

Informations générales relatives aux crédits immobiliers en France

Édition du 01.02.2023

Le présent document s'applique aux contrats de crédit à durée déterminée régis par des modalités propres et soumis aux dispositions du Titre 1^{er} Opérations de Crédit, Chapitre III Crédit immobilier, Livre III Crédit, du Code de la Consommation (crédit immobilier principalement destiné à des fins privées et à destination principalement mobilière ou immobilière)

Table des matières

1. Informations générales sur Centrale Kredietverlening
2. Nature et destination des crédits proposés
3. Durée du crédit immobilier
4. Taux du crédit immobilier
5. Formes de sûretés possibles pour garantir le contrat de crédit immobilier
6. Exemple représentatif d'un crédit Immobilier
7. Modalités de remboursement
8. Période de différé initial
9. Frais
10. Remboursement anticipé
11. Expertise
12. Assurances
13. Délégation d'indemnités d'assurances
14. Avertissement général relatif aux éventuelles conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit.
15. Secret professionnel
16. Conservation des documents
17. Obligation générale d'information
18. Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

1. Informations générales sur Centrale Kredietverlening

Centrale Kredietverlening sa

Siège social: Mannebeekstraat 33, 8790 Waregem, Belgique

RPM Courtrai – TVA BE 0400 040 965 – Tél. + 32 (0)56 62 92 81 – www.ckv.be – info@ckv.be

– BIC: BBRU BE BB – Compte IBAN: BE 29 3850 5770 5464

Centrale Kredietverlening est un établissement de crédit inscrit auprès de la Banque nationale de Belgique (BNB), boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles (tél.: +32 (0)2 221 21 11 – www.nbb.be) et placé sous la surveillance de celle-ci ainsi que de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles (tél.: +32 (0)2 220 52 11 – fax: +32 (0)2 220 52 75 – www.fsma.be).

En sa qualité d'établissement de crédit, Centrale Kredietverlening est également soumise à la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ainsi qu'à la loi du 25 avril 2014 relative au statut et à la surveillance des établissements de crédit. Cette législation et les autres règles applicables à Centrale Kredietverlening sont disponibles sur le site Web de la FSMA (www.fsma.be).

En sa qualité de prêteur de crédit, Centrale Kredietverlening est placée sous la surveillance de la Direction générale du Contrôle et de la Médiation du SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie, North Gate III, boulevard du Roi Albert II 16, 1000 Bruxelles (tél.: +32 (0)2 277 54 85 – fax: +32 (0)2 2775452 – <http://economie.fgov.be>).

Centrale Kredietverlening n'a délégué en France aucun pouvoir de représentation ou de décision quelconque, qui est exercé en Belgique par les seuls organes statutaires de la société.

2. Nature et destination des crédits proposés

Centrale Kredietverlening propose des crédits immobiliers aux consommateurs résidents et taxés en France, aux Sociétés Civiles (Immobilières) de droit français et aux Sociétés à responsabilité limitée de droit français.

Le crédit chez Centrale Kredietverlening peut avoir un but aussi bien immobilier que non-immobilier. La destination des fonds doit toujours être clairement définie. Il est évident que toutes les pratiques illégales (blanchiment d'argent, mise en place de circuits financiers illégaux, détournement de droits successoraux,.....) sont exclues. Centrale Kredietverlening ne finance pas les travaux.

But immobilier : acquisition ou maintien de droits immobiliers réels

- l'acquisition d'un bien immobilier
- l'achat des parts ou actions des sociétés donnant vocation à l'attribution d'un bien immobilier
- le regroupement de dettes
- ...

But non-immobilier

- remboursement des dettes : dettes professionnelles et privées avec but non immobilier, fiscales, sociales, droits de succession, soulté...
- liquidités, trésorerie : besoins personnels, aide à la famille, don manuel,
- ...

3. Durée du crédit immobilier

- **Prêt amortissable** : La durée est soit de 10,12,15, 20, 25, 30 ans.
- **Prêt in fine** : La durée est de minimum 5 ans. La maturité du prêt in fine peut varier dans certains cas précis :
 - Prêt in fine destiné à la restructuration des crédits propres : Une durée de un, deux ou trois ans.
 - Prêt in fine à but mobilier : Durée minimum de 5 ans.
 - Prêt in fine à but immobilier : Durée minimum de 7 ans.

