

INFORMATIONS GENERALES SUR NOS CONTRATS DE CREDITS IMMOBILIERS

«Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager».

Madame, Monsieur,

Le CFCAL propose une gamme de crédits hypothécaires régis par la réglementation des crédits immobiliers.

Notre société

CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE – BANQUE (CFCAL)

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 5 582 797 € dont le siège social est situé 1, rue du Dôme - 67000 Strasbourg, enregistrée au RCS Strasbourg sous le n° 568 501 282 et enregistrée au registre des intermédiaires en assurance à l'Orius sous le n° 07029152 en qualité de mandataire d'assurance.

L'organe qui supervise nos activités est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution) 4, Place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris Cedex 9.

Nos crédits

CFCAL propose une gamme complète de crédits pour les particuliers dont la caractéristique commune est le regroupement de crédits. Le regroupement de crédits est une solution qui consiste à substituer à plusieurs crédits existants (prêt immobilier, crédit à la consommation amortissable, crédit renouvelable...), de durées et de taux différents, un seul crédit, sur une durée généralement plus longue.

Gamme regroupement de crédits immobilier	Rachat de crédits avec une part de crédit immobilier > à 60%	De 5 ans à 35 ans	Taux débiteurs de 1.40% à 2.55 %
Gamme de regroupement de crédit à la consommation	Rachat de crédits avec une part de crédit immobilier < à 60%	De 5 ans à 35 ans	Taux débiteur de 2.05% à 5.15%

Conditions au 1^{er} octobre 2018

Nos taux débiteurs

Tous les produits du CFCAL sont proposés **en taux d'intérêt fixe**. Votre taux d'intérêt du prêt ne connaît aucune variation pendant toute la durée du prêt. Votre échéance et le coût du crédit sont fixes sur toute la durée du prêt.

Vous avez la possibilité de souscrire les produits (cités les produits) **en taux d'intérêt révisable**. Dans ce cas, le taux d'intérêt du prêt est susceptible de varier pendant la durée du prêt, à la hausse comme à la baisse, en fonction des variations de l'indice retenu. Les prêts à taux

révisable du CFCAL sont indexés sur l'Euribor 3 mois. L'Euribor 3 MOIS (Euro Interbank Offered Rate) est le taux interbancaire offert entre banques de meilleures signatures pour la rémunération de dépôts dans la zone euro. Il est égal à la moyenne arithmétique des taux offerts sur le marché bancaire européen pour une échéance déterminée de trois mois. Il est publié chaque jour par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE) et rediffusé par l'association française des banques et la presse financière. Les échéances des prêts souscrits à taux d'intérêt révisable sont recalculées par périodes trimestrielles sur la base de la variation de l'indice euribor 3 mois publié au jour de la dernière échéance de chaque trimestre. Cette révision entraîne l'ajustement de la mensualité pour conserver la durée de remboursement. **La révision du taux débiteur n'est ni plafonnée à la hausse ni à la baisse**. Un prêt à taux révisable fait courir le risque d'une hausse de ces taux, qui accroîtrait mécaniquement l'augmentation des mensualités

Modalités de remboursement

Les prêts CFCAL sont proposés avec remboursement amortissable : Chaque échéance de remboursement est composée du montant des intérêts calculés sur le capital restant dû et de l'amortissement du capital emprunté. La part des intérêts dans un amortissement est plus élevée au départ. Elle va ensuite diminuer régulièrement tandis que celle du capital remboursé va progressivement augmenter.

Les échéances sont soit mensuelles soit trimestrielles.

Il est possible de prévoir une période de différé d'amortissement et donc, de remboursement. Dans ce cas vous payerez uniquement les intérêts pendant la période de différé. Une fois la période de différé terminée, le prêt est remboursé avec amortissement du capital sur la durée restante du prêt.

Les coûts liés au prêt

Vous devrez acquitter des frais pour inscrire l'hypothèque auxquels s'ajouteront les émoluments du notaire. Vous devrez également acquitter à la réalisation du prêt des frais de dossiers et la commission de l'intermédiaire en opérations de banque et services de paiement. Ces frais seront prélevés sur le montant du prêt.

Vous pouvez adhérer à titre facultatif au contrat d'assurance de groupe distribué par le CFCAL en vue de garantir le remboursement du prêt en cas de survenance de l'un des risques suivants : la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), l'incapacité temporaire totale (ITT), invalidité permanente totale (IPT) ou la garantie invalidité permanente partielle (IPP). Vous pouvez également souscrire un contrat d'assurance auprès de l'assureur de votre choix en vue de garantir les mêmes risques. Le coût de l'assurance facultatif n'est pas pris en compte dans le coût total du crédit.

Les garanties qui pourront vous être demandées

L'octroi du prêt est subordonné à la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier. L'hypothèque est établie par un notaire et publiée à la conservation des hypothèques. L'inscription hypothécaire est valable pour toute la durée du prêt, plus 1 an.

