



Acte notarié

OFFRE DE CREDIT IMMOBILIER

(articles L 313-1 et suivants du Code de la Consommation)

La présente offre de crédit est faite par le prêteur aux conditions particulières et aux conditions générales qui suivent. Conditions particulières et conditions générales forment un tout indissociable avec le tableau d'amortissement annexé à la présente offre, indiquant la décomposition en capital et intérêts pour chaque échéance. L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le crédit est demandé.

La présente offre acceptée vaut contrat de crédit immobilier et est soumise au droit français, conformément à la volonté des parties.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. PRETEUR :

CAISSE DE CREDIT MUTUEL CORBEIL-ESSONNES

Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée avec siège social situé 4 RUE FERAY 91100 CORBEIL ESSONNES.

Siren : 315843334 RCS EVRY

Désignée par l'expression 'le prêteur' ou 'la banque'.

2. EMPRUNTEUR(S) :

M OUMAR DEMBA, né DEMBA le 02 Février 1983 à DAKAR
domicilié 13 RUE PAUL BERT 91100 CORBEIL ESSONNES

MME MARIEME DEMBA, née CISSE le 10 Mai 1983 à THAROYE SUR MER

domiciliée 13 RUE PAUL BERT 91100 CORBEIL ESSONNES

Ci-après désignés par le terme 'emprunteur' s'engageant solidairement et indivisiblement.

3. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION FINANCEE :

3.1. OBJET

Achat d'un terrain à construire d'une surface de 540 m² et construction d'une maison d'une surface habitable de 110 m² comprenant 4 pièces à titre de résidence principale de l'emprunteur.

Adresse : 8 RUE DE LA PLAINE D ORMOY 91540 ORMOY

Coût total de l'opération (frais et accessoires inclus) : 381 524,00 Euros.

3.2. PLAN DE FINANCEMENT

Crédits sollicités :	Pourcentage du total des crédits sollicités	
PRET A TAUX ZERO	102 000,00 Euros	29,870 %
PRET MODULIMMO	239 524,00 Euros	70,130 %
Total des crédits sollicités Prêteur	341 524,00 Euros	100,000 %
Total prêts sollicités	341 524,00 Euros	100,000 %
Apport Personnel	40 000,00 Euros	
Total des moyens financiers	381 524,00 Euros	

3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les engagements suivants pris par l'emprunteur, liés à la nature des crédits contractés, sont définis dans les termes et conditions qui suivent.

3.3.1. RENONCIATION AU PRET CONVENTIONNE OU PRET CONVENTIONNE ACCESSION SOCIALE

L'emprunteur reconnaît avoir été informé par le prêteur de l'éligibilité de son dossier de prêt immobilier à la réglementation des prêts conventionnés ou prêts à l'accession sociale mais renonce en connaissance de cause, et sous sa seule et entière responsabilité, à faire la demande de ce type de prêt.

4. CREDITS

4.1. CREDIT : PRET A TAUX ZERO n° 10278 06231 00022086902

4.1.1. Montant :

Le montant du crédit est de : 102 000,00 Euros (cent deux mille euros)

4.1.2. Taux débiteur :

Le taux débiteur applicable au crédit est de : 0,000%

Pour la détermination du coût des intérêts de retard qui pourra, le cas échéant, être appliqué dans les conditions définies au contrat, il sera fait référence au taux indiqué ci-après :

Taux d'intérêt maxima : 3,098 %

Les intérêts sont stipulés à taux fixe.

AIDE DE L'ETAT

La prise en charge des intérêts correspondant au montant de votre emprunt est intégralement assurée par l'Etat. Le montant de cette aide s'élève à 42 157,00 Euros, sous forme de crédit d'impôt accordé au prêteur.

4.1.3. Coût du crédit :

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes :

	Montant	Coût total du crédit (1)	Incidence TAEG (2)
Intérêts du crédit	0,00 Euros	0,00 Euros	0,00 %
Cotisations d'assurance groupe obligatoire	6 222,84 Euros	6 222,84 Euros	0,38 %
Cotisations assurance groupe facultative	11 176,92 Euros	-	-
Frais de garantie	1 240,00 Euros	-	-
- dont frais de garantie entrant dans le TAEG	1 240,00 Euros	1 240,00 Euros	0,08 %
Total		7 462,84 Euros	

(1) Au sens de l'article L.311-1 du code de la consommation

(2) Exprimé sur 2 décimales et arrondi conformément à l'article R. 314-3 du code de la consommation.

Conformément aux articles L. 314-1 et L.314-5 du code de la consommation, le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) est de 0,46 % l'an.

Le TAEG, de même que chacun des éléments concourant à son calcul mentionnés dans le tableau ci-dessus, sont exprimés pour cent unités monétaires conformément à l'article R.314-3 du code de la consommation, c'est-à-dire avec une précision de 2 décimales correspondant aux centimes. Ils sont chacun calculés avec exactitude, puis chacun distinctement arrondis à la deuxième décimale selon les règles du code de la consommation.

De ce fait, le cas échéant :

- La somme des composants du TAEG mentionnés dans le tableau ci-dessus peut être différente du TAEG annuel exprimé,
- Certaines composantes du TAEG, en raison de leur montant faible en proportion du montant global du crédit et de la règle d'arrondi, peuvent apparaître pour 0,00%.

4.1.4. Modalités de remboursement du crédit :

Le crédit est à remboursement dégressif ou constant en capital. La définition de ce type de remboursement figure aux Conditions Générales.

Période d'amortissement

Amortissement du crédit : en 144 échéances en capital de 708,33 Euros payables le 05 de chaque mois.

La durée totale du crédit est de 264 mois.

Les éventuelles cotisations d'assurance des emprunteurs sont payables le 05 de chaque mois et figurent au tableau d'amortissement.

Les modalités de remboursement ressortent des Conditions Générales et du tableau d'amortissement ci-joint.
La date prévisionnelle de premier déblocage est le 05/05/2023.
La date de la première échéance sera communiquée par le prêteur.

4.1.5. Assurance groupe :

Cotisation(s) globale(s) d'assurance : 17 399,76 Euros.

Les cotisations d'assurance groupe figurant le cas échéant ci-dessus, dans l'article « Coût du crédit » et dans le tableau d'amortissement sont calculées dans tous les cas sur toute la durée du crédit. Les cotisations d'assurance évoluent tous les ans en fonction de l'âge atteint de l'assurée et du capital restant dû. Elles sont indiquées dans le tableau d'amortissement ci-joint.

4.2. CREDIT : PRET MODULIMMO n° 10278 06231 00022086903

4.2.1. Montant :

Le montant du crédit est de : 239 524,00 Euros (deux cent trente-neuf mille cinq cent vingt-quatre euros)

4.2.2. Taux débiteur :

Le taux débiteur applicable au crédit est de : 3,19000%

Les intérêts sont stipulés à taux variable.

La révision résultant de l'application de l'index ne pourra intervenir qu'à l'issue d'une période dite de « neutralisation » qui est fixée à 12 mois après la date du premier déblocage.

L'index retenu est l'index Euribor 3 mois moy/ 1m.

La définition et le mode de fonctionnement de cet index sont précisés au point 'Conditions et modalités de variation du taux débiteur'.

4.2.3. Coût du crédit :

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes :

	Montant	Coût total du crédit (1)	Incidence TAEG (2)
Intérêts du crédit	104 783,49 Euros	104 783,49 Euros	3,24 %
Frais de dossier	450,00 Euros	450,00 Euros	0,02 %
Cotisations d'assurance groupe obligatoire	12 892,92 Euros	12 892,92 Euros	0,37 %
Cotisations assurance groupe facultative	22 949,16 Euros	-	-
Frais de garantie	2 886,00 Euros		
- dont frais de garantie entrant dans le TAEG	2 886,00 Euros	2 886,00 Euros	0,12 %
Total		121 012,41 Euros	

(1) Au sens de l'article L.311-1 du code de la consommation

(2) Exprimé sur 2 décimales et arrondi conformément à l'article R. 314-3 du code de la consommation.

Conformément aux articles L. 314-1 et L.314-5 du code de la consommation, le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) est de 3,74 % l'an.

Le TAEG, de même que chacun des éléments concourant à son calcul mentionnés dans le tableau ci-dessus, sont exprimés pour cent unités monétaires conformément à l'article R.314-3 du code de la consommation, c'est-à-dire avec une précision de 2 décimales correspondant aux centimes. Ils sont chacun calculés avec exactitude, puis chacun distinctement arrondis à la deuxième décimale selon les règles du code de la consommation.

De ce fait, le cas échéant :

- La somme des composants du TAEG mentionnés dans le tableau ci-dessus peut être différente du TAEG annuel exprimé,

- Certaines composantes du TAEG, en raison de leur montant faible en proportion du montant global du crédit et de la règle d'arrondi, peuvent apparaître pour 0,00%.

4.2.4. Modalités de remboursement du crédit :

Le crédit est à paliers. La définition de ce type de remboursement figure aux Conditions Générales.

Période de franchise

La durée prévisionnelle de la période de franchise est de 24 mois.

Les intérêts et les éventuelles cotisations d'assurance des emprunteurs dus pour la période de franchise de remboursement en capital sont payables le 05 de chaque mois.

Le taux débiteur de cette période de franchise sera identique à celui indiqué dans l'article "taux débiteur" sauf en cas de révision du taux débiteur issue d'une variation de l'index pour un prêt indexé telle qu'elle est définie dans l'article "Conditions et modalités de variation du taux débiteur".

La date prévisionnelle de premier déblocage est le 05/05/2023.

Période d'amortissement

Echéances : payables le 05 de chaque mois.

Amortissement du crédit :

- en 96 échéances successives de 1 561,69 Euros chacune hors assurance des emprunteurs

- en 144 échéances successives de 853,36 Euros chacune hors assurance des emprunteurs

- en 36 échéances successives de 1 561,66 Euros chacune hors assurance des emprunteurs

La durée totale du crédit est de 300 mois.

Les modalités de remboursement et la composition des échéances en capital et intérêts ressortent des Conditions Générales et du tableau d'amortissement ci-joint.

