minimum être supérieur ou inférieur de 5 % au montant de l'échéance avant modulation.

La modification des échéances est soumise à l'accord du prêteur. L'ensemble des conditions de modulation sont précisées dans l'offre de crédit qui pourra vous être remise en cas d'acceptation de votre demande de crédit.

La modification à la baisse de vos échéances de remboursement entraîne un allongement de la durée du crédit et augmente en conséquence son coût. Dans tous les cas, la modulation ne peut allonger la durée initiale du crédit de plus de 36 mois.

- **Les différés de remboursement**

Le remboursement de votre crédit immobilier peut être précédé d'une période de franchise partielle ou totale. Le choix entre ces deux types de franchise **dépend de vos besoins et de votre situation.**

Vous souhaitez différer le remboursement de votre crédit mais sans allonger la durée totale du prêt. La période de franchise vous permet de retarder le remboursement du capital et/ ou des intérêts.

Il existe deux types de franchise :

- ✓ **Franchise partielle** vous permet de différer le remboursement du capital pendant une période ne pouvant excéder 24 mois. Pendant cette période, vous payez les intérêts calculés sur le capital débloqué et le cas échéant les cotisations d'assurance emprunteur.
- ✓ **Franchise totale** vous permet de différer le remboursement du capital mais également des intérêts. Cette période peut durer au maximum 24 mois. La durée de la période de franchise est fixée au départ et ne peut être modifiée.

- **Le remboursement anticipé**

Vous pouvez à tout moment rembourser par anticipation tout ou partie de votre crédit. **Le montant du remboursement anticipé doit représenter au minimum 10 % du capital initial emprunté.** Cette limite ne s'applique pas lorsque vous souhaitez rembourser le solde de votre crédit. Sauf dispositions réglementaires contraires, le remboursement anticipé du crédit donne lieu au versement d'une indemnité au prêteur. Cette indemnité, à votre charge, correspond à la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt. **Le montant de cette indemnité ne peut dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.**

Toutefois, aucune indemnité n'est due par l'Emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque celui-ci est motivé par la vente du bien immobilier, faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'Emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

## Exemple : impacts de la franchise sur le montant des échéances, le coût total du crédit et le TAEG<sup>(1)</sup>

Pour un montant emprunté de 250 000 €, au taux débiteur fixe annuel de 1,70 %.

Conditions de remboursement	Durée du crédit	Montant des échéances mensuelles <sup>(2)</sup>	Coût total du crédit <sup>(3)</sup>	TAEG	TAEA <sup>(4)</sup>
<b>Pas de différé</b>	180 mois	180 mois à 1636,97 €	48 139,60 €	2,4691 %	0,56 %
<b>Franchise partielle sur 12 mois</b>	180 mois	12 mois à 416,67 € 168 mois à 1 735,75 €	50 091,04 €	2,4277 %	0,53 %
<b>Franchise totale sur 12 mois</b>	180 mois	12 mois à 62,50 € 168 mois à 1 764,41 €	50 655,88 €	2,4165 %	0,52 %

<sup>(1)</sup> Conditions en vigueur à la date de mise à jour du document

<sup>(2)</sup> Ce montant inclut le coût de l'assurance obligatoire proposée par BPE : contrat d'assurance emprunteur standard, (décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité temporaire totale. Coût standard, sans majoration ni surprime, pour 1 emprunteur de 31 ans, assuré à 100 %, avec une franchise de 90 jours. Coût par période (mensuel) : 62.50 € / Coût total de l'assurance sur la durée du prêt : 11 250 €.

<sup>(3)</sup> Ce montant inclut les intérêts, le coût de l'assurance, les frais de dossier (700 €) ainsi que le coût de la garantie Crédit Logement (2 785 €). Le montant total dû par l'emprunteur correspond au montant emprunté auquel s'ajoute le coût total du crédit.

<sup>(4)</sup> Taux Annuel Effectif d'Assurance.

## B. Le crédit in fine

Vous souhaitez acheter un bien immobilier et ne payer que les intérêts pendant la durée du crédit et rembourser le capital à son terme.

Le crédit In fine à taux fixe vous permet de financer jusqu'à 100 % du montant de votre investissement immobilier. C'est un prêt adapté pour l'investissement à but locatif.