Un prêt in fine est seulement possible si le remboursement du capital emprunté n'est pas conditionné à la vente des biens en garantie du prêt.

Sauf modification ultérieure, la durée du crédit est celle fixée dans l'offre. La durée du crédit est comprise entre la date de mise à disposition de l'intégralité des fonds et la date de paiement de la dernière échéance du crédit.

4. Taux

Centrale Kredietverlening propose uniquement des taux fixes, ce qui garantit le même taux pendant toute la durée du crédit. Vos échéances sont constantes car le taux est connu pour la durée du crédit. Le taux fixe vous assure une sécurité maximale.

Le taux annuel effectif global (TAEG) est déterminé conformément aux articles L. 314-1 et suivants et R. 314-1 et suivants du code de la consommation, en ajoutant aux intérêts les frais obligatoirement liés à l'octroi du crédit immobilier et notamment, les frais de dossier, d'expertise et les frais d'acte de crédit. Ces frais figurent notamment sur l'offre de crédit.

Les frais suivants ne sont pas connus par le prêteur et ne sont donc pas pris en compte dans le TAEG :

- Indemnité de remboursement anticipé correspondant à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, plafonnée à 3% du capital restant dû avant le remboursement.
- Les frais éventuels de l'assurance incendie. Cette assurance incendie n'est pas légalement ou contractuellement obligatoire pour votre crédit contracté auprès de la Centrale Kredietverlening SA, mais nous vous recommandons de souscrire une assurance incendie suffisante.
- Les frais éventuels d'une assurance solde restant dû. Cette assurance n'est pas légalement ou contractuellement obligatoire pour votre crédit contracté auprès de la Centrale Kredietverlening SA, mais nous vous recommandons de souscrire une assurance suffisante.

5. Formes de sûretés possibles pour garantir le contrat de crédit

5.1 Une garantie hypothécaire de 1^{er} rang

Il s'agit d'une hypothèque conventionnelle et/ou d'une hypothèque légale de prêteur de deniers.

Ces garanties sont inscrites par acte notarié et publiées au bureau des hypothèques. Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

Ce sont des sûretés réelles qui confèrent au prêteur un droit de préférence et un droit de suite. Ainsi, en cas de défaillance, elles lui permettent de faire saisir le bien immobilier, d'obtenir sa vente et d'être payé sur le prix de vente par préférence aux autres créanciers.

Le hypothèque de prêteur de deniers ne peut être pris qu'en cas de financement d'une maison ou d'un appartement déjà construit ou d'un terrain.

Le bien immobilier sur lequel porte le crédit immobilier devra respecter l'affectation prévue dans l'offre, ce bien devant être soit la résidence principale de l'emprunteur, soit leur résidence secondaire, soit des biens de locations à usage d'habitation et pouvant être le cas échéant un bien mixte comprenant une partie professionnelle, sans que la partie professionnelle ne soit prépondérante dans la destination prévue du bien financé.

5.2 Un cautionnement

Il s'agit d'une sûreté personnelle : la caution se porte garant de l'emprunteur, en s'engageant à rembourser au prêteur les sommes dues en cas de défaillance.

La caution peut ensuite se retourner contre l'emprunteur, à titre personnel, pour demander le remboursement des sommes versées.

Il peut s'agir d'une caution personnelle. Dans ce cas, c'est une personne physique qui se porte garante. Elle peut être solidaire. Dans ce dernier cas, le prêteur peut se tourner à la fois vers l'emprunteur et la caution.

Il peut s'agir d'une caution hypothécaire. Dans ce cas, l'hypothèque est consentie par un tiers sur un bien qui lui appartient, en garantie du prêt souscrit par l'emprunteur. En cas de défaillance de celui-ci, le créancier ne peut donc poursuivre la caution qu'à hauteur du montant du bien.

5.3. Autres sûretés

5.3.1 Cession de loyers

Le prêteur peut demander que les emprunteurs cèdent au prêteur, qui accepte, une partie des loyers à échoir, concernant les biens immobiliers dont les emprunteurs sont propriétaires, pour assurer au prêteur le paiement des sommes qui lui seront dues en principal, frais et intérêts

Au moyen de la présente cession le prêteur touchera les sommes dues par les locataires en vertu et au titre du bail susvisé.

Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

5.3.2 Nantissement de fonds de commerce

Le prêteur peut demander que les emprunteurs donnent en gage et nantissement leur fonds de commerce.

En vertu de l'acte de cession de fonds de commerce une inscription en premier rang sera prise au profit du prêteur.

Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

En cas de défaillance des emprunteurs, le fonds de commerce pourra être vendu.

5.3.3 Nantissement des parts sociales

Le prêteur peut demander que les emprunteurs affectent en nantissement au profit du prêteur, les parts sociales de leur société.

L'acte de nantissement sera publié à la diligence du prêteur, par dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, au Greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société prénommée est immatriculée.

Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

En cas de défaillance des emprunteurs, le fonds de commerce pourra être vendu.

6. Exemple représentatif d'un crédit immobilier

Pour un crédit in fine de 225.000 euros sur 84 mois au taux de 2,85 % :

- frais d'acte authentique de prêt et d'affectation hypothécaire, évalués à 1.650 EUR
- frais de dossier et d'expertise de 2.172,50 EUR
- honoraires de votre mandataire et conseiller financier de 2.700 EUR

Le taux annuel effectif global actuariel du prêt sera de 3,41 % l'an

Le taux effectif global de période du prêt sera de 0,2798 %

Le coût total en intérêts sera de 44.887,92 EUR

Le montant total à rembourser sera de 276.410,42 EUR (225.000+1.650+2.172,50+2.700+44.887,92 EUR)

Pour un crédit à terme de 225.000 euros sur 240 mois au taux de 3,20 % :

- frais d'acte authentique de prêt et d'affectation hypothécaire, évalués à 1.650 EUR
- frais de dossier et d'expertise de 2.172,50 EUR
- honoraires de votre mandataire et conseiller financier de 2.700 EUR

Le taux annuel effectif global actuariel du prêt sera de 3,57 % l'an

Le taux effectif global de période du prêt sera de 0,2929 %

Le coût total en intérêts sera de 78.652,80 EUR

Le montant total à rembourser sera de 310.175,30 EUR (225.000+1.650+2.172,50+2.700+78.652,80 EUR)

7. Modalités de remboursement

- Remboursements des mensuels constants comprenant l'amortissement du capital et des intérêts ou remboursements mensuels constants comprenant l'amortissement des intérêts et remboursement du capital à terme échu
- terme fixe

Date des échéances (ou quantième du jour de l'échéance)

Le crédit immobilier est remboursable à terme échu dans les conditions prévues dans l'offre de crédit et détaillées dans le tableau d'amortissement remis à l'emprunteur et aux éventuelles cautions personnelles et cautions solidaires et hypothécaires. La date des échéances est fixée au premier de chaque mois, telle qu'indiquée dans l'offre de crédit.

La première échéance est fixée le premier jour du mois qui suit la signature de l'acte. Pour le laps de temps compris entre le premier jour du mois actuel et la signature de l'acte de constitution des sûretés, les emprunteurs bénéficient d'une ristourne.

8. Frais

Tous frais, droits et émoluments quelconques, notamment ceux de tous renouvellements d'inscriptions ou inscriptions complémentaires seront à charge de l'emprunteur qui s'oblige à les payer.

De même, tous les frais de mainlevée des inscriptions seront à charge de l'emprunteur.

Tous ces frais ne sont pas mis en compte dans le TAEG.

9. Remboursement anticipé

L'emprunteur a la faculté d'effectuer des remboursements anticipés qui devront être de minimum 10 % du capital prêté.

Le remboursement anticipé impliquera l'application d'une indemnité dite « de emploi » à la charge de l'emprunteur.

Dans cette hypothèse, l'indemnité de remboursement anticipé ne pourra excéder la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, plafonné à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

10. Expertise

Une expertise devra être réalisée par un expert mandaté par Centrale Kredietverlening. Les frais d'expertise s'élèvent à maximum 485 euros par immeuble.

11. Assurances

L'assurance incendie et l'assurance de décès sont avisées mais pas obligatoires.