La date de la première échéance sera communiquée par le prêteur.

4.2.5. Assurance groupe :

Cotisation(s) globale(s) d'assurance : 35 842,08 Euros.

Les cotisations d'assurance groupe figurant le cas échéant ci-dessus, dans l'article « Coût du crédit » et dans le tableau d'amortissement sont calculées dans tous les cas sur toute la durée du crédit. Les cotisations d'assurance évoluent tous les ans en fonction de l'âge atteint de l'assurée et du capital restant dû. Elles sont indiquées dans le tableau d'amortissement ci-joint.

5. LES GARANTIES

Pour sûreté du (des) prêt(s) sollicité(s), le prêteur demande les garanties suivantes :

5.1. GARANTIES PRISES PAR ACTE NOTARIE :

5.1.1. Garantie n° : 14005275270 - HYPOTHEQUE IMMOBILIERE CONVENTIONNELLE

Constituant : l'emprunteur			
Bien grevé : Maison			
Adresse : 8 RUE DE LA PLAINE D ORMOY 91540 ORMOY			
Montant garanti : 181 524,00 Euros - en rang n° 01			
Liée au(x) prêt(s) :			
n° 10278 06231 00022086902	PRET A TAUX ZERO	de	102 000,00 Euros
n° 10278 06231 00022086903	PRET MODULIMMO	de	239 524,00 Euros

5.1.2. Garantie n° : 14005275275 - HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRETEUR DE DENIERS

Constituant : l'emprunteur			
Bien grevé : Maison			
Adresse : 8 RUE DE LA PLAINE D ORMOY 91540 ORMOY			
Montant garanti : 181 524,00 Euros			
Liée au(x) prêt(s) :			
n° 10278 06231 00022086902	PRET A TAUX ZERO	de	102 000,00 Euros
n° 10278 06231 00022086903	PRET MODULIMMO	de	239 524,00 Euros

6. LES ASSURANCES

6.1. Prêt n° 10278 06231 00022086902 - PRET A TAUX ZERO de 102 000,00 Euros sur 264 mois

Les garanties, quotités et dates d'effet de l'Assurance emprunteurs sont détaillées sur les documents de souscription Assurance emprunteurs.

Le prêteur a souscrit pour le compte des emprunteurs un contrat assurance groupe couvrant :

M DEMBA OUMAR : - Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur de 100 %
- Incapacité temporaire totale de travail option 90 à hauteur de 100 %
- Invalidité permanente à hauteur de 100 %

Le prêteur a souscrit pour le compte des emprunteurs un contrat assurance groupe couvrant :

MME DEMBA MARIEME : - Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur de 100 %
- Incapacité temporaire totale de travail option 90 à hauteur de 100 %
- Invalidité permanente à hauteur de 100 %

6.2. Prêt n° 10278 06231 00022086903 - PRET MODULIMMO de 239 524,00 Euros sur 300 mois

Les garanties, quotités et dates d'effet de l'Assurance emprunteurs sont détaillées sur les documents de souscription Assurance emprunteurs.

Le prêteur a souscrit pour le compte des emprunteurs un contrat assurance groupe couvrant :

M DEMBA OUMAR : - Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur de 100 %
- Incapacité temporaire totale de travail option 90 à hauteur de 100 %
- Invalidité permanente à hauteur de 100 %

Le prêteur a souscrit pour le compte des emprunteurs un contrat assurance groupe couvrant :

MME DEMBA MARIEME : - Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur de 100 %
- Incapacité temporaire totale de travail option 90 à hauteur de 100 %
- Invalidité permanente à hauteur de 100 %

7. ENGAGEMENTS LIES A LA NATURE DES CREDITS :

7.1. CONDITIONS SPECIFIQUES AUX PRETS A TAUX ZERO

Le PTZ est régi par les articles D 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions suivantes de maintien du prêt prévues à l'article L 31-10-6 et précisées à l'article D. 31-10-6 doivent être respectées :

1° Le logement doit être effectivement occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur et les personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai est porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions de ressources, de loyer et de déclaration prévues au 2°.

Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf :

- en cas de force majeure ;
- pour raison de santé ;
- en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée par des déplacements réguliers ; par la nécessité absolue de service découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'emprunteur ou l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 à résider dans un logement qui n'est pas le logement financé avec le prêt ; par l'éloignement entre le logement financé et le lieu de l'activité, dans la limite d'une durée de trois ans lorsque le logement n'est pas occupé par l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4
- en cas mise en location du logement dans les conditions prévues au 2°.

2° Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, le logement ne peut être proposé à la location que dans les conditions suivantes :

- la location doit résulter de la survenance pour l'emprunteur de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle lorsque la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est au moins de 50 km ou entraîne un temps de trajet aller au moins égal à 1 h 30 ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail en Métropole ou au premier alinéa de l'article L 326-45 du code du travail applicable à MAYOTTE; ou de la survenance pour l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 d'une invalidité reconnue soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 dudit code ;
- la location est d'une durée maximale de six ans ;
- les ressources du locataire, à la date de la signature du contrat de location, n'excèdent pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du CCH ;
- le montant du loyer n'excède pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du CCH ;

- la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R. 831-1 et suivants.

3° Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

4° Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, le logement ne peut être utilisé à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel par l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 que lorsque la surface affectée à cette activité n'excède pas 15 % de la surface financée initialement par le prêt. L'établissement de crédit est informé par l'emprunteur de l'exercice de cette activité dans des conditions définies par un arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

5° En cas de destruction au cours des six années suivant la date de versement du prêt, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

6° La mutation entre vifs du logement entraîne le remboursement intégral du capital restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

Toutefois, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du capital restant dû prévu à l'article L31-10-6 pour le financement d'une opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale. Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, la nouvelle résidence principale doit respecter les conditions mentionnées à l'article D. 31-10-2 dans sa rédaction en vigueur à la date du transfert. L'établissement de crédit peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

Si le prêteur était amené à reverser à l'Etat le crédit d'impôt mentionné dans les conditions particulières, du fait d'une justification initiale erronée de la part de l'accédant, ou d'une justification provisoire non confirmée dans les délais prévus, le prêteur procédera à une réduction du montant du prêt, sans modification de sa durée, sous la forme d'une exigibilité anticipée du capital restant dû, au prorata de la reprise imputable à l'accédant.

Tant que cette réduction n'est pas intervenue, le prêteur percevra des intérêts au taux indiqué dans les conditions particulières sous "Taux d'intérêt maxima" sur le capital ayant couru entre le début de la première période de remboursement et la réduction du montant du prêt, au prorata de la reprise imputable à l'accédant.

Pour l'application de cette clause, le « taux d'intérêt maxima » ne pourra pas excéder de plus de 50 points de base le taux de référence tel que défini à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III du code général des impôts.

En cas de non-respect des conditions prévues pour l'octroi du PTZ, le prêteur proposera à l'emprunteur de rembourser le PTZ par anticipation, ou de le transformer en prêt immobilier ordinaire aux conditions pratiquées par le prêteur au moment de la transformation. En cas de non acceptation de l'offre avenant émise à cette occasion, le prêteur appliquera d'office le taux prévu aux conditions particulières sous "taux d'intérêt maxima" ce que l'emprunteur déclare accepter dès à présent.

En cas de réaménagement du PTZ prolongeant sa durée d'amortissement, le prêteur percevra des intérêts sur le capital restant dû à compter de la date d'amortissement final prévue initialement. Ce nouveau taux ne pourra en aucune façon dépasser le taux de référence augmenté de la prime afférent au prêt initialement consenti, tel que défini à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au code général des impôts, majoré de 50 points de base. Ce taux sera égal au taux d'intérêt maximum figurant ci-avant aux conditions particulières.

Par dérogation à l'article "RETARDS" des conditions générales figurant ci-après, si l'emprunteur ne respectait pas l'un quelconque des termes de remboursement, le prêteur percevra des intérêts de retard dont le taux est égal au taux de référence augmenté de la prime afférent au prêt initialement consenti, tel que défini à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au code général des impôts, majoré de 50 points de base. Ce taux sera égal au taux d'intérêt maximum figurant ci-avant aux conditions particulières.

Par dérogation à l'article "REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION" des conditions générales figurant ci-après, aucune indemnité ne sera perçue par le prêteur en cas de remboursement anticipé à l'initiative ou non de l'emprunteur.

Sauf demande expresse de l'emprunteur, le remboursement anticipé, total ou partiel à l'initiative de l'emprunteur, du prêt à taux zéro ne peut en aucun cas intervenir avant le remboursement total des autres prêts concourant au financement de l'opération gérés par un même établissement.

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel à l'initiative de l'emprunteur intervenant avant le cinquième anniversaire de l'offre de prêt, le capital remboursé est réparti, par exception aux dispositions de l'alinéa précédent et sauf demande expresse de l'emprunteur, au prorata du capital restant dû entre le prêt à taux zéro et les autres prêts concourant au financement de l'opération. En cas de demande expresse de l'emprunteur, le remboursement est réparti au libre choix de ce dernier.

Par dérogation à l'article « EXIGIBILITE IMMEDIATE » des conditions générales figurant ci-après, et à l'exception des cas mentionnés à l'article 199 ter T du code général des impôts et aux articles L.31-10-7 et D. 31-10-7 du code de la construction et de l'habitation, aucune déchéance du prêt ne peut être prononcée avant l'apparition d'incidents de paiement caractérisés au sens du 1° de l'article 4 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers. L'établissement de crédit conserve au dossier de prêt un justificatif de l'inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers.

Aucune indemnité résolutoire ne sera perçue.

Les travaux prévus au titre de l'opération financée ne doivent pas avoir été commencés par l'emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt et doivent être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

Toutefois, l'emprunteur peut solliciter, au plus tard trois mois avant son expiration, un allongement de ce délai par une demande motivée déposée auprès de l'établissement prêteur, dans les quatre situations suivantes, dûment justifiées :

- en cas de force majeure ;
- en cas de maladie ou d'accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de trois mois minimum ou en cas de décès de l'emprunteur,
- en cas de procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération
- en cas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique.

La durée maximale et les modalités de cet allongement de délai sont définies par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie et du logement.