### 1. Les caractéristiques essentielles du crédit

**Taux fixe** : le taux débiteur reste le même pendant toute la durée de votre crédit.

**Crédit in fine** : vous remboursez le capital en une seule fois au plus tard lors de la dernière échéance. Le paiement des intérêts peut se faire périodiquement (voir ci-après « le paiement des intérêts »).

**Durée du crédit** : au maximum 20 ans.

**Taux Annuel Effectif Global (TAEG)** : le TAEG correspond au coût total du crédit exprimé en pourcentage. Il comprend outre les intérêts, tous les frais et coûts qui conditionnent l'octroi du crédit. Il vous permet de comparer les différentes offres de crédit.

**Coût total du crédit** : ce coût comprend les mêmes éléments que ceux inclus dans le calcul du TAEG. Le coût total du crédit est calculé à partir d'hypothèses d'utilisation de votre crédit et tient compte des modalités d'amortissement du prêt.

### 2. Les modalités de remboursement de votre crédit

- **Le remboursement du capital emprunté**

Vous remboursez le capital emprunté en une seule fois et en totalité au plus tard au terme du contrat de crédit (lors de la dernière échéance).

- **Le paiement des intérêts**

- ✓ **Franchise partielle** vous payez à chaque échéance les intérêts calculés sur le capital emprunté et le cas échéant les cotisations d'assurance emprunteur.

- ✓ **Franchise totale** vous payez à chaque échéance uniquement les cotisations assurance emprunteur pour une durée maximum de 24 mois, puis les intérêts calculés sur le capital emprunté et les cotisations d'assurance emprunteur sur la durée restante du crédit. Vous remboursez la totalité du capital emprunté au terme de la durée du contrat de crédit, lors de la dernière échéance.

- **Le remboursement anticipé**

Vous pouvez à tout moment rembourser par anticipation tout ou partie de votre crédit. **Le montant du remboursement anticipé doit représenter au minimum 10 % du capital initial emprunté.** Cette limite ne s'applique pas lorsque vous souhaitez rembourser le solde de votre crédit. Sauf dispositions réglementaires contraires, le remboursement anticipé du crédit donne lieu au versement d'une

indemnité au prêteur. Cette indemnité, à votre charge, correspond à la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt. **Le montant de cette indemnité ne peut dépasser 3% du capital restant dû avant le remboursement.**

Toutefois, aucune indemnité n'est due par l'Emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque celui-ci est motivé par la vente du bien immobilier, faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'Emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

### Exemple : impacts des franchises sur le montant des échéances, le coût total du crédit et le TAEG<sup>(1)</sup>

Pour un montant emprunté de 300 000 €, au taux débiteur annuel de 2,60 %<sup>(1)</sup>.

Conditions de remboursement	Durée du crédit	Montant des échéances mensuelles <sup>(2)</sup>	Coût total du crédit <sup>(3)</sup>	TAEG	TAEA <sup>(4)</sup>
Franchise partielle sur 179 mois	180 Mois	179 mois à 712,50 € 1 mois à 300 712,50 €	128 950 €	2,90719 %	0,26 %
Franchise totale sur 24 mois puis franchise partielle sur 95 mois	120 mois	24 mois à 62,50 € 95 mois à 747,16 € 1 mois à 316 742,10 €	89 922,30 €	2,90235 %	0,25 %

<sup>(1)</sup> Conditions en vigueur à la date de mise à jour du document.

<sup>(2)</sup> Ce montant inclut le coût de l'assurance obligatoire proposée par BPE : contrat d'assurance emprunteur standard, sans Incapacité Temporaire Totale (décès, perte totale et irréversible d'autonomie toutes causes). Coût standard, sans majoration ni surprime, pour un emprunteur de 32 ans, assuré à 100 %, avec une franchise de 90 jours. Coût par période (mensuel) : 62,50 € / Coût total de l'assurance : 7 500 €. Conditions en vigueur à la date de mise à jour du document

<sup>(3)</sup> Ce montant inclut les intérêts, le coût de l'assurance, les frais de dossier (700 €) et le coût de la garantie (0 €). Le montant total dû par l'emprunteur correspond au montant emprunté auquel s'ajoute le coût total du crédit.

