



BANQUE
INTERNATIONALE
À LUXEMBOURG

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES CONTRATS DE CRÉDIT IMMOBILIER

1. Introduction

Le présent document contient les informations générales sur les principales caractéristiques d'un contrat de crédit immobilier en devise euro. Il est destiné à informer le consommateur sur les caractéristiques essentielles de ce type de contrat avant la signature d'un tel contrat et n'a pas de valeur légale engageant le prêteur.

À cet égard, nous vous invitons à lire attentivement la note d'information qui se trouve à la fin de ce document.

2. Coordonnées du prêteur

Banque Internationale à Luxembourg S.A.
69, route d'Esch
L-2953 Luxembourg
www.bil.com

3. Destinations possibles du crédit

Le crédit immobilier est destiné à financer tout type de projet immobilier. Les destinations possibles sont :

- L'acquisition d'un terrain à construire ou d'un immeuble existant, à caractère résidentiel ou locatif, ou le maintien de droits de propriété sur un tel bien immobilier.
- La construction d'un immeuble, à caractère résidentiel ou locatif.
- La rénovation d'un bien immobilier.
- Toute autre destination autorisée en relation avec le secteur immobilier.

4. Formes de sûretés

Pour s'assurer du remboursement du prêt en capital et en intérêts, le prêteur demande généralement les garanties suivantes :

- Une inscription hypothécaire de premier rang sur l'immeuble ou le terrain à financer ou qu'un tiers est disposé à donner en garantie
- Une cession de salaire
- Une assurance solde restant dû en faveur du prêteur

D'autres sûretés ou droits comparables peuvent aussi le cas échéant tenir lieu de garantie. Exemples de garanties supplémentaires :

- Une inscription hypothécaire sur un autre immeuble
- Une garantie bancaire
- Une caution d'un tiers
- Un nantissement avoirs (espèces ou titres)
- Une cession du bénéfice d'une assurance vie
- Une cession du bénéfice d'un contrat épargne logement

5. Durée possible des contrats

La durée d'un contrat de crédit immobilier peut aller jusqu'à 40 ans.

Pour les contrats régis par un taux fixe, il y a lieu de distinguer entre la durée du contrat de crédit et la durée de l'application du taux. En effet, un contrat de crédit à taux fixe peut courir jusqu'à une durée maximale de 30 ans, alors que la période d'application des conditions de taux est potentiellement plus courte, allant de 2 ans à 20 ans. Après chaque période à taux fixe, l'emprunteur est libre de choisir, en accord avec son Responsable de relation, une nouvelle période de taux fixe, sauf si l'échéance du contrat de crédit ne permet plus l'application d'une période à taux fixe.

6. Types de taux d'intérêts débiteurs

En contrepartie du prêt accordé, l'emprunteur devra payer des intérêts débiteurs. Le taux d'intérêt est exprimé en taux annuel dans le contrat de crédit. La périodicité du calcul et de l'exigibilité des intérêts est déterminée dans le contrat de crédit.

Le taux d'intérêt spécifique à chaque dossier de crédit est déterminé sur base des deux composantes suivantes :

1. Le taux de refinancement du prêteur qui dépend des taux en vigueur sur le marché interbancaire de la zone euro pour les taux fixes, et du taux de refinancement à la Banque Centrale Européenne ou des fixings interbancaires pour les taux variables. Lorsque le taux de refinancement devient négatif, le prêteur applique un taux plancher de 0 % ; et
2. La marge commerciale qui est fonction des taux pratiqués sur le marché luxembourgeois pour le produit concerné, et de la durée du crédit, mais aussi de la qualité de l'emprunteur (notamment sa capacité de remboursement), des différentes sûretés octroyées en faveur du prêteur, et des frais internes au prêteur liés à la gestion du dossier de crédit.

Différents types de taux proposés par la BIL :

Taux variable

Un taux variable est un taux dont le montant peut fluctuer au cours de la durée du crédit. En effet, le taux d'intérêt variable est notamment basé sur les taux pratiqués sur le marché luxembourgeois. Le niveau du taux d'intérêt variable suit dès lors l'évolution des taux pratiqués sur le marché luxembourgeois. En conséquence, le montant d'intérêts que l'emprunteur doit payer au prêteur peut augmenter ou diminuer.

L'évolution du taux variable est notamment déterminée par le taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne (Main Refinancing Operations Rate) ou des fixings interbancaires.

Le taux variable permet de procéder à des remboursements anticipés ou de rembourser l'intégralité sans frais supplémentaires. Il est dès lors possible de raccourcir l'échéance ou diminuer la mensualité suivant besoin.