A défaut de réponse dans les deux mois suivant la transmission de la demande motivée et des pièces, y compris celles complémentaires demandées par le prêteur, la demande d'allongement du délai est réputée rejetée, et les avantages financiers du prêt réglementé sont perdus pour les opérations non terminées à la date d'achèvement prévue.

L'emprunteur s'engage à informer le prêteur de tout changement pouvant intervenir, notamment les changements suivants :

- l'absence d'occupation effective du logement par l'une des personnes destinées à occuper ledit logement ;
- la fin d'occupation du logement à titre de résidence principale par le ou les emprunteurs, notamment en cas de :
 - déménagement du ou des emprunteurs ;
 - affectation du logement à la location saisonnière ou en meublé, utilisation comme résidence secondaire, utilisation à titre d'accessoire du contrat de travail ;
 - utilisation du logement pour un usage commercial ou professionnel au-delà de la limite de 15% de la surface financée initialement par le prêt ;
 - mise en location du logement (avec précision des conditions de mise en location : motif, durée du bail, conditions de ressources des locataires, montant du loyer) ;
 - destruction du logement ;
 - mutation entre vifs du logement ;

Ces obligations comportent également l'obligation d'informer l'établissement de crédit de la confirmation définitive de justifications provisoires de certaines conditions d'octroi du prêt ne portant pas intérêt, telle que :

- la justification définitive des modalités de garde des enfants; le cas échéant,
- la justification définitive du coût total d'opération.

7.2. CONDITIONS SPECIFIQUES AUX PRETS "MODULIMMO"

Indépendamment des conditions de remboursement décrites plus haut, l'emprunteur est en droit de solliciter une modulation des conditions de remboursement du prêt "Modulimmo" selon les modalités suivantes :

Modification de durée :

L'emprunteur peut solliciter à tout moment auprès du prêteur une modification de la durée de remboursement du prêt (allongement ou diminution), se traduisant par une modification du montant de l'échéance de remboursement ; toutefois, la durée du prêt, après modification, ne pourra excéder de plus de trois ans la date de la dernière échéance contractuelle initialement prévue.

La demande de modulation de remboursement, faite exclusivement par écrit, aura effet sur la période d'amortissement suivant la prochaine échéance. Cette demande devra être formulée 15 jours avant la date de la prochaine échéance.

Cette faculté de modulation ne constitue pas un droit acquis pour l'emprunteur ; elle sera soumise à l'approbation préalable du prêteur, qui se prononcera par écrit en retour en fonction des possibilités financières de l'emprunteur (adéquation aux revenus). En cas de refus, le prêteur motivera sa décision.

La modulation devra être acceptée préalablement par les éventuelles cautions.

L'exercice de la modulation donnera lieu à un prélèvement de frais pour un montant figurant au recueil des prix des principaux produits et services en vigueur au moment de la demande et sur le site internet du prêteur.

Report d'échéance en capital :

A partir du 13ème mois qui suit le premier amortissement en capital, l'emprunteur pourra également demander la suspension du prélèvement des échéances de remboursement pour une période de 12 mois maximum. Cette durée de suspension pourra être utilisée en une ou plusieurs fois. Dans le cas de fractionnement, les périodes de suspension ne pourront être inférieures à 3 mois.

Durant la (ou les) période(s) de suspension, les intérêts et les primes d'assurances continueront à être prélevés au compte de l'emprunteur ; L'exercice de ce droit ne pourra avoir pour effet de modifier la durée d'origine de plus de 24 mois.

Les demandes de report en capital :

- Ne constituent pas un droit pour l'emprunteur et sont soumises à l'accord préalable du prêteur, notamment après étude de l'évolution de la situation financière de l'emprunteur.
- Ne pourront être satisfaites dans les cas suivants :
 - Client fiché BDF ou au FICP
 - Client en situation de prise en charge des échéances du prêt par la compagnie d'assurance au titre de l'incapacité de travail ou de la perte d'emploi.
 - Client en commission de surendettement à la BDF

Toute demande de report en capital, dans le cadre des dispositions ci-dessus, devra être adressée au prêteur par écrit, un mois avant l'échéance et, accompagnée le cas échéant, de tous justificatifs sur la situation d'endettement de l'emprunteur.

Toute modification liée à une demande de report d'échéances donnera lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement remis ou adressé à l'emprunteur.

Chaque report d'échéance entraînera la perception de frais de gestion prélevés d'office sur le compte de l'emprunteur ouvert dans les livres du prêteur. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande, tel que figurant dans le recueil des prix des principaux produits et services en vigueur au moment de la demande et sur le site internet du prêteur.

La modulation ou le report d'échéance devra être accepté préalablement :

- par les éventuelles cautions.

- en cas d'assurance des emprunteurs, par l'assureur.

8. CONDITIONS ET MODALITES DE VARIATION DU TAUX DEBITEUR :

PRET MODULIMMO n° 10278 06231 00022086903

Indice de référence : le taux d'intérêt du crédit peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt, selon les modalités convenues ci-dessous, en fonction de la variation de l'index **Euribor 3 mois moy/ 1m** ci-après désigné comme « l'indice ».

Définition, calcul et publication de l'indice : l'EURIBOR® (contraction des mots anglais « EURO InterBank Offered Rate ») est le taux de référence du marché monétaire pour l'euro. Il représente le taux auquel les financements de gros en euro peuvent être obtenus par les établissements de crédit des pays de l'UE et de l'AELE sur le marché monétaire non garanti.

EURIBOR® est un indice de référence conforme et autorisé par le règlement sur les indices de référence de l'UE (BMR). Il est publié chaque jour ouvrable de TARGET, à ou peu de temps après 11 heures (heure de Bruxelles) pour chacune des maturités suivantes : 1 semaine, 1 mois, 3 mois, 6 mois et 12 mois.

L'Administrateur de l'EURIBOR® est l'Institut Européen du Marché Monétaire (en anglais : European Money Markets Institute - EMMI). L'agent de calcul de l'EURIBOR® est Global Rate Set Systems Ltd (GRSS).

Valeur initiale de l'indice : il s'agit de la valeur de l'indice en fonction de laquelle est calculé le taux débiteur initial du crédit, appliqué aux premières échéances de remboursement.

Valeur initiale de l'indice : 2,638%

A la date du : 28/02/2023

Taux d'intérêt initial du crédit : 3,19000%

Périodicité, date anniversaire de révision du taux et date de récupération de la nouvelle valeur de l'indice : le taux du crédit est révisé suivant une périodicité définie (trimestrielle, mensuelle, annuelle...), à une date convenue et en tenant compte de la nouvelle valeur de l'indice à la date indiquée ci-dessous.

La révision du taux aura lieu tous les : 3 M

A la date anniversaire suivante : Date de premier déblocage

En tenant compte de la nouvelle valeur de l'indice à la date suivante : Taux du dernier jour calendaire du mois précédent

Néanmoins et par exception, aucune révision ou variation du taux n'interviendra au cours des 12 M qui suivront la date d'anniversaire.

Seuil de révision : il s'agit de la variation minimale (à la hausse ou à la baisse) de l'indice de référence en dessous de laquelle la révision du taux n'aura pas lieu à la date convenue, la variation étant jugée trop insignifiante. La variation de l'indice correspond à la différence entre sa valeur à la date de révision, telle que définie ci-dessus, et sa valeur initiale (ou sa valeur retenue lors de la précédente révision).

En l'occurrence, la variation de l'indice de référence ne sera prise en compte et appliquée au taux du crédit que si l'écart constaté est, à la hausse comme à la baisse, au moins égal à 0,100%.

Calcul de la variation du taux du crédit : pour calculer le taux révisé, la formule mathématique suivante est appliquée : Taux = index + marge

Limites de prise en compte de la variation du taux du crédit : la variation du taux du crédit est limitée à la hausse par un plafond (correspondant au taux maximal qui pourra s'appliquer au crédit) et à la baisse par un plancher (correspondant au taux le plus bas qui pourra s'appliquer). Il est donc convenu que pendant toute la durée du crédit, le taux débiteur ne pourra pas être supérieur à 5,19000%, ni inférieur à 1,19000%.

Floor d'index à zéro : par dérogation aux limites ci-dessus indiquées, il est convenu que si l'indice de référence était ou devenait négatif, le calcul du taux débiteur serait effectué en retenant une valeur d'indice égale à zéro, et ce tant que perdurera la situation d'index négatif. L'emprunteur est averti que si et tant que la valeur de l'indice est négative, la révision du taux du crédit ne pourra intervenir dans un premier temps qu'à la hausse.

Répercussion de la variation du taux sur le remboursement du crédit : la révision du taux d'intérêt se traduira par une variation du montant des échéances de remboursement du crédit, sans toutefois modifier sa durée qui demeure inchangée. Après calcul du nouveau montant des échéances de remboursement, la première échéance au taux révisé sera la première prélevée après la date de révision convenue.

Information de l'emprunteur : L'emprunteur sera informé annuellement par la Banque du montant du capital restant à rembourser. Suivant la périodicité de la révision du taux et avant cette révision, il sera en outre informé de toute variation du taux d'intérêt liée à une nouvelle valeur de l'indice. Cette information indique le nouveau montant des échéances après l'entrée en vigueur du nouveau taux débiteur ainsi que, le cas échéant, toute modification du nombre ou de la périodicité des échéances.

Indice de substitution – Convention entre les parties : En cas de modification affectant la gouvernance, la méthodologie, la composition, le mode de calcul, les modalités de publication et/ou la définition de l'indice auquel il est fait référence dans le présent contrat, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant, il est convenu que l'indice issu de cette modification s'appliquera de plein droit. En cas de disparition ou d'inaccessibilité de cet indice et sauf convention contraire des parties, le taux de remplacement de l'EURIBOR sera le taux (y compris les marges et les ajustements éventuels) formellement recommandé par : (i) le Groupe de Travail sur les taux sans risque en euros établi par la Banque Centrale Européenne (BCE), l'Autorité des Services et Marchés Financiers (en anglais : Financial Services and Markets Authority - FSMA), l'Autorité Européenne des Marchés financiers (ESMA) et la Commission Européenne, ou (ii) l'Institut Européen du Marché Monétaire (EMMI), en tant qu'Administrateur d'EURIBOR, ou (iii) l'autorité compétente responsable en vertu du Règlement (UE) 2016/1011 pour la supervision de l'Institut Européen du Marché Monétaire (EMMI), en tant qu'Administrateur de l'EURIBOR, ou iv) l'Autorité compétente nationale désignée par chaque État membre en vertu du Règlement (UE) 2016/1011, ou (v) la Banque Centrale Européenne.