<sup>(4)</sup> Taux Annuel Effectif d'Assurance.

## C. Le crédit Relais

Vous souhaitez acheter un bien immobilier et le payer par la vente d'un logement que vous détenez. Vous avez besoin de solliciter un prêt auprès de la banque pour faciliter l'acquisition du nouveau bien en palliant au décalage de trésorerie entre l'achat du nouveau et la vente de l'ancien bien immobilier.

Le crédit relais vous permet d'acquérir un nouveau bien avant d'avoir revendu le précédent. Le montant de ce prêt dépend de la valeur estimée du bien immobilier à vendre, de l'état d'avancement de la vente et de votre projet d'achat. Il peut être complété par un crédit immobilier amortissable.

### 1. Les caractéristiques essentielles du crédit

**Taux fixe** : le taux débiteur reste le même pendant toute la durée de votre crédit.

**Crédit relais** : vous remboursez le capital en une seule fois au plus tard lors de la dernière

échéance. Le paiement des intérêts peut se faire périodiquement ou en une seule fois en même temps que le remboursement du capital (voir ci-après « le paiement des intérêts »).

**Durée du crédit** : au maximum 18 mois.

**Taux Annuel Effectif Global (TAEG)** : le TAEG correspond au coût total du crédit exprimé en pourcentage. Il comprend outre les intérêts, tous les frais et coûts qui conditionnent l'octroi du crédit. Il vous permet de comparer les différentes offres de crédit.

**Coût total du crédit** : ce coût comprend les mêmes éléments que ceux inclus dans le calcul du TAEG. Le coût total du crédit est calculé à partir d'hypothèses d'utilisation de votre crédit et tient compte des modalités d'amortissement du prêt.

### 2. Les modalités de remboursement de votre crédit

- **Le remboursement du capital emprunté**

Vous remboursez le capital emprunté en une seule fois et en totalité au plus tard au terme du contrat de crédit (lors de la dernière échéance). En cas de vente du bien immobilier avant le terme du contrat de crédit, la totalité du prix de vente est affecté au remboursement du prêt relais (dans la limite des sommes dues au titre du crédit).

- **Le paiement des intérêts**

Au moment de la demande de crédit relais, vous devez choisir entre deux types de franchise, en fonction de vos besoins et de votre situation.

Vous avez le choix entre :

- ✓ **La franchise partielle** vous payez à chaque échéance les intérêts calculés sur le capital emprunté et le cas échéant les cotisations d'assurance emprunteur.



- ✓ **La franchise totale** vous payez en une seule fois la totalité des intérêts en même temps que le remboursement du capital, lors de la dernière échéance. Dans ce cas, vous payez à chaque échéance les cotisations d'assurance emprunteur.

- **Le remboursement anticipé**

En cas de vente du bien immobilier avant le terme du contrat de crédit, la totalité du prix de vente est obligatoirement affectée au remboursement du prêt relais (dans la limite des sommes dues au titre du crédit).

**Que se passe-t-il si le prix de vente ne permet pas de rembourser l'intégralité du crédit relais ?**

Vous restez tenu au paiement des sommes qui n'auront pas été couvertes par le prix de vente.

**Exemple : impacts des franchises sur le montant des échéances, le coût total du crédit et le TAEG<sup>(1)</sup>**

Pour un montant emprunté de 200 000 €, au taux débiteur annuel de 1,30 %<sup>(1)</sup>.

Conditions de remboursement	Durée du crédit	Montant des échéances mensuelles <sup>(2)</sup>	Coût total du crédit <sup>(3)</sup>	TAEG	TAEA <sup>(4)</sup>
<b>Franchise partielle sur 11 mois</b>	12 mois	11 mois à 258,34 € 1 mois à 200 258,33 €	6 300,07 €	3,2244 %	0,26 %
<b>Franchise totale sur 11 mois</b>	12 mois	11 mois à 41,67 € 1 mois à 202 657,23 €	6 315,60 €	3,21287 %	0,26 %

<sup>(1)</sup> Conditions en vigueur à la date de mise à jour du document.