L'immeuble peut éventuellement faire l'objet d'une expertise à la demande de l'expert immobilier du CFCAL. Cette expertise est réalisée par un prestataire désigné par le CFCAL. Le coût de l'expertise est intégralement à la charge du prêteur.

En cas de vente du bien immobilier, le prix de vente sera en priorité affecté au remboursement du prêt du CFCAL. En cas de défaut de paiement, si aucune solution amiable n'est trouvée, le CFCAL peut être amené à mettre la garantie en jeu en faisant procéder à la vente par adjudication du bien hypothéqué.

Le CFCAL peut être amené à demander en garantie le cautionnement personnel et solidaire d'une tierce personne. Cette personne s'engage envers le CFCAL en garantie du remboursement de la dette de l'emprunteur principal. En cas de défaillance de votre part, il engage tout son patrimoine (mobilier et immobilier).

Le remboursement anticipé

Vous aurez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ce prêt par anticipation. Le remboursement anticipé pourra être effectué avec un préavis de 30 jours, à la condition que les remboursements partiels ne soient pas inférieurs à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde. Aucune indemnité n'est due en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu de votre activité professionnelle, suite à votre décès ou celui de votre conjoint emprunteur ou par la cession forcée de vos activités professionnelles. Dans les autres cas, l'indemnité de remboursement anticipé est fonction du montant du capital restant dû à la date de la demande de remboursement par anticipation. Vous serez tenu du paiement d'une indemnité égale à six mois d'intérêts sur le capital remboursé, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Non-respect des obligations liées au prêt

En cas de défaillance dans le paiement des échéances, des intérêts de retard seront appliqués sur le montant des impayés. En cas d'incident de paiement caractérisé, c'est-à-dire tout défaut de paiement atteignant un montant cumulé au moins égal à la somme des deux dernières échéances dues, des informations vous concernant sont susceptibles d'être inscrites dans le Fichier des Incidents Caractérisés de Paiement (FICP) tenu à la Banque de France accessible à l'ensemble des établissements de crédit. Le CFCAL pourra exiger le remboursement du prêt avant son échéance et prononcer la déchéance du terme si vous êtes en retard de plus de trente jours dans le paiement d'une échéance. Dans ce cas vous serez tenu de payer une indemnité conventionnelle de 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que les intérêts échus et non versés. Le CFCAL, afin de recouvrer sa créance, peut être contraint d'engager une procédure judiciaire afin de réaliser la garantie hypothéquée.

Une Offre de contrat de prêt :

Si vous décidez de souscrire un prêt une offre de contrat de prêt vous sera soumise et vous disposerez d'un CFCAL, un délai de réflexion de 10 jours avant acceptation. A ce titre, nous vous invitons à :

- A vérifier la conformité de cette offre par rapport à vos objectifs : montant, durée, taux nominal fixe ou variable, taux annuel effectif global (TAEG), utilisation des fonds, conditions particulières, assurance(s) et garantie(s) demandée(s).
- A lire attentivement des conditions générales de cette offre.

Exemple d'un prêt de regroupement de crédit de notre gamme Hypoclassique

Un couple marié, propriétaire de sa résidence principale, dispose d'un revenu salarié de 1 977 €.

> Avant

Plusieurs mensualités pour un total de 1122 € / mois soit un taux d'endettement de 57 %. Montant total dû par l'emprunteur au titre des crédits et dettes antérieurs : 117 245 €

	Taux	Capital restant dû	Mensualités actuelles
TOTAL		87 071 €	1 122 €
Crédit Immobilier	3,30 %	44 845 €	559 €
Crédit Consommation	3,91 %	22 615 €	277 €
Crédit Renouvelable	8,60 %	2 423 €	53 €
Crédit Consommation	5,76 %	17 063 €	233 €
Dettes charges copropriété	-	125 €	

> Après

Une mensualité de 552.10 € hors assurances facultatives soit une réduction du montant des mensualités de 50,79% avec un taux d'endettement de 27,93 %

Montant emprunté	100 000 €
Dont Rachat des prêts et dettes	81 071 €
Dont Trésorerie de confort	8 979 €
Dont Frais de dossier	2 100 €
Dont Frais d'intermédiation	6 000 €
Dont Frais de notaire	1 850 €
Durée	20 ans
Taux débiteur fixe	2.95 %
TAEG fixe	4.13 %
Coût total du prêt	32 504 €
Montant total dû par l'emprunteur	132 504 €

Information sur le coût de l'assurance facultative (Décès, perte totale et irréversible d'autonomie) : 62,50 € par mois en sus de la mensualité; TAEA : 1,29%; Montant total dû de l'assurance : 15 000 €

Contrat d'assurance facultative n°0198 (Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie), souscrit par CFCAL-Banque auprès des sociétés AXA France IARD et AXA France Vie entreprises régies par le Code des assurances.

Prêteur : CFCAL-Banque – Siège social : 1 Rue du Dôme 67000 STRASBOURG - RCS STRASBOURG 568 501 282. Mandataire d'assurance de AXA France Vie, n° ORIAS 07 029 152 (vérifiable sur www.orias.fr).