Possibilité de passage irréversible à taux fixe : sauf si une période de neutralisation est en cours et si le prêt est en euro, l'emprunteur aura la faculté d'opter pour un taux fixe. S'il entend faire usage de cette faculté, il devra en informer par lettre recommandée AR le prêteur, qui lui communiquera à réception et par écrit les nouvelles conditions de taux. De convention entre les parties, ces nouvelles conditions seront basées sur le taux de rendement actuariel de l'OAT (Obligation Assimilable du Trésor) dont l'échéance sera la plus proche et postérieure à la durée restant à courir, majoré d'une marge de 140 points de base. L'O.A.T. de référence sera celle publiée à la fin du mois précédant le jour de la demande de passage à taux fixe. S'il n'existait plus d'O.A.T., il serait retenu un taux d'emprunt du Trésor Public Français, de durée la plus proche de celle restant à courir en amortissement sur le crédit au moment du changement de taux, majoré de 140 points de base. Le taux fixe sera applicable à compter de la 2ème échéance qui suit la date de réception de la lettre recommandée AR. Le passage à taux fixe entraînera la perception de frais, prélevés d'office sur le compte de l'emprunteur ouvert dans les livres du prêteur. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande, tel que figurant dans le recueil des principaux tarifs applicables disponible dans les points de vente et sur le site internet du prêteur. Dans l'hypothèse où les parties déterminaient d'un commun accord un taux fixe différent de celui convenu ci-dessus, l'attention de l'emprunteur est attirée sur le fait que ce nouveau taux ne prendrait effet qu'à la condition qu'un avenant et qu'un nouveau tableau d'amortissement soient acceptés et signés par chacune des parties. Le défaut d'acceptation de l'avenant, en bonne et due forme, par une seule des parties au contrat initial constituerait un empêchement à la mise en place du taux fixe demandé. La rédaction d'un avenant pour le passage à taux fixe entraînerait la perception des frais prévus dans le recueil des principaux tarifs applicables disponible dans les points de vente et sur le site internet du prêteur. En toute hypothèse, l'option exercée par l'emprunteur pour le passage à taux fixe du crédit est irréversible, c'est-à-dire définitive jusqu'à la fin du prêt.

9. DEFINITION DES GARANTIES :

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux crédits ci-dessus, sauf aux garanties prises par acte séparé. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

9.1. HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRÊTEUR DE DENIERS

Conformément à l'article 2402 2° du Code Civil, le crédit, étant destiné à financer l'acquisition de l'immeuble, sera garanti par une hypothèque légale spéciale constatée par un acte notarié qui contiendra notamment les énonciations prévues dans le modèle d'acte. L'emprunteur s'engage à employer la somme prêtée au paiement du prix et à déclarer l'origine des deniers pour que le prêteur puisse bénéficier de l'hypothèque légale conférée au prêteur de deniers conformément aux dispositions de l'article 2402 2° du Code Civil, et ce jusqu'à concurrence : de la somme prêtée en capital, des intérêts au taux conventionnel, de tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions complémentaires, de renouvellements d'inscriptions, intérêts de retard au taux du crédit majorés de trois (3) points, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commencées par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20%) du capital. Cette hypothèque s'exercera sur tous les biens objet de la garantie toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

Les parties requièrent l'inscription de cette hypothèque au Service de la publicité foncière pour la durée totale du concours financier (incluant l'éventuelle période de franchise) telle qu'elle ressort des conditions particulières, majorée de un an.

9.2. HYPOTHEQUE

La garantie sera consentie par devant notaire. L'acte notarié contiendra notamment les dispositions suivantes ou similaires. Pour concrétiser les garanties convenues entre les parties, l'emprunteur déclare affecter et hypothéquer les biens ci-avant désignés, à la sûreté et garantie du remboursement du prêt incluant :

- le montant en principal du prêt
- les intérêts au taux conventionnel

- tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions complémentaires, de renouvellement d'inscriptions, intérêts de retard au taux du crédit majorés de trois (3) points, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commencées par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20%) du capital, au profit du prêteur, ce qui est accepté par ce dernier, les biens ci dessus définis avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui existent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, alors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

L'inscription est requise par les parties au Service de la publicité foncière ou au Livre Foncier.

L'inscription est requise pour la durée totale du concours (soit 24 mois de franchise ou de différé éventuel plus la durée de l'amortissement) telle que ressortant des conditions particulières du crédit, majorée de 1 an.

Il est entendu qu'il pourra être substitué à l'hypothèque l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers, ceci au moment de l'acte notarié, dans la mesure où une pareille garantie est techniquement réalisable en vue de garantir le concours financier.

10. **DEFINITION DES ASSURANCES :**

10.1. **ASSURANCE DES EMPRUNTEURS, ASSOCIES OU CAUTIONS SELON LE CAS ECHEANT**

1. La couverture des risques de DECES, de PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE, d'INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL et d'INVALIDITE PERMANENTE est une condition d'octroi du prêt, à hauteur de :
 - 100% de son montant pour la couverture des risques DECES, de PERTE TOTALE IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE,
 - 50% de son montant pour la couverture des risques d'INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL et d'INVALIDITE PERMANENTE,

quel que soit le nombre de personnes assurées et sous réserve que la (ou les) personne(s) réponde(nt), au moment de l'adhésion, aux conditions d'âge limite et d'éligibilité fixées par la compagnie d'Assurance. La (ou les) personne(s) peut (peuvent) également souscrire une couverture supérieure. Par exemple : couverture des risques de DECES, de PERTE TOTALE IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE, d'INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL et d'INVALIDITE PERMANENTE à hauteur de 100% pour chaque personne assurée. En cas de pluralité d'assurés, le coût de l'assurance obligatoire mentionné à l'article « Coût du crédit » est calculé en fonction du nombre de personnes assurées et de leurs pourcentages de couverture. Par exemple, si 2 personnes sont assurées l'une à 100% l'autre à 50 % (soit une assurance totale à 150%), l'assurance obligatoire étant de 100% pour la couverture des risques DECES, de PERTE TOTALE IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE et 50% pour la couverture des risques d'INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL et d'INVALIDITE PERMANENTE, le coût de l'assurance obligatoire pour les risques DECES, de PERTE TOTALE IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE est calculé comme suit : (DC PTIA assuré n°1 et DC PTIA assuré n°2) /150 X 100 et le coût de l'assurance obligatoire pour les risques d'INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL et d'INVALIDITE PERMANENTE est calculé comme suit : (IT IV assuré n°1 et IT IV assuré n°2) /150 X 50.

La (ou les) personne(s) peut (peuvent) également souscrire une assurance facultative couvrant le risque PERTE D'EMPLOI.

Si, au moment de l'adhésion, la personne a atteint l'âge limite de souscription ou ne respecte pas les conditions d'éligibilité de l'assurance obligatoire DECES, PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA), INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL ET INVALIDITE PERMANENTE, elle peut le cas échéant adhérer à l'assurance facultative garantissant le risque de DECES seul.

Conformément à l'article L. 132-19 du code des Assurances, en cas de non- paiement des cotisations d'assurance par l'emprunteur, le prêteur pourra, s'il le souhaite, se substituer à l'emprunteur pour le paiement de ces cotisations. L'emprunteur devra les rembourser au prêteur.

2. Dispositions complémentaires spécifiques à l'Assurance Collective des emprunteurs conclue avec ACM VIE SA et ACM IARD SA, 4 rue Frédéric-Guillaume RAIFFEISEN 67000 Strasbourg. La (ou les) personne(s) assurées déclare(nt) avoir parfaite connaissance des conditions et modalités de cette assurance, dont les dispositions et conditions figurent sur la (ou les) demande(s) d'adhésion et dans la Notice d'information. La (ou les) personne(s) s'engage(nt) à payer les cotisations figurant sur le tableau d'amortissement :
 - Soit jusqu'à la date de remboursement intégral du crédit ;
 - Soit jusqu'à la limite des garanties prévue dans la Notice d'information si celle-ci intervient avant la fin du prêt.

La cotisation d'assurance des emprunteurs payable dans la devise empruntée sera débitée sur tout compte ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs dans les livres du prêteur.

CONDITIONS GENERALES

11. MISE A DISPOSITION DES CREDITS

Le montant du ou des crédits devra être débloqué totalement dans les trente-six mois de la signature du contrat. Le premier déblocage devra être effectué dans les douze mois de la signature du contrat.

Le non-respect des délais ci-dessus fixés entraînera la caducité du présent contrat en cas d'absence totale de déblocage, ou la réduction du montant du crédit concerné à due concurrence des sommes utilisées en cas de déblocage partiel.

Par exception à ce qui précède, le décaissement d'un ou plusieurs crédits pourra intervenir ultérieurement si cela a été prévu aux conditions particulières ou sur accord exprès du prêteur.

Dans tous les cas, le crédit sera mis à la disposition de l'emprunteur, par le débit du compte de prêt ouvert au nom de l'emprunteur dans les livres du prêteur après régularisation des garanties, remise des pièces justificatives demandées le cas échéant par le prêteur comme condition préalable au déblocage des fonds, utilisation préalable de l'apport personnel et levée de l'ensemble des conditions suspensives et résolutoires prévues notamment aux articles L 313-36 à L 313-45 du code de la consommation.

Dans le cas où le crédit est destiné à financer une acquisition immobilière, le déblocage sera effectué et les intérêts commenceront à courir à la date à laquelle le prêteur procédera au virement des fonds au compte du notaire.