<sup>(2)</sup> Ce montant inclut le coût de l'assurance obligatoire proposée par BPE : contrat d'assurance emprunteur standard, formule « relais » (décès, perte totale et irréversible d'autonomie accidentelle). Coût standard, sans majoration ni surprime, pour un emprunteur de 32 ans, assuré à 100 %, avec une franchise de 90 jours. Coût par période (mensuel) : 41,67 € / Coût total de l'assurance : 500,04 €. Conditions en vigueur à la date de mise à jour du document.

<sup>(3)</sup> Ce montant inclut les intérêts, le coût de l'assurance, les frais de dossier (700 €) ainsi que le coût de la garantie Crédit Logement (2 500 €). Le montant total dû par l'emprunteur correspond au montant emprunté auquel s'ajoute le coût total du crédit.

<sup>(4)</sup> Taux Annuel Effectif d'Assurance.

## **II. Les garanties et services accessoires de crédit**

### **A. Généralités**

Le prêteur pourra accepter ou exiger l'une et/ou l'autre des garanties suivantes (liste non exhaustive) en complément de l'assurance emprunteur qui est obligatoire. Tout financement doit être couvert à 100 % par une ou plusieurs garanties.

### **B. L'hypothèque de premier rang**

Une hypothèque de premier rang est une garantie réelle. Elle porte donc sur un bien (ou un droit) appartenant à l'emprunteur ou à une tierce personne, consentie au bénéficiaire du prêteur, qui n'est pas déjà hypothéqué, d'où la notion de «premier rang». Dans le cas de la vente du bien immobilier hypothéqué, le prix de vente sera affecté au remboursement de la créance du prêteur.

En cas de non-respect des engagements de l'emprunteur (exemple : non-paiement des échéances du prêt), le prêteur peut enclencher puis exécuter, dans le respect de la réglementation applicable, une procédure de saisie immobilière du bien hypothéqué et le mettre en vente dans le but d'obtenir le remboursement du prêt. Il en résultera la dépossession du bien en question pour la personne qui aura consenti la garantie.

### **C. Le privilège de prêteur de deniers**

Le privilège de prêteur de deniers est une garantie réelle. Elle bénéficie au prêteur qui a consenti un prêt destiné à financer l'achat d'un bien immobilier déjà construit. Cette garantie porte sur le bien objet du financement. Elle donne droit au prêteur d'être remboursé par préférence à tous les autres créanciers, dans le cas où le bien immobilier donné en garanti serait vendu.

Cette garantie doit faire l'objet d'un acte notarié et être inscrit à la Conservation des hypothèques dans les 2 mois suivant la vente.

En cas de non-respect des engagements de l'emprunteur, le prêteur peut enclencher puis exécuter, dans le respect de la réglementation applicable, une procédure de saisie immobilière du bien immobilier financé et le faire vendre dans le but d'obtenir le remboursement de sa créance. Il en résultera la dépossession du bien en question pour la personne ayant consenti la garantie.

À noter que son coût est plus faible que l'hypothèque car exonéré de taxe de publicité foncière.

## D. Crédit logement

Crédit Logement est une société de financement dont l'activité est de garantir les prêts Immobiliers consentis par le prêteur. Cette garantie prend la forme d'un cautionnement au bénéfice du prêteur.

Elle peut être mise en jeu par le prêteur en cas d'échéances impayées par l'emprunteur.

Crédit Logement prend l'engagement de payer au prêteur les sommes dues dans le cas où l'emprunteur serait défaillant dans le remboursement de son crédit. Après avoir réglé le prêteur en lieu et place de l'emprunteur défaillant, Crédit Logement peut être amené, à défaut de solution amiable, à exercer des recours légaux à l'encontre de l'emprunteur, ce qui peut notamment conduire à la saisie puis à la vente du bien immobilier financé ou de tout autre bien appartenant à l'emprunteur et/ou à la caution éventuelle.

L'Emprunteur s'interdit, sans autorisation préalable de la banque, de céder ou d'hypothéquer le bien financé et d'accomplir tout acte susceptible d'en diminuer la valeur.

## E. Le cautionnement solidaire

Le cautionnement est une garantie personnelle consentie par un tiers au bénéfice du prêteur.

Ce tiers s'engage à rembourser toutes les sommes dues au prêteur, en cas du défaut de paiement de l'emprunteur. La caution réglera, à hauteur de son cautionnement, le montant que l'emprunteur n'aurait pas réglé.