12. Délégation d'indemnités d'assurances

Afin d'assurer les immeubles hypothéqués, ainsi que les biens meubles devenus immeubles par destination ou par incorporation, à leur valeur à neuf contre l'incendie et les risques apparentés, comme la foudre, l'explosion, la chute d'aéronefs et d'engins spatiaux, la collision, la tempête, les attentats et les émeutes, et le recours des voisins, le prêteur avise l'emprunteur et les éventuelles cautions solidaires et hypothécaires de souscrire une police d'assurance auprès de leur choix contre l'incendie et les risques apparentés auprès d'une compagnie d'assurances agréée et de conserver cette assurance et d'en payer ponctuellement si longtemps que le crédit n'est pas remboursé intégralement.

Toute indemnité qui serait accordée par une compagnie d'assurances et qui ne serait pas affectée à la réparation ou à la reconstruction d'un bien assuré, doit être affectée au remboursement anticipé du crédit.

13. Avertissement général relatif aux éventuelles conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit.

En cas de non-respect des stipulations contractuelles et des obligations liées au contrat de prêt par l'emprunteur, outre l'exigibilité anticipée de la créance, des pénalités, frais, majorations et intérêts moratoires pourront être appliqués dans les conditions suivantes :

13.1 Impôts - Intérêts de retard

Il est expressément convenu que toutes majorations d'impôts comme toutes créations d'impôts nouveaux seront à la charge de l'emprunteur qui s'oblige dès à présent à leur remboursement à la société Centrale Kredietverlening, à l'exception de l'impôt sur les sociétés dû par le prêteur.

Dans une telle hypothèse, le montant des mensualités tel que défini dans le tableau d'amortissement sera majoré à due concurrence.

- En cas de non-paiement d'une échéance, le taux d'intérêt sera majoré de plein droit de trois points sur le montant des échéances dues.
- Ces stipulations ne pourront en tout état de cause nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de paiement.
- Les indemnités stipulées à l'alinéa précédent seront majorées, s'il y a lieu, de tous impôts ou taxes dont ils pourraient devenir passibles à l'avenir, ainsi que de toutes commissions ou majorations légales.
- La société Centrale Kredietverlening pourra se prévaloir de tout ce qui a été dit ci-dessus, jusqu'au remboursement total de sa créance en principal, intérêts et accessoires.

13.2 Exigibilité anticipée

Le montant en principal, intérêts et accessoires de la créance deviendra exigible de plein droit par anticipation et sans mise en demeure préalable, dans l'un des cas suivants :

- cessation de paiement de l'emprunteur ;
- en cas de faillite personnelle, cessation de paiement ou déconfiture de l'emprunteur ;
- en cas de décès de l'emprunteur ;
- en cas de liquidation judiciaire, cessation d'activité, cessation de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective, cessation d'exploitation de l'emprunteur.

L'exigibilité pour les cas prévus ci-dessus aura lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable sur simple avis adressé à l'emprunteur au domicile ci-après élu, sans que la société Centrale Kredietverlening ait à faire prononcer en justice la déchéance du terme qui lui demeurerait acquise nonobstant tous paiements ou régularisations postérieurs à l'exigibilité de plein droit.

Les sommes indiquées seront en outre exigibles, par anticipation, si bon semble à la société Centrale Kredietverlening, dans l'un des cas suivants :

- si les fonds prêtés étaient employés à un autre objet que celui défini aux présentes ;
- en cas de non paiement à son échéance d'une mensualité ou de toute somme due à un titre quelconque en vertu des présentes ;
- en cas de mutation et notamment apport en société, constitution de droits réels, expropriation ou saisie visant les biens donnés en garantie aux présentes ;
- en cas de destruction totale ou partielle de ces biens ;
- si les privilèges, sûretés et droits réels quelconques dont la société Centrale Kredietverlening doit bénéficier à la garantie des sommes prêtées, ne venaient pas au rang promis
- et d'une manière générale, en cas d'inexécution par l'emprunteur de l'un des engagements par lui contractés ou inexactitude de l'une des déclarations par lui effectuées.

Si l'une des hypothèses prévues au présent paragraphe se réalisait, la société Centrale Kredietverlening pourrait exiger le paiement de toutes les sommes à elle dues et ce quinze jours après un simple avis adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'emprunteur, au domicile élu par lui.