Si l'objet du financement n'est pas encore achevé, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'emprunteur au-delà d'une somme correspondant au coût des travaux réellement exécutés, sous déduction de l'apport personnel qui devra être préalablement investi.

Si l'objet du financement est achevé, mais son prix non payable en une fois, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'emprunteur qu'au fur et à mesure de l'exigibilité du prix de vente, sous déduction de l'apport personnel qui devra être préalablement investi.

A l'occasion de chaque demande de déblocage, l'emprunteur devra remettre toutes pièces justificatives constatant l'avancement des travaux ou l'exigibilité du prix et le prêteur pourra faire vérifier cet état d'avancement ou d'exigibilité par ses propres moyens ou par une personne mandatée par lui à cet effet.

Les mises à disposition successives pourront être constatées par tous moyens de preuve ordinaires.

En outre, toute mise à disposition de fonds ne pourra intervenir qu'à la condition que les déclarations effectuées par l'emprunteur sur sa situation soient exactes, qu'aucun événement constituant un cas d'exigibilité anticipée prévu aux présentes ne soit survenu et que les éléments, notamment financiers, au vu desquels l'accord du prêteur a été donné, n'aient pas subi de modifications substantielles. A défaut, le contrat de crédit sera résilié dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 2 de l'article intitulé « EXIGIBILITE IMMEDIATE ».

12. CARACTERISTIQUES DES CREDITS

12.1. PERIODE DE FRANCHISE

Si les conditions particulières le prévoient, le crédit sera assorti d'une période de franchise de remboursement en capital (franchise dite partielle) ou de franchise de remboursement du capital et de paiement des intérêts (franchise dite totale).

La durée et la date prévisionnelle de départ de la franchise sont indiquées aux conditions particulières.

La franchise ne pourra dépasser une durée de trente-six mois, sauf accord exprès du prêteur.

Si en raison de circonstances particulières dûment justifiées (telles que report de la date de première utilisation, retard dans l'avancement du projet financé, ...), le client souhaite obtenir le report de la date d'échéance de la franchise, il devra en adresser la demande au prêteur au plus tard 2 mois avant cette date.

La période de franchise pourra également être abrégée sur demande de l'emprunteur. Pour pouvoir être prise en compte, cette demande devra parvenir au prêteur au plus tard 5 jours ouvrés avant le début de la nouvelle période d'amortissement demandée (le point de départ de la période d'amortissement démarre le premier jour de la périodicité d'amortissement convenu dans les conditions particulières).

Exemple :

Pour un crédit ayant son échéance le 25 de chaque mois, si la nouvelle échéance d'amortissement du capital souhaitée est le 25 avril, la demande doit intervenir au plus tard 5 jours ouvrés avant le 25 mars, si la demande intervient le 30 mars, la nouvelle échéance d'amortissement du capital sera le 25 mai.

Dans tous les cas, les intérêts de la période de franchise, calculés comme indiqué à l'article « CONDITIONS FINANCIERES », courront à compter du premier déblocage du crédit. Le taux débiteur et les conditions d'assurance éventuelles pour cette période sont ceux qui sont indiqués dans les conditions particulières.

En cas de franchise partielle, les intérêts et les éventuelles cotisations d'assurance groupe proposée par le prêteur seront payables pendant la période de franchise aux dates et selon la périodicité indiquée aux conditions particulières, et au plus tard à la fin de la période de franchise.

En cas de franchise totale, les éventuelles cotisations d'assurance groupe proposée par le prêteur seront prélevées mensuellement dès le début de la période de franchise. Le coût de l'assurance des emprunteurs, mentionné aux conditions particulières, comprend les cotisations prélevées en période de franchise et celles prélevées en période de remboursement, calculées en tenant compte des intérêts capitalisés.

Pour le paiement des intérêts, l'emprunteur a la possibilité d'opter pour l'une des formules suivantes, sachant que cette option ne pourra plus être modifiée après émission de l'offre de crédit :

- 1/ capitalisation des intérêts à la fin de la période de franchise et amortissement de ces intérêts sur la durée totale de remboursement du crédit ;
- 2/ paiement des intérêts lors du prélèvement de la première échéance de remboursement du capital.

Quelle que soit l'option retenue, les intérêts courus pendant la période de franchise seront capitalisés annuellement à compter du dernier déblocage des fonds connu et en dernier lieu à la fin de la période de franchise, conformément au tableau d'amortissement ci-joint.

12.2. DUREE DU CREDIT

La durée totale du crédit comprend la durée de l'amortissement, à laquelle s'ajoutera le cas échéant la durée de la période de franchise.

12.3. AMORTISSEMENT DU CREDIT

Le crédit est remboursable selon une périodicité convenue dans les conditions particulières. Le point de départ de la période d'amortissement est défini par le tableau d'amortissement remis à l'emprunteur. Le prélèvement des échéances sera effectué comme indiqué dans les conditions particulières soit le 5, 10, 15, 20, 25 ou le dernier jour du mois.

Le crédit s'amortira par échéances successives prélevées sur un compte ouvert au nom de l'emprunteur, comme indiqué à l'article « ENGAGEMENTS DIVERS ». Le nombre, les montants, les dates des échéances de remboursement ainsi que leur décomposition en capital, intérêts et cotisations éventuelles d'assurance groupe proposée par le prêteur, ressortent des conditions particulières et du tableau d'amortissement remis à l'emprunteur. Les intérêts sont calculés comme indiqué à l'article « CONDITIONS FINANCIERES ». En cas de prorogation d'échéance, il est expressément précisé qu'une telle mesure ne saurait en aucun cas emporter novation du présent contrat ou de ses garanties.

La part de capital remboursée par échéance telle que prévue sur le tableau d'amortissement sera prélevée pendant la période d'amortissement, y compris lorsque le crédit n'est que partiellement débloqué. Si le crédit n'a pas été intégralement débloqué dans le délai de 36 mois stipulé ci-dessus et que son montant est réduit à due concurrence, un nouveau tableau d'amortissement sera établi.

Les échéances indiquées au tableau d'amortissement contiennent à la fois l'amortissement du capital, les intérêts et le cas échéant la cotisation de l'assurance groupe proposée par le prêteur, et ce dans les situations suivantes :

- Si le remboursement est **constant**, le montant de l'échéance en capital et intérêts (hors assurance éventuelle) reste identique pendant la durée du crédit, sauf dans l'hypothèse où le taux débiteur est stipulé variable ou révisable. Dans ce cas, le montant des échéances du crédit sera modifié à chaque variation du taux débiteur et restera constant jusqu'à la variation suivante du taux.
- Si le remboursement est **constant par paliers**, le montant de l'échéance en capital et intérêts (hors assurance éventuelle) reste identique pendant la durée de chaque palier, sauf dans l'hypothèse où le taux débiteur est variable ou révisable.
- Si le remboursement est **progressif**, le montant des échéances en capital et intérêts (hors assurance éventuelle) est progressif par paliers de sorte que la charge globale de remboursement augmente au cours de la vie du crédit, sans préjudice d'une modification de la durée des paliers et du montant des échéances, lorsque le taux est variable ou révisable.
- Si le remboursement est **dégressif**, les échéances indiquées au tableau d'amortissement sont des échéances en capital. Les intérêts et le cas échéant la cotisation d'assurance groupe proposée par le prêteur s'y rajoutent, de sorte que le montant des échéances est dégressif, sous réserve des variations éventuelles du taux débiteur.

Dans tous les cas de remboursements autres, dits « **à remboursements divers** », le crédit est à échéance unique ou à échéances multiples. Le remboursement du capital est effectué aux dates et pour les montants figurant aux conditions particulières. La périodicité des intérêts et le cas échéant celle des cotisations d'assurance groupe proposée par le prêteur sont précisées aux conditions particulières et sur le tableau d'amortissement ci-joint.

La part en capital de chaque échéance prévue au tableau d'amortissement sera prélevée pendant la période d'amortissement, y compris lorsque le crédit n'est que partiellement débloqué. Dans ce dernier cas et par exception, l'amortissement - qui n'est pas proratisé - s'interrompra avant que la capital restant dû ne tombe à zéro, et reprendra suite à un nouveau déblocage. Si le crédit n'a pas été intégralement débloqué dans le délai de 36 mois, son montant sera réduit à due concurrence. Dans les cas de figure précités, un nouveau tableau d'amortissement sera établi. Les intérêts courus seront capitalisés annuellement à compter du dernier déblocage des fonds connu.

12.4. CONDITIONS FINANCIERES

Les conditions financières du présent contrat ont été déterminées en considération de l'objet prévu dans la demande de crédit.

Elles ne pourront être maintenues que si l'emprunteur respecte cette affectation.

Les intérêts sont calculés sur la base d'une année civile.

Durant la période comprise entre la date d'un déblocage et la fin du mois civil en cours, les intérêts sont calculés sur les montants débloqués en fonction du nombre exact de jours compris entre la date du déblocage et le dernier jour du mois civil.

Ultérieurement, ils sont calculés sur la base d'un mois normalisé, ou d'un multiple de mois normalisé dans le cas d'une périodicité autre que mensuelle, conformément aux dispositions de l'annexe à l'article R 314-3 du code de la consommation.

Si la période courue entre la date d'un déblocage et la date de la première échéance en capital est supérieure à la période d'amortissement stipulée aux conditions particulières, il y aura lieu à perception d'intérêts intercalaires calculés au taux du crédit sur les montants débloqués.

Le coût des garanties n'est qu'une simple évaluation qui est donnée à titre indicatif sans aucun engagement du prêteur.

L'emprunteur déclare ne s'être engagé à verser aucune rémunération ou commission quelconque à un ou des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit, en vue de l'obtention du présent crédit, hormis celle(s) indiquée(s) à l'article "COUT DU CREDIT" et prise(s) en compte pour le calcul du TAEG.

S'il est prévu des frais de dossier, ceux-ci seront dus à compter de l'acceptation de l'offre de crédit et seront prélevés au plus tard lors du premier déblocage du crédit, à hauteur du montant indiqué dans les conditions particulières.