La caution peut garantir tout ou partie du crédit. Mais dans tous les cas, elle engage la totalité de son patrimoine.

En cas d'impayé(s), le prêteur pourra solliciter la caution afin de régler cet/ces impayé(s) en lieu et place de l'emprunteur. La caution peut être appelée en paiement sans que le prêteur n'ait à poursuivre préalablement les biens de l'emprunteur. En présence de plusieurs cautions, le prêteur peut poursuivre chaque caution pour la totalité des sommes impayées sans avoir à poursuivre chacune pour sa quote-part. Le patrimoine de la caution pourra être saisi et vendu (avoirs financiers, biens meubles, biens immeubles...) pour rembourser la créance au prêteur.

Dans le cas où la caution est amenée à verser des sommes au prêteur, elle peut ensuite se retourner contre l'emprunteur afin de les récupérer. On dit qu'elle est subrogée dans les droits du prêteur.

## **F. Nantissement d'avoirs financiers détenus chez BPE (Titres ou contrat d'assurance vie)**

Le nantissement d'avoirs financiers est une garantie réelle. Elle porte sur les avoirs de toute nature détenus soit par l'emprunteur soit par un tiers. La personne qui consent cette garantie ne peut plus disposer des avoirs nantis, ni effectuer de rachats, transferts et/ou arbitrages sans accord préalable du prêteur.

Dans le cas où l'emprunteur ne respecte pas ses engagements (par exemple : non-paiement des échéances du prêt par l'emprunteur), le prêteur peut, dans le respect de la réglementation applicable, vendre les avoirs afin d'obtenir le remboursement de sa créance. Le garant se trouvera alors dépossédé des avoirs nantis.

Si la valeur des avoirs nantis se voit diminuer en dessous d'un seuil préalablement défini, le prêteur pourra exiger une autre garantie. Et, en l'absence d'une telle garantie, rendre le prêt exigible. Ce type de garantie est par conséquent risqué pour l'emprunteur si elle porte sur des avoirs dont la valeur peut potentiellement varier.

**Le coût lié à ces garanties est intégré dans le TAEG (Taux Annuel Effectif Global). La constitution, le maintien et l'exécution de ces garanties peuvent entraîner des frais, à la charge de l'emprunteur.**

## **III. Conséquences pour l'emprunteur en cas de non-respect des engagements liés au crédit**

**Le non-respect des engagements liés au crédit peut avoir des conséquences juridiques et financières pour l'emprunteur.**

Des **intérêts de retard** s'appliquent de plein droit sur les sommes impayées à leur échéance. Ces intérêts de retard s'appliquent si nous n'avons pas prononcé la déchéance du terme (*voir encadré ci-après*).

Sauf disposition réglementaire contraire (prêt réglementé par exemple), ces intérêts de retard sont calculés au **taux du crédit majoré de trois points** jusqu'au complet remboursement de ces sommes.

En cas d'**incident de paiement** caractérisé, vous serez **inscrit au Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP)**. Cette inscription peut vous empêcher d'obtenir d'autres crédits. Pour plus d'information sur le FICP, vous pouvez consulter le site internet de la Banque de France ([www.banque-france.fr](http://www.banque-france.fr)).

Nous pourrions prononcer la **déchéance du terme**, c'est-à-dire mettre fin au crédit avant la date prévue au contrat. La déchéance du terme entraîne les conséquences suivantes :

- vous devrez **rembourser immédiatement la totalité des sommes dues au titre de votre crédit** ;
- sauf disposition réglementaire contraire, une **indemnité résolutoire** sera mise à votre charge. Le montant de cette indemnité est égal à 7% des sommes dues ;
- jusqu'à leur règlement effectif, ces sommes produisent des **intérêts de retard** à un taux égal à celui du prêt ;
- vous serez tenu au paiement des **frais exposés le cas échéant à l'occasion du recouvrement** de ces sommes ;
- vous serez inscrit au FICP.

La déchéance du terme peut être prononcée en cas de non-respect de vos engagements liés au prêt. La liste complète des cas dans lesquels la déchéance du terme peut être prononcée par le prêteur figure dans l'offre de crédit immobilier qui vous sera remise en cas d'acceptation de votre demande de crédit.