

Informations générales relatives aux prêts immobiliers

1. Identité et adresse de la partie qui fournit les informations

Banque Raiffeisen S.C.

Siège social : 4, rue Léon Laval, L-3372 Leudelange

(ci-après dénommée "l'établissement de crédit")

2. Destinations possibles du prêt

- Financement de l'acquisition d'un immeuble ;
- Financement de la construction d'un immeuble ;
- Financement des travaux d'achèvement d'un immeuble ;
- Financement des travaux de rénovation d'un immeuble ;
- Financement de l'acquisition d'un terrain à construire ;

sans que cette énumération ne puisse être considérée comme exhaustive ni limitative.

3. Formes de sûretés

En général:

- inscription hypothécaire 1^{ère} en rang sur l'objet à financer,
- cession sur salaire,
- assurance solde restant dû.

Suivant le cas, des sûretés en supplément ou en remplacement peuvent être demandées, comme par exemple:

- inscription hypothécaire supplémentaire sur un autre objet,
- cautionnement personnel ou réel, solidaire et indivisible de tiers,
- nantissement d'espèces et/ou de titres,
- garanties bancaires,
- cession de créance comme p. ex. assurances vie ou contrats épargne logement.

Les sûretés reprises ci-avant peuvent, le cas échéant, se trouver dans un autre Etat membre de l'Union européenne.

4. Durée du prêt

La durée usuelle d'un prêt immobilier est fixée selon les désirs et les capacités de remboursement du client; elle se situe normalement entre 20 et 25 années et peut aller jusqu'à 30 ans.

5. Taux débiteurs

Pour les prêts à taux variable, le taux peut fluctuer. L'établissement de crédit a à toute époque le droit de modifier, le taux d'intérêt suivant sa politique interne de fixation des taux d'intérêt qui prend en considération différents facteurs dont notamment les taux d'intérêts tels qu'appliqués sur les marchés interbancaires qui ne suivent pas nécessairement, du moins pas instantanément et/ou dans leur intégralité, le mouvement des taux décidés par la Banque Centrale Européenne. Le client est informé sur support papier ou tout autre support durable de cette modification avant que celle-ci ne prenne effet. Cette information indiquera le montant des versements à effectuer après suite à cette modification et précisera si le nombre ou la périodicité des versements effectués change.

Pour les prêts à taux fixe, le taux sera fixé lors de la mise à disposition de fonds et pour une durée n'excédant en principe pas 15 années. L'établissement de crédit avisera l'emprunteur avant l'échéance de la période à taux fixe du changement de taux.

Le client a le droit de s'acquitter par anticipation à tout moment, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu du contrat de prêt, que ce soit un prêt à taux variable ou à taux fixe selon les conditions reprises au point 10.

6. Exemple représentatif du montant total du prêt, du coût total du prêt pour le client, du montant total dû par le client et du TAEG

Exemple illustratif:

Montant:	500 000,00 €
Durée:	300 mois
Taux débiteur:	2,00%
Frais de dossier:	1 000,00 €
Frais assurance solde restant dû:	5 000,00 €

Montant remboursements	TAEG	Coût total	Montant total à rembourser
2 125,21 €	2,17%	144 473,00 €	644 473,00 €

7. Autres coûts éventuels liés au prêt qui ne sont pas compris dans le coût total du prêt

- Frais pour inscrire l'hypothèque qui comprennent les honoraires du notaire (déterminés suivant règlement grand-ducal portant révision du tarif des notaires du 24 juillet 1971 tel que modifié) ainsi que les droits d'inscription (dont un droit de timbre conformément à la loi hypothécaire du 18 avril 1910, les émoluments à allouer aux conservateurs déterminés par un règlement d'administration générale ainsi qu'un droit d'inscription de créance de 0,05% du montant principal de la créance faisant l'objet de l'inscription) ;
- Les primes de compagnies d'assurances autres que Raiffeisen-Vie et les primes d'autres types d'assurances que l'assurance solde restant dû (incendie, responsabilité) ;
- Les éventuelles surprimes en cas d'assurance solde restant dû de Raiffeisen-Vie ;
- Tout autre frais non compris dans le 'TAEG'.

8. Remboursements

- 1) Prêt immobilier avec paiement périodique en capital et intérêts.
- 2) Prêt immobilier avec paiement périodique des intérêts estimés et remboursement du capital et des intérêts courus à l'échéance: Les remboursements couvrent uniquement les intérêts débiteurs, le montant restant dû (en ce compris le capital, les frais de tenue et d'arrêté de compte et les intérêts courus) étant remboursable au plus tard à l'échéance.
- 3) Prêt immobilier avec remboursement en capital et intérêts à l'échéance: Le prêt sera intégralement remboursé à l'échéance en capital, frais de tenue et d'arrêté de compte et intérêts courus par un seul versement.