Dispositions applicables dans le cas d'adhésion à l'Assurance Groupe soumise à l'accord de la Compagnie

Le coût de l'assurance résulte des dispositions et des conditions normales décrites dans la notice d'assurance remise à l'assuré. Après examen médical, la compagnie d'assurance peut être amenée, en raison des risques qu'elle encourt, à imposer une éventuelle surprime non comprise dans le coût indiqué.

13. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

13.1. SOLIDARITE ACTIVE

En cas de pluralité d'emprunteurs, toutes pièces relatives à l'exécution de la présente convention, y compris tous reçus, ordres de virement, pourront être signées par l'un quelconque des emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux les engagera solidairement et indivisiblement.

13.2. SOLIDARITE PASSIVE

En cas de pluralité d'emprunteurs, ils sont solidairement responsables de l'exécution de tous les engagements contractés aux termes des présentes, de sorte que le prêteur peut exiger de l'un quelconque d'entre eux le paiement de toutes sommes restant dues au titre du présent financement.

13.3. INDIVISIBILITE

La créance du prêteur est indivisible, de sorte qu'en cas de décès d'un emprunteur personne physique, il y aura solidarité entre toutes les personnes venant à ses droits et obligations (héritiers, légataires) et le cas échéant l'emprunteur survivant. En conséquence, le prêteur pourra réclamer la totalité des sommes dues au titre du crédit à n'importe laquelle de ces personnes, sans que puisse lui être imposée une division de ses recours.

Les significations prescrites par la loi auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites. Si le crédit est assorti d'une assurance décès, les obligations des personnes précitées ne cesseront qu'à partir du versement effectif de l'indemnité et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues au prêteur en capital, intérêts, frais et accessoires

14. ASSURANCE DECES, PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA), INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL ET INVALIDITE PERMANENTE

Conformément à l'article L 313-30 du code de la consommation, l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix et la proposer en garantie au prêteur. Le prêteur ne peut pas refuser un autre contrat d'assurance dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose. L'équivalence de garantie par rapport aux exigences du prêteur se détermine sur la base des éléments fournis par l'assureur et préalablement communiqués au prêteur par l'emprunteur.

L'acceptation de la demande de l'assurance externe n'est pas subordonnée à l'accord préalable des organismes de cautionnement, dès lors que le contrat externe proposé est jugé recevable d'un niveau de garantie équivalent par le prêteur et que le prêt reste assuré à la quotité minimale exigée par le prêteur lors de l'octroi du prêt.

Cette proposition de l'emprunteur peut intervenir jusqu'à l'acceptation de l'offre par ses soins.

Le prêteur notifie à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus de l'assurance externe.

Si l'offre de crédit a été émise, le prêteur adresse à l'emprunteur, s'il y a lieu, l'offre de crédit modifiée dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution.

Après la signature de l'offre de crédit, l'emprunteur a le droit de résilier à tout moment l'assurance souscrite et de lui substituer un nouveau contrat d'assurance, auprès de l'assureur de son choix, à condition que celui-ci présente un niveau de garantie équivalent à celui du contrat initialement souscrit. Conformément à la loi, cette possibilité de résiliation/substitution ne concerne :

- ni les crédits travaux hypothécaires d'amélioration ou d'entretien,
- ni les crédits hypothécaires pour l'achat de parts de SCPI,
- ni l'achat de parts de sociétés ne donnant pas vocation à attribution à logement.

Les crédits immobiliers souscrits par des personnes morales sont également exclus du dispositif.

Le prêteur notifie à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception d'un autre contrat d'assurance.

En cas d'acceptation, le prêteur modifie par voie d'avenant, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de la demande de substitution, le contrat de crédit en y mentionnant le nouveau taux annuel effectif global se fondant sur les informations transmises par l'assureur externe.

Dans tous les cas, l'assureur externe doit fournir au prêteur, par l'intermédiaire de l'emprunteur, les éléments permettant d'apprécier l'équivalence du niveau des garanties au regard des exigences du prêteur.

Pour exercer son droit, l'emprunteur doit joindre à sa demande écrite :

- les conditions générales (ou notice d'information) du contrat externe proposé
- le devis(ou proposition d'assurance), ou les conditions particulières (ou certificat d'assurance) engageant l'assureur externe et devant comporter les informations suivantes :
 - les garanties et options souscrites sur la base des garanties exigées par le prêteur
 - la quotité assurée par tête et par type de garantie
 - le montant assuré par type de garantie
 - le coût total en euros par garantie
 - le coût total sur 8 ans en euros
 - la date d'effet le cas échéant prévisionnelle du contrat d'assurance
 - la date de cessation des garanties.

En cas d'acceptation de l'assurance externe par le prêteur, l'emprunteur doit fournir dès sa signature une copie du contrat d'assurance dûment régularisé et conforme au devis ayant servi de base à l'analyse d'équivalence du niveau de garanties.

Les critères de niveau de garantie correspondant aux exigences générales du prêteur pour les crédits immobiliers sont aussi précisés sur le site internet du prêteur.

Il est par ailleurs rappelé que l'assureur externe est tenu d'informer le prêteur du non-paiement par l'emprunteur de sa prime d'assurance ou de toute modification substantielle du contrat d'assurance.

15. ASSURANCE - DOMMAGES – INDEMNITES VERSEES AU TITRE DE L'IMMEUBLE FINANCE OU DONNE EN GARANTIE

15.1. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES

15.1.1. Immeuble en copropriété

Il est rappelé que si le bien financé ou donné en garantie au profit du prêteur fait partie d'une copropriété, il doit être assuré en application du règlement de copropriété qui impose au syndic d'assurer l'immeuble contre l'incendie. En cas de sinistre, le règlement de copropriété peut prévoir que les indemnités d'assurance seront affectées par priorité à la reconstruction si elle est régulièrement décidée par l'assemblée générale après sinistre. Dans ce cas, le prêteur autorise l'affectation des indemnités à la reconstruction de l'immeuble. La ou les compagnies d'assurances sont alors autorisées à remettre les indemnités en vertu des assurances collectives aux représentants du syndicat dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, hors de la présence et sans le concours du prêteur.

Si la reconstruction n'est pas décidée, tous les droits du prêteur sont réservés sur les indemnités à provenir des polices collectives.

Si l'assurance souscrite par le syndic couvre insuffisamment les parties privatives, le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance complémentaire personnellement comme il est dit à l'article ci-après.

15.1.2. Immeuble hors copropriété

Si le bien financé ou donné en garantie ne fait pas partie d'une copropriété, le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal au prix de sa reconstruction en cas de sinistre, ou à sa valeur de remplacement.

L'emprunteur reconnaît avoir été informé et mis en garde par le prêteur qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le propriétaire du bien s'engage à tenir informé le prêteur en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le bien financé ou donné en garantie.

15.2. INDEMNITES DUES EN CAS DE SINISTRE :

Si le propriétaire du bien financé ou donné en garantie a souscrit l'assurance dommages visée à l'article « SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES », les dispositions suivantes sont applicables :

- Dans le cas où une garantie hypothécaire ou une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers est constituée sur l'immeuble assuré pour sûreté du présent financement, le prêteur bénéficiera, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.

- Dans les autres cas, le propriétaire de l'immeuble financé déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2355 et suivants du code civil, toutes indemnités et versements quelconques susceptibles d'être dus par la compagnie d'assurance au titre de toute police actuellement souscrite ou venant à être souscrite ultérieurement en cas de sinistre partiel ou total affectant l'immeuble, et ce jusqu'au complet paiement des sommes dues au titre du crédit.

L'emprunteur autorise le prêteur à communiquer à la compagnie d'assurance copie du présent contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification de l'immeuble financé.

En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, et sous réserve de toute autorisation donnée par le prêteur d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, le prêteur touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains du prêteur sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire de l'immeuble, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance du prêteur, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Si le crédit n'est pas rendu exigible par le prêteur, celui-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction de l'immeuble sur présentation par l'emprunteur de justificatifs d'exécution des travaux.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurance, aux frais de l'emprunteur, par les soins du prêteur qui en chargera, le cas échéant, le notaire, si une garantie hypothécaire ou une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers est prise.

De même, le propriétaire de l'immeuble déclare remettre en nantissement au profit du prêteur toutes sommes auxquelles il pourrait prétendre à l'occasion ou à la suite de tout sinistre indemnisé par l'Etat ou par toute collectivité locale ou territoriale.

16. ENGAGEMENTS DIVERS DE L'EMPRUNTEUR ET DE LA (OU DES) CAUTION(S)

• L'emprunteur s'oblige à exécuter les travaux de construction, ou à effectuer l'acquisition, conformément à la demande de crédit soumise au prêteur et à l'objet prévu aux conditions particulières.

• Conformément aux dispositions de l'article L.242-1 du code des assurances, l'emprunteur qui fait réaliser des travaux de construction devra souscrire une assurance dommage ouvrage. L'emprunteur reconnaît avoir été informé par le prêteur des risques et conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de cette assurance, notamment sur le fait qu'il pourra être amené à supporter le coût des éventuels dommages affectant la construction. Il s'oblige également à poursuivre ou à faire poursuivre les travaux sans interruption, et il autorise le prêteur, en cas d'interruption d'au moins un mois, à les faire continuer aux frais, risques et périls de l'emprunteur, en utilisant notamment à cet effet les fonds restant disponibles du financement faisant l'objet des présentes.

• L'emprunteur ou le propriétaire du bien financé ou donné en garantie s'engage à faire le nécessaire pour conserver la valeur du bien, le maintenir en bon état, et à en justifier au prêteur à première demande de celui-ci.

A cet effet, l'emprunteur s'engage à donner toute facilité pour l'exercice du contrôle qui sera effectué à la requête de l'Etat, du prêteur en ce qui concerne l'utilisation des fonds, notamment par la visite de l'habitation financée au moyen du crédit et par la production des documents et attestations justifiant de la réalisation du projet. S'agissant de la visite de l'habitation financée, le prêteur informera préalablement l'emprunteur de sa demande et fixera une date de visite après concertation.