Un autre avantage du taux variable est que pour la construction ou la transformation d'un immeuble, les fonds sont libérés au fur et à mesure des avancements des travaux. Cela évite à l'emprunteur de payer des intérêts inutiles sur la partie des fonds inutilisés.

Taux fixe

Un taux fixe est un taux qui n'évolue pas au cours de la durée du crédit ou de la période de validité du taux convenue entre le prêteur et l'emprunteur. Ainsi, l'emprunteur est à même de connaître en avance et à tout moment le montant des intérêts qui doivent être payés pendant la période de taux convenue. Étant donné que le taux d'intérêt fixe est déterminé notamment en référence aux taux pratiqués sur le marché luxembourgeois, dans le cas où ce taux de référence évolue au cours de la durée du crédit ou de la période de validité du taux convenue entre le prêteur et l'emprunteur, ceci n'impactera pas le taux d'intérêt fixe appliqué au crédit.

Des taux fixes sont disponibles pour des périodes de 2, 3, 5, 10, 15 ou 20 ans. La durée totale du contrat de crédit à taux fixe ne peut pas dépasser 30 ans.

7. Exemple représentatif

Exemple représentatif d'un financement par un contrat de crédit immobilier

Montant du crédit	200.000 EUR
Taux débiteur	2 %
Durée crédit	25 ans
TAEG	2,0478 %
Remboursement mensuel	848,97 EUR
Coût total du crédit	54.690,99 EUR
Montant total dû	254.690,99 EUR

(frais d'arrêté de compte inclus ; frais de dossier exclus – voir infra)



Les informations ci-dessus sont fournies à titre d'exemple et ne font pas office d'offre engageante de la part du prêteur.

Nous vous invitons, à cet égard, à lire attentivement la note d'information qui se trouve à la fin de ce document.

8. Coûts non compris dans le coût total

En complément aux coûts liés au taux d'intérêt débiteur, d'autres coûts en rapport avec le crédit immobilier, mais non inclus dans le coût total du crédit, sont susceptibles d'être à charge de l'emprunteur.

Liste des coûts éventuels :

- Frais de dossier (coûts administratifs pour la mise en place du crédit)
- Frais d'inscription hypothécaire
- Honoraires du notaire
- Primes d'assurance solde restant dû

9. Modalités de remboursement

Le remboursement des crédits immobiliers se fait généralement de façon linéaire par paiement de mensualités de la part de l'emprunteur.

Un plan d'amortissement linéaire garantit à l'emprunteur un remboursement identique sur la durée du crédit pendant laquelle le taux débiteur reste constant (dépend du type de taux, voir ci-dessus). Le remboursement inclut une partie d'intérêts et une partie de capital. La part d'intérêts inclus dans le remboursement décroît au fil du temps. La mensualité restant constante, la part du capital remboursé croît proportionnellement avec la décroissance de la part d'intérêt.

En fonction de ses besoins, l'emprunteur peut s'accorder avec le prêteur pour définir d'autres modalités de remboursement, comme par exemple le remboursement unique du capital au terme du contrat de crédit, avec paiement des intérêts aux périodes d'arrêts définies.

10. Délai de réflexion

Après remise d'une offre de contrat de crédit, engageante au niveau du prêteur, le consommateur dispose d'un délai de réflexion de quatorze jours calendrier. Le délai commence à courir le jour de la réception de l'offre.

Pendant cette période, le prêteur maintient inchangées les conditions de l'offre. Le consommateur peut accepter l'offre à tout moment pendant le délai de réflexion.

11. Remboursement anticipé

Un remboursement anticipé du capital emprunté avant l'échéance définie dans le contrat de crédit immobilier est possible à tout moment pendant la vie du crédit. Le remboursement anticipé peut concerner le montant total restant dû ou bien seulement une partie.

Suivant le type de taux débiteur appliqué au contrat de crédit immobilier, l'impact au niveau du contrat est différent :

Taux variable

Le crédit immobilier à taux variable permet au consommateur de procéder à des remboursements partiels anticipés ou de rembourser le capital restant dû sans frais supplémentaires. Le consommateur peut ainsi, en fonction de ses besoins, raccourcir l'échéance du crédit ou ajuster son remboursement périodique.

Taux fixe

En cas de remboursement anticipé d'un crédit immobilier à taux fixe, le prêteur s'expose à l'impossibilité de réemployer les fonds initialement empruntés pour la durée initialement déterminée à un même niveau de taux selon l'évolution des marchés financiers. Un remboursement anticipé a donc potentiellement un coût pour le prêteur. Il s'énonce comme une perte d'intérêts actualisée. En cas de remboursement anticipé, une indemnité est donc susceptible d'être portée à charge du client, laquelle est calculée comme étant la différence, pour chaque période de remboursement du crédit postérieure au remboursement anticipé, entre les intérêts initiaux (déterminés sur base du taux de refinancement initial du crédit) et les intérêts de réemploi (déterminés sur base du taux de refinancement à la date du remboursement anticipé), multipliée par le facteur d'actualisation. L'indemnité totale correspond à la somme de cette différence d'intérêts actualisée pour toutes les périodes de remboursement futures.

Dans l'hypothèse où le taux interbancaire pour la période à taux fixe à la date de départ du taux fixe du crédit (taux de refinancement initial) est supérieur au taux interbancaire pour la période résiduelle à taux fixe en vigueur à la date du remboursement anticipé (taux de refinancement à la date du remboursement anticipé), une indemnité sera due par l'emprunteur au prêteur. Cette indemnité correspond à la différence actualisée entre les intérêts calculés à partir du taux de refinancement initial et les intérêts calculés à partir du taux de refinancement à la date du remboursement anticipé. Ces intérêts sont calculés dans chaque cas selon l'amortissement contractuel du crédit et proportionnellement au montant du remboursement anticipé. En tout état de cause, l'indemnité ne pourra être inférieure au minimum des frais de gestion du dossier, lesquels sont fixés à 250 EUR.

Dans l'hypothèse où le taux interbancaire pour la période à taux fixe à la date de départ du taux fixe du crédit (taux de refinancement initial) est inférieur au taux interbancaire pour la période résiduelle à taux fixe en vigueur à la date du remboursement anticipé (taux de refinancement à la date du remboursement anticipé), l'indemnité due par l'emprunteur ne pourra être supérieure au frais de gestion du dossier, lesquels sont fixés à 250 EUR.

Dans tous les cas, lorsque le crédit a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement qui a servi d'habitation effective et principale à l'emprunteur pendant une période ininterrompue de deux ans au moins, l'indemnité ne peut être supérieure à la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux contractuel applicable au jour du remboursement. Selon la réglementation en vigueur, cette limite ne s'applique cependant pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 EUR. Il appartient à l'emprunteur de produire les attestations de résidence démontrant son droit à se prévaloir de cette limitation de l'indemnité de remboursement anticipé.

12. Évaluation du bien

En fonction du dossier de crédit, le prêteur peut exiger l'évaluation du bien immobilier qu'il est amené à financer. En règle générale, le prêteur réalise l'évaluation du bien, pour laquelle aucun frais supplémentaire ne sera engagé envers l'emprunteur. En cas de besoin spécifique, le prêteur se réserve le droit d'exiger une évaluation par un expert, pour laquelle des frais potentiels seront à charge de l'emprunteur. Les règles d'évaluation à prendre en compte sont encadrées par la loi.

13. Services auxiliaires

L'emprunteur est obligé de souscrire à une assurance tous risques pour le bien immobilier, avec les frais afférents à sa charge.

14. Non-respect des engagements liés au crédit immobilier

En cas de non-respect des engagements liés au contrat de crédit immobilier, le prêteur a le droit, mais non l'obligation, de résilier le contrat de crédit à tout moment et d'en exiger le remboursement ainsi que toute autre somme due au titre du contrat de crédit.

De plus, le prêteur aura le droit d'exécuter les garanties qui lui ont été octroyées en garantie du crédit.

Dans le cas où les garanties octroyées en garantie du crédit ne sont pas suffisantes pour couvrir les montants restants dus, l'emprunteur sera tenu personnellement responsable du paiement de tels montants. Le prêteur aura ainsi le droit d'initier toute procédure de recouvrement nécessaire afin de recouvrer de telles sommes à l'encontre de l'emprunteur.

NOTE D'INFORMATIONS

Ce document est préparé par Banque Internationale à Luxembourg SA, ayant son siège social à L-2953 Luxembourg, 69 route d'Esch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B-6307 (ci après la « Banque ») sur la base de données disponibles en décembre 2016.

Ce document est fourni à titre purement indicatif et n'engage nullement la Banque. Il ne constitue en aucun cas un conseil juridique, fiscal, comptable ou financier, ni une offre ou sollicitation de vente ou d'achat des services qui y sont mentionnées.

Pour toute proposition concrète, merci d'introduire une demande de crédit auprès de votre personne de contact.

Vous avant tout

Retrouvez notre documentation avec ce QR code



Vos comptes sur GSM et tablette grâce à la banque en ligne BILnet Mobile



Restez en contact avec la BIL sur



Banque Internationale à Luxembourg SA
69, route d'Esch • L-2953 Luxembourg
RCS Luxembourg B-6307
T (+352) 4590-1 • F (+352) 4590-2010
contact@bil.com • www.bil.com