En principe, le remboursement se fait de manière mensuelle, sauf pour les prêts immobiliers avec remboursement en capital et intérêts à l'échéance.

9. Information supplémentaire

Le montant des remboursements sera adapté aux conditions et modalités applicables lors de l'utilisation du prêt et le montant du dernier remboursement pourra être adapté de manière à solder le prêt à son échéance.

10. Remboursement anticipé

En cas de remboursement anticipé total ou partiel du prêt, le client a le droit à une réduction du coût total du prêt, qui correspond aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du prêt.

Lorsqu'il souhaite s'acquitter des obligations qui lui incombent en vertu du contrat de prêt avant l'expiration dudit prêt, il notifie son intention au prêteur sur support papier ou sur un autre support durable. L'établissement de crédit communique sans tarder après réception de la demande, sur un support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté. Au minimum, ces informations chiffrées les conséquences, y compris le montant exact de la réduction du coût total du prêt et de l'indemnité équitable et objectivement justifiée reprise ci-après, qui s'imposeront au client s'il s'acquitte de ses obligations avant l'expiration du prêt et formulent clairement les hypothèses utilisées qui sont raisonnables et justifiables.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel du prêt, l'établissement de crédit a droit à une indemnité équitable et objectivement justifiée, pour les coûts encourus directement liés au remboursement anticipé du prêt. Cette indemnité ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur.

Lorsque le contrat a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement qui a servi au client d'habitation effective et principale pendant une période ininterrompue de deux ans au moins, l'indemnité visée ci-avant ne peut en aucun cas excéder la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au prêt le jour du remboursement anticipé. Ce plafonnement ne s'applique pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000.- €.

Aucune pénalité ne peut être imposée au client par l'établissement de crédit.

11. Evaluation du bien immobilier concerné

Lorsqu'un prêt est garanti par une hypothèque sur un bien immobilier, une autre sûreté comparable ou par un droit lié à un bien immobilier, celui-ci est, sauf demande expresse du client de recourir à un évaluateur externe (à ses frais), évalué par l'établissement de crédit sur base des règles d'évaluation de la valeur vénale des biens immobiliers résidentiels telles que fixées à l'article L.226-14 du Code de la consommation.

Lorsque l'évaluation est réalisée par un évaluateur externe, l'établissement de crédit prend les mesures raisonnables afin que les règles d'évaluation soient appliquées.

12. Services auxiliaires pour obtenir le prêt ou pour l'obtenir aux conditions annoncées

Le cas échéant :

- assurance solde restant dû auprès d'un assureur choisi par le client ;
- épargne logement auprès d'une Caisse épargne logement agréée.

13. Services de conseil

Outre les produits de sa propre gamme de produits, l'établissement de crédit pourra selon le cas être amené à offrir au client des services de conseil concernant les produits de ses partenaires, à savoir :

- produits épargne logement de la Bausparkasse Schwäbisch Hall, respectivement
- assurances solde restant dû de Raiffeisen-Vie.

Ces services de conseil ne sont soumis à aucun frais de la part de l'établissement de crédit.

14. Conséquences d'un non-respect des obligations du prêt

Si le client rencontre des difficultés pour s'acquitter de ses versements périodiques, il lui est recommandé de contacter immédiatement l'établissement de crédit pour étudier les solutions envisageables.

En cas de non-respect d'une ou plusieurs obligations qui incombent au client dans le cadre du prêt et plus particulièrement le non-paiement d'un ou plusieurs versements prévus au contrat de prêt, ou le cas échéant, d'une ou plusieurs primes d'un contrat épargne logement ou primes d'assurance liées au contrat, l'établissement de crédit se réserve le droit d'adapter les conditions applicables au prêt et/ou de résilier le prêt. Dans ce cas, des procédures extrajudiciaires et judiciaires pourront être intentées à l'encontre du client aux fins de recouvrement de la créance du prêteur.

Ces mesures de recouvrement peuvent notamment consister en une cession ou saisie-arrêt sur toute sorte de revenu ou bien en une assignation en justice ou le cas échéant en l'exécution de toute autre garantie consentie. Tous les frais tendant à la régularisation ou au recouvrement de la créance sont à la charge du client.

Si le client ne s'acquitte pas de ses remboursements, le bien immobilier peut en dernier ressort être saisi et vendu aux enchères.

15. Délai de réflexion

Le client dispose d'un délai de 14 jours après réception de l'offre pour réfléchir avant de s'engager à contracter le prêt. Toutefois, il peut accepter le prêt même avant l'expiration de ce délai de réflexion.