• L'emprunteur sera tenu :

- d'informer le prêteur, dans un délai de quinze jours, de tous les faits susceptibles de modifier notablement la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements ;

- de communiquer au prêteur à bonne date l'ensemble des pièces justificatives prévues dans le cadre du présent financement ;

- de fournir au prêteur, sur simple réquisition, tous renseignements et justificatifs sur sa situation juridique, fiscale, financière et commerciale.

- d'affecter les sommes prêtées à l'emploi auquel elles sont contractuellement destinées, tel qu'indiqué à l'objet du crédit ;

- d'affecter directement le prix de la vente du bien financé au remboursement du crédit par anticipation et au paiement de toutes sommes dues au prêteur en intérêts, frais et accessoires.

• L'emprunteur déclare n'avoir souscrit aucun crédit auprès d'un autre établissement à l'exception de celui ou de ceux signalés dans la demande de crédit qu'il a signée préalablement à la régularisation de la présente convention.

• L'emprunteur ou le propriétaire du bien financé ou donné en garantie s'engage à acquitter ponctuellement les charges de copropriété dont il sera redevable au titre de l'immeuble financé ou remis en garantie. A cet effet, le prêteur pourra se faire communiquer à première demande de sa part tout justificatif permettant d'établir le règlement à bonne date de ces charges de copropriété. Pendant toute la durée du crédit, l'emprunteur ou toute caution s'interdit, sauf accord du prêteur expressément notifié de faire quoique ce soit qui puisse altérer la valeur, changer la nature ou la destination de biens notamment immobiliers donnés en garantie. En cas d'expropriation d'un immeuble financé ou remis en garantie au prêteur, l'emprunteur ou la caution, selon le cas, cède dès à présent au prêteur ses droits et actions contre le débiteur au titre de toute indemnité d'éviction à laquelle l'emprunteur ou la caution aurait droit sans que la présente cession puisse faire obstacle au recouvrement de la créance du prêteur par toutes autres voies de droit.

• Les droits, impôts et taxes présents et futurs, de quelque nature que ce soit, qui viendraient à grever le présent financement avant qu'il ne soit intégralement remboursé, seront à la charge de l'emprunteur en sus des échéances convenues, s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive du prêteur.

- Les frais liés à l'octroi ou à la gestion du crédit (tels que frais de dossier, d'avenant, ...) à la constitution, au renouvellement éventuel et à la mainlevée des garanties (tels que frais d'hypothèque ou d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers, émoluments de notaire, coût de la copie exécutoire à délivrer au prêteur), seront supportés par l'emprunteur, acquittés par lui ou remboursés par lui au prêteur, sur présentation de justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.
- Si l'emprunteur est titulaire d'un compte sur les livres du prêteur, il donne mandat au prêteur de procéder au prélèvement de toutes les échéances en capital, intérêts, éventuelles primes et cotisations d'assurance groupe des emprunteurs (lorsqu'elles figurent sur le tableau d'amortissement joint), frais de dossier et autres accessoires, convenus aux termes des présentes, au débit de ce compte, sans préjudice des droits pour le prêteur de procéder à la compensation légale, lorsque les conditions sont réunies. Dans la négative, les mises à disposition et remboursements seront effectués au crédit du compte désigné par l'emprunteur.
- Tous les paiements en principal, intérêts et accessoires, auront lieu au siège du prêteur, sans frais pour ce dernier ni compensation. La preuve de la réalisation du crédit, ainsi que celle des remboursements et de tout règlement y relatif, résultera des écritures du prêteur, sans préjudice du droit pour l'emprunteur de rapporter la preuve contraire.
- L'emprunteur autorise expressément le prêteur à communiquer des informations périodiques sur la situation du crédit garanti :
 - aux personnes physiques s'engageant à titre de caution ou octroyant une sureté réelle conventionnelle,
 - aux personnes morales s'engageant à titre de caution ou octroyant une sureté réelle conventionnelle en garantie d'un crédit accordé à une entreprise.
- En cas de cautionnement de personnes physiques, l'emprunteur s'engage à signaler dans les 15 jours le décès de l'une ou l'autre des cautions et à proposer une ou plusieurs cautions complémentaires jugées suffisantes par le prêteur.

17. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

1. L'emprunteur aura la faculté de rembourser chaque crédit par anticipation, en tout ou partie à son gré. Sur demande de l'emprunteur, le prêteur fournira gratuitement un décompte des sommes dues dans les différentes hypothèses de remboursement anticipé.

Tout remboursement anticipé :

- devra correspondre au moins au dixième du capital initial emprunté, sauf s'il s'agit du solde du crédit,
- pour les crédits relais, sera sans pénalité et dispensé de tout préavis,
- sera définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations,
- sera exécuté par le prêteur sous réserve que la provision existe au compte de l'emprunteur à la date prévue pour le remboursement par anticipation.

Pour les crédits avec échéances constantes, dégressives ou progressives, l'échéance de remboursement intervenant après le remboursement anticipé partiel sera minorée du montant des intérêts sur le montant remboursé par anticipation, calculés au taux du crédit en cours en fonction du nombre de jours réels courus entre le jour du remboursement anticipé et l'échéance suivante. Un nouveau tableau d'amortissement tenant compte du remboursement anticipé après prélèvement de cette échéance sera remis à l'emprunteur. Il tiendra compte, selon le choix de l'emprunteur, soit d'une réduction de la durée du crédit, soit d'une réduction du montant de l'échéance.

Pour les crédits remboursables par paliers, ou les crédits dits « à remboursements divers », de nouvelles échéances tenant compte des sommes remboursées par anticipation seront définies en accord entre le prêteur et l'emprunteur. Un nouveau tableau d'amortissement, tenant compte du remboursement anticipé et applicable après prélèvement de cette échéance, sera remis à l'emprunteur.

2. Une indemnité de remboursement anticipé sera à la charge de l'emprunteur.

Conformément aux dispositions de l'article R 313-25 du code de la consommation, cette indemnité sera égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation, calculés au taux moyen du crédit, et ne pourra excéder 3 % (TROIS POUR CENT) du capital restant dû avant remboursement.

Si le crédit est assorti de taux débiteurs différents selon les périodes de remboursement, l'indemnité prévue ci-dessus peut être majorée de la somme permettant d'assurer au prêteur, sur la durée courue depuis l'origine, le taux moyen prévu dans l'offre de crédit.

Par exception aux dispositions qui précèdent, aucune indemnité ne sera due dans les cas prévus par l'article L. 313-48 du code de la consommation, c'est à dire si le remboursement anticipé est motivé par :

- la vente du bien immobilier (résidence principale) faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- le décès de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint. Constituent des cas de cessation forcée de l'activité professionnelle, le licenciement et l'invalidité à l'exclusion de la démission, de l'expiration d'un contrat à durée déterminée, de la préretraite ou de la retraite.

L'emprunteur devra justifier au prêteur qu'il se trouve dans l'un des cas prévus en lui produisant tous documents utiles.

3. En cas de révision du prix de vente du bien immobilier dans le cadre de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite « Loi Carrez », l'emprunteur s'engage à effectuer un remboursement anticipé à due concurrence du trop payé. Ce remboursement partiel ne donnera lieu à aucune perception d'indemnité ou pénalité au profit du prêteur.

4. Au cas où le contrat comporte plusieurs crédits, l'emprunteur souhaitant effectuer un remboursement anticipé partiel pourra affecter la somme remboursée proportionnellement aux différents crédits en cours dans le respect des montants minimaux prévus ci-dessus. A défaut d'un tel choix, le remboursement anticipé partiel sera affecté au crédit immobilier bénéficiant du taux le plus faible.

Toutefois, en cas de vente du bien financé et d'une manière générale à la suite du prononcé de la déchéance du terme tout remboursement obtenu par le prêteur sera imputé en priorité au(x) crédit(s) bénéficiant de la garantie du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS).

5. Au cas où le contrat comporte plusieurs crédits, toute demande d'augmentation du montant de l'échéance de remboursement de l'un des crédits sera affectée en priorité au crédit bénéficiant du taux le plus faible, dans la limite de la réglementation propre à chaque type de crédit.

18. RETARDS

En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur sera en droit, conformément à l'article L.313-50 du code de la consommation, d'appliquer une majoration du taux débiteur à hauteur de 3 (TROIS) points à compter de la première échéance restée en souffrance et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.

Si le prêteur décide d'exiger le remboursement immédiat du solde du crédit, l'emprunteur sera alors redevable d'une indemnité égale à 7 % des sommes restant dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non réglés suivant l'article L.315-5 du code de la consommation. Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes dues produiront des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt. En outre, et conformément à l'article L. 313-52 du même code, le prêteur pourra réclamer à l'emprunteur le remboursement, sur justification, des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance, à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement. Toute avance ou règlement fait par le prêteur pour le compte de l'emprunteur, notamment pour cotisations et primes payées aux compagnies d'assurance, produira des intérêts au taux majoré indiqué ci-dessus. Les intérêts dus pour une année entière produiront eux-mêmes des intérêts au taux prévu aux conditions particulières conformément à l'article 1343-2 du code civil. Conformément aux dispositions de la Loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, l'emprunteur est informé qu'en cas d'incident de paiement caractérisé, le prêteur sera tenu d'en demander l'inscription au Fichier National des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP) géré par la Banque de France et accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

19. EXIGIBILITE IMMEDIATE

1. Sans préjudice de l'application possible de l'article 1226 du Code Civil, le contrat est **résilié** et les sommes dues au titre du crédit deviennent immédiatement exigibles dans l'un quelconque des cas suivants, après **mise en demeure** de l'emprunteur restée infructueuse dans le délai fixé par ce courrier pour remédier à l'inexécution contractuelle :

- Si l'emprunteur est en retard de plus de 30 jours dans le paiement d'une échéance en principal, intérêts ou accessoires du présent crédit ;
- Si l'assuré ou l'un des assurés, ayant contracté une assurance emprunteur, n'en bénéficie plus, notamment par suite d'une fausse déclaration de l'assuré ou du non-paiement des primes ;
- Si l'emprunteur manque à son engagement d'affecter les sommes prêtées à l'emploi auquel elles sont contractuellement destinées ;
- Si l'emprunteur manque à son engagement d'affecter directement le prix de la vente du bien financé au remboursement du crédit par anticipation et au paiement de toutes sommes dues au prêteur en intérêts, frais et accessoires.

2. Indépendamment des cas visés ci-dessus, le prêteur peut, sur simple **notification** à l'emprunteur et sans autre formalité préalable, se prévaloir de la **déchéance du terme** et exiger le remboursement immédiat de la totalité des sommes restant dues au titre du crédit dans l'un quelconque des cas ci-dessous :

- a) Si l'emprunteur ne fournit pas les sûretés prévues pour garantir le crédit ou si celles-ci ne sont pas régulièrement constituées du fait du constituant,
- b) Si les sûretés prévues en garantie du financement venaient à être contestées, à disparaître ou à perdre de leur valeur, et notamment :
- En cas de non-respect par l'emprunteur des versements périodiques d'un produit de capitalisation qui garantit le crédit ;
 - En cas de saisie immobilière du bien donné en garantie ;
 - Si les biens remis en garantie sont détruits, totalement ou partiellement, par incendie ou autrement ; sont détériorés de façon à compromettre leur valeur ou la sécurité des biens ; si des accessoires de valeur en sont enlevés ou détériorés ; s'ils font l'objet d'une procédure d'expropriation ; si le logement remis en garantie ne correspond plus aux normes d'habitation ;
 - Si l'emprunteur, sans l'accord préalable écrit du prêteur sur le remboursement de sa créance : vend, donne, échange, apporte en société ou partage, en totalité ou en partie, le ou les biens donnés en garantie ;
 - En cas de décès ou de liquidation judiciaire de l'emprunteur ;
 - En cas de décès ou de mise en liquidation judiciaire de la caution ;
 - Si l'emprunteur ou la caution éventuelle fait l'objet de cession de parts sociales sans l'accord préalable du prêteur, lorsque l'emprunteur ou la caution est une société civile ;
 - Si l'emprunteur a déclaré ou fourni au prêteur des informations ou des documents qui ne sont pas exacts, sincères et véritables, de nature à compromettre le remboursement du crédit ;
 - En présence d'une promesse d'hypothèque ou d'un engagement de ne pas laisser prendre d'hypothèque sur le bien financé, si l'emprunteur vend, donne, échange, apporte en société, partage, ou affecte en garantie ce bien malgré son engagement, ou encore si ce bien est détruit, détérioré, transformé, exproprié, saisi ou qu'une inscription hypothécaire en diminue sa valeur.
 - Si l'emprunteur ou la caution éventuelle fait l'objet de cession de parts sociales sans l'accord préalable du prêteur, lorsque l'emprunteur ou la caution est une société civile.

3. Dans tous les cas de résiliation ou de déchéance du terme :

- Si le crédit n'est pas ou pas totalement débloqué, le prêteur peut refuser tout décaissement.
- Sont applicables les majorations ou indemnités prévues à l'article « RETARD » des présentes conditions générales ;
- L'exigibilité immédiate d'un des crédits, objet du présent financement, peut entraîner, sur décision du prêteur, l'exigibilité immédiate des autres crédits ayant concouru au financement du même objet.
- Toutes les sûretés garantissant le crédit subsistent jusqu'à complet paiement de toutes les sommes restant dues par l'emprunteur. Il en va de même en cas de nullité ou de caducité.
- Si l'exigibilité anticipée a pour effet la mise en jeu d'une garantie portant sur un produit régi par des dispositions fiscales particulières, l'emprunteur reconnaît qu'il assumera les conséquences de cette mise en jeu, notamment sur le plan fiscal.
- Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes dues produisent des intérêts de retard à taux égal à celui du crédit. Lorsque le prêteur a prononcé l'exigibilité immédiate d'un crédit à taux variable, les sommes dues produiront des intérêts à un taux fixe qui sera égal à la valeur du taux variable en vigueur au jour de l'exigibilité anticipée.

20. NANTISSEMENT DE LOYERS EVENTUELS

Dans le cas où le crédit est garanti par un nantissement des loyers d'un immeuble, les dispositions de l'article « LES GARANTIES » des conditions particulières s'appliquent.

Dans les autres cas, si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer au prêteur le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, l'emprunteur, ou s'il y a lieu le tiers garant propriétaire de l'immeuble remis en garantie, déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2356 à 2366 du code civil, la créance qu'il détiendra au titre de leur location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

En cas de non-paiement par l'emprunteur d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, le prêteur pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du code civil.

A compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser au prêteur les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et le prêteur en appliquera le montant au paiement des sommes lui restant dues en les imputant, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Le caractère certain et liquide de la créance du prêteur sera attesté par les écritures passées dans les livres du prêteur qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par le prêteur en application du contrat existant entre lui et l'emprunteur ou des cas prévus par la loi.

21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le prêteur, l'emprunteur et la (les) caution(s) élisent domicile en leurs demeures et sièges respectifs.

22. DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

En cas d'acte notarié, le prêteur demandera au notaire la délivrance d'une copie simple de l'acte.

En fonction du lieu de situation du ou des immeubles donnés en garantie :

- pour les immeubles situés dans les départements de la Moselle, du Bas Rhin et du Haut Rhin, le prêteur pourra demander ultérieurement la délivrance d'une copie exécutoire nominative ;

- pour les immeubles situés dans les autres départements français, le prêteur prévoira lors de la signature de l'acte notarié la création d'une copie exécutoire à ordre dans les conditions de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, mais dispensera le notaire de l'établir immédiatement et lui demandera la délivrance d'une simple copie. Il se réservera le droit de demander ultérieurement la délivrance de la copie exécutoire à ordre pour le montant restant dû au jour de la réquisition de la délivrance.

Comme indiqué à l'article « ENGAGEMENTS DIVERS », les frais de la délivrance ultérieure de la copie exécutoire seront supportés par l'emprunteur, acquittés par lui ou remboursés au prêteur, sur présentation des justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.

23. TRANSFERT

Les crédits consentis par le prêteur sont fondés sur l'analyse de la situation personnelle de l'emprunteur : en conséquence, dans le cas de cession de l'immeuble financé, ils ne pourront être transférés au tiers acquéreur.

24. PROCEDURE D'ACCEPTATION DE L'OFFRE DE CREDIT

Conformément à l'article L. 313-34 du code de la consommation :

"L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur.

L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques déclarées. L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que 10 jours après qu'ils l'ont reçue. L'acceptation est donnée par lettre, le cachet de l'opérateur postal faisant foi, ou selon tout autre moyen convenu entre les parties de nature à rendre certaine la date de l'acceptation par l'emprunteur."

En application de ce texte, la présente offre lie le prêteur pendant une durée de trente jours. Elle devient caduque dans son ensemble à son échéance ou si l'une quelconque des conditions ou modalités n'était pas respectée ou acceptée.

25. RECLAMATIONS

Pour toute demande portant sur la bonne exécution du contrat ou toute réclamation concernant le contrat, l'emprunteur peut appeler le numéro non surtaxé indiqué sur le site internet du prêteur et dans le recueil des principaux produits et services et qui est à ce jour : N° CRISTAL 09 69 36 05 05.

Tout litige relevant de la compétence légale et réglementaire du médiateur pourra être soumis gratuitement hors frais d'affranchissement par courrier adressé à M. le Médiateur du Crédit Mutuel – 63 chemin Antoine Pardon 69160 Tassin La Demi-Lune ou via son site internet : www.lemediateur-creditmutuel.com. Le médiateur statue dans les trois mois de sa saisine sur les dossiers éligibles à la procédure. La Charte de la Médiation est disponible aux guichets et sur le site internet du prêteur.

SIGNATURE DE L'OFFRE DE CREDIT IMMOBILIER

EMISSION DE L'OFFRE DE CREDIT IMMOBILIER

DATE : 31 Mars 2023

SIGNATURE DU PRETEUR

LEFORT LUDOVIC CHARGE DE CLIENTELE PARTICULIERS

ACCUSE RECEPTION ET ACCEPTATION DE L'EMPRUNTEUR ET OU DU CO-EMPRUNTEUR

Je (nous) soussigné(s), déclare(ons) accepter la présente offre de crédit.

- reconnais (reconnaissons) avoir reçu l'offre préalable, le(s) tableau(x) d'amortissement indiquant la décomposition en capital et intérêts pour chaque échéance, de la notice relative aux conditions et modalités de variations du taux d'intérêt, du document de simulation de l'impact de la variation de taux en cas de taux variable.
- reconnais (reconnaissons) avoir reçu, pris connaissance et conservé un exemplaire du document d'information sur le produit d'assurance et de la notice d'information de l'assurance des emprunteurs valant information précontractuelles et dont je (nous) en accepte(ons) le cas échéant les termes.
- reconnais (reconnaissons) avoir reçu et pris connaissance de la fiche d'information standardisée européenne et bénéficié des explications sur les caractéristiques essentielles du crédit proposé figurant dans la demande de crédit et qui m'ont (nous ont) permis de déterminer son adéquation à mes (nos) besoins et à ma (notre) situation financière.
- reconnais (reconnaissons) avoir bénéficié du délai de réflexion de 10 jours entiers prévu à l'article L.313-34 du Code de la Consommation,
- reconnais (reconnaissons) en avoir pris connaissance, rester en possession d'un exemplaire.

Protection des données personnelles

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de respect des conditions d'octroi, de mise en œuvre et de gestion des crédits et garanties associées, de prospection et d'animation commerciale, d'études statistiques, du respect d'obligations réglementaires notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces traitements sont fondés sur l'exécution du contrat, l'intérêt légitime de la Banque et le respect d'obligations réglementaires.

Elles peuvent donner lieu à l'exercice d'un droit d'accès, de limitation, d'opposition, de rectification, d'effacement et de portabilité. Il est précisé que l'exercice de certains droits peut entraîner au cas par cas pour la Banque, l'impossibilité de fournir la prestation. Il est précisé également que le traitement des données peut être poursuivi si des dispositions légales ou réglementaires ou si des raisons légitimes imposent à la Banque de conserver ces données.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX. Pour plus d'informations, la politique de protection des données personnelles est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

SIGNATURE DU(DES) EMPRUNTEUR(S)

--	--