La société Centrale Kredietverlening mentionnera dans cet avis son intention de se prévaloir de la présente clause. La société Centrale Kredietverlening n'aurait à remplir aucune autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme.

Les paiements ou les régularisations postérieurs à cet avis ne feront pas obstacle à cette exigibilité.

En cas d'exigibilité anticipée, les intérêts de retard seront calculés prorata temporis à compter de la date d'exigibilité telle que prévue aux paragraphes ci-dessus, à un taux égal à celui du prêt.

En outre, il lui sera dû, par l'emprunteur, une indemnité de 7 % sur le montant des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

14. Secret professionnel

En application des dispositions de l'article L.511-33 du Code Monétaire et Financier, la société Centrale Kredietverlening est tenue au secret professionnel. Toutefois, ce secret peut être levé, dans tous les cas où la loi l'impose, notamment à l'égard des autorités de tutelle, de l'administration fiscale ou douanière, ou de l'autorité judiciaire agissant dans le cadre d'une procédure pénale.

15. Conservation des documents

Les pièces comptables relatives au crédit immobilier sont conservées par la société Centrale Kredietverlening pendant dix (10) ans sur tous supports appropriés.

16. Obligation générale d'information

Pendant toute la durée de la convention, l'emprunteur s'engage envers la société Centrale Kredietverlening à la tenir informée sans délai, par une lettre recommandée avec accusé de réception, de toute modification survenue au niveau de sa situation patrimoniale, financière, fiscale ou personnelle et plus généralement de tout événement susceptible de modifier notablement la valeur de son patrimoine ou d'aggraver l'importance de son endettement. A défaut, la société Centrale Kredietverlening ne peut être tenue responsable de l'inexactitude des informations dont elle dispose sur la situation de l'emprunteur et ses éventuelles conséquences, notamment à l'égard de celui-ci.

17. Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

En application des dispositions législatives relatives à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, la société Centrale Kredietverlening est tenue à un devoir de vigilance à l'égard de l'ensemble de sa clientèle.

La société Centrale Kredietverlening s'assure, avant l'entrée en relation, de l'identité et de l'adresse de ses nouveaux clients par tout moyen approprié et conforme à la réglementation, avec la vigilance renforcée qu'impose une relation bancaire à distance. De plus, la société Centrale Kredietverlening recueille les informations relatives à l'objet et à la nature de la relation contractuelle et tout autre élément d'information qu'elle jugera pertinent pour s'assurer une bonne connaissance de la clientèle. Ces éléments d'information sont notamment le niveau de revenus, de patrimoine et la profession de l'emprunteur.

Pendant toute la durée de la relation d'affaires, et pour assurer la cohérence du dispositif de vigilance, la société Centrale Kredietverlening peut demander à l'emprunteur d'actualiser ces informations, si besoin sur présentation de documents probants, ou de fournir tout élément nouveau d'identification : pièce d'identité en cours de validité ou justificatif de domicile récent en cas de changement d'adresse. La société Centrale Kredietverlening assure une vigilance constante sur les opérations de ses clients. Elle pratique un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elle a de ses clients.

Pour toute opération qui se présente dans des conditions inhabituelles en raison notamment de ses modalités, de son montant ou de son caractère atypique au regard des opérations traitées jusqu'alors, la société Centrale Kredietverlening procède à un examen particulier de l'opération en recueillant tout renseignement utile auprès de l'emprunteur. L'emprunteur s'engage à apporter son concours en répondant promptement aux demandes qui lui sont faites dans ce cadre et à fournir le cas échéant tout document probant sollicité par la société Centrale Kredietverlening.

Les demandes effectuées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment sont strictement couvertes par le secret professionnel et ne font l'objet d'aucune autre utilisation sans le consentement de l'emprunteur. Ce secret professionnel ne peut être levé qu'à la demande de l'emprunteur lui-même, d'une autorité judiciaire ou d'une autorité administrative compétente en vertu de la loi.

Par ailleurs, la société Centrale Kredietverlening est notamment tenue de déclarer auprès des autorités administratives compétentes les sommes inscrites dans ses livres ou les opérations portant sur des sommes dont elle sait, soupçonne ou a de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme.