

INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTRATS DE CREDIT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

1 INTRODUCTION

Le présent document reprend les principales caractéristiques d'un contrat de crédit immobilier au Luxembourg. Il est destiné à informer l'emprunteur pendant la phase précontractuelle d'un crédit immobilier et n'a pas de valeur légale pouvant engager le prêteur¹.

2 COORDONNÉES DU PRÊTEUR

Banque de Luxembourg, société anonyme – RCS B5310
14, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg
(+352) 49 924 1
www.banquedeluxembourg.com

3 DESTINATIONS POSSIBLES DU CRÉDIT IMMOBILIER

Les destinations du crédit immobilier peuvent être multiples. En voici les principales (liste non exhaustive) :

- L'acquisition ou la construction d'une résidence principale ou secondaire ;
- L'acquisition ou la construction d'un bien immobilier en vue de procéder à un investissement locatif ;
- L'acquisition d'un terrain ;
- Le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble existant ou à construire à caractère résidentiel, en cas de divorce ou de refinancement par exemple ;
- Tout type de financement, lorsque le crédit est garanti par une sûreté hypothécaire sur un bien immobilier à usage résidentiel.

¹ NOTE D'INFORMATIONS

Les informations, appréciations et avis formulés dans la présente brochure sont fournis à titre purement indicatif, sur base des informations connues au jour de l'établissement de la présente et ne valent que pour le moment où elles sont données. Par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée dans la durée quant à l'adéquation, l'exactitude, la validité, la justesse ou l'exhaustivité de ces données, ainsi que des informations et appréciations faites sur la base de celles-ci. Les informations transmises à l'intéressé ne constituent pas une offre de crédit, ni une recommandation ou une sollicitation d'achat ni des conseils juridiques, comptables ou fiscaux. La responsabilité de la Banque de Luxembourg (le prêteur) ne saurait être engagée ni par les informations reprises ci-dessus ni par les décisions qu'une personne, cliente ou non du prêteur, pourrait prendre sur leur fondement. Toute décision doit être prise en tenant compte de la situation personnelle de l'intéressé ainsi que des aspects juridiques, fiscaux et comptables, avec l'assistance de ses propres conseillers. La fourniture de ces données n'oblige pas le prêteur à octroyer un crédit dans les conditions précitées. La relation contractuelle entre le prêteur et l'emprunteur sera régie par un contrat de crédit.

4 FORMES DE SÛRETÉS

4.1 L'hypothèque

Pour garantir le paiement du crédit immobilier, une inscription hypothécaire de premier rang, au Luxembourg ou dans autre Etat membre de l'Union Européenne (Belgique, France, Allemagne), sur l'immeuble, ou le terrain financé, ou sur tout autre bien immobilier, est généralement requise.

4.2 Le gage sur avoirs financiers

L'emprunteur peut également consentir en garantie du paiement du crédit immobilier :

- Le gage de son (ses) compte(s) bancaire(s) ouvert(s) dans les livres du prêteur ;
- Un gage sur créances (loyers, rémunérations) ;
- Un gage sur parts sociales ou sur actions.

4.3 Le cautionnement solidaire

Une personne qui se porte caution s'engage à rembourser au prêteur les sommes dues dans la mesure où l'emprunteur n'y satisfait pas lui-même.

4.4 Une sûreté portant sur un contrat d'assurance vie

L'emprunteur peut consentir en garantie du paiement du crédit immobilier un gage ou une délégation portant sur son contrat d'assurance vie, contracté auprès d'une compagnie d'assurance autorisée à exercer au Luxembourg.

5 DURÉE POSSIBLE DU CONTRAT DE CRÉDIT IMMOBILIER

Pour le financement d'une résidence principale au Luxembourg, la durée d'un contrat de crédit immobilier peut aller jusqu'à 30 ans. Pour les biens locatifs ou les résidences secondaires, la durée maximale s'élève à 20 ans.

6 TYPES DE TAUX D'INTÉRÊTS DÉBITEURS

Pour tout crédit immobilier accordé, l'emprunteur sera redevable d'intérêts débiteurs pendant la totalité de la durée du contrat de crédit immobilier. Le taux d'intérêt est exprimé en base annualisée dans le contrat de crédit immobilier. La périodicité du calcul et de l'exigibilité des intérêts est déterminée dans le contrat de crédit immobilier. Cette périodicité est généralement mensuelle, mais elle peut également être trimestrielle, semestrielle ou annuelle.

Trois types de taux d'intérêts sont proposés à l'emprunteur :

6.1 Taux fixe

Le taux fixe est un taux qui n'évolue pas au cours de la durée totale ou partielle du crédit immobilier. Autrement dit, le taux du crédit est totalement indépendant des fluctuations du marché, conférant à l'emprunteur une protection contre toute hausse des taux d'intérêts pendant la période où le taux est fixé. Ainsi, le montant des échéances, comprenant la partie des intérêts à payer et du capital à rembourser, sera toujours connu de l'emprunteur au démarrage du crédit immobilier et ce pendant toute la période de taux fixe convenue.

6.2 Taux variable

Le taux variable est un taux d'intérêt qui a pour caractéristique d'évoluer à la hausse ou à la baisse selon les conditions de marché avec un plancher à 0 %. Ce taux variable est augmenté d'une marge déterminée dans le contrat de crédit immobilier. La variation du taux n'a aucune incidence sur la durée du crédit immobilier.

Ce taux variable est déterminé sur la base du taux de référence EURIBOR.

6.3 Taux révisable interne

Le taux révisable interne correspond au taux des opérations principales de refinancement de la Banque Centrale Européenne + 0,50 %.

Ce taux révisable interne (taux BCE + 0,50 %) a pour caractéristique d'évoluer à la hausse ou à la baisse selon les conditions de marché avec un plancher à 0 % et augmenté d'une marge.

Le taux des opérations principales de refinancement est consultable sur le site de la Banque Centrale Européenne :

https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.fr.html

7 MONNAIE DU CREDIT IMMOBILIER

Le crédit immobilier est proposé en EUR. Pour un crédit immobilier dans une autre devise, l'emprunteur est tenu de contacter le prêteur.

Lorsque (i) le crédit immobilier n'est pas dans la devise de l'Etat membre où l'emprunteur possède sa résidence habituelle ou (ii) si le crédit immobilier est libellé dans une monnaie autre que celle dans laquelle l'emprunteur perçoit ses revenus sur la base desquels le crédit immobilier doit être remboursé, de telles circonstances peuvent avoir des conséquences sur le crédit immobilier en raison du risque de change. Par exemple, si la devise de l'Etat membre où l'emprunteur possède sa résidence habituelle baisse de 20% par rapport à la devise du crédit immobilier (EUR), la valeur du crédit immobilier dans la devise de l'Etat membre où l'emprunteur possède sa résidence habituelle augmentera.

8 EXEMPLE REPRÉSENTATIF POUR LE FINANCEMENT D'UNE ACQUISITION IMMOBILIÈRE

Financement d'un crédit immobilier de **EUR 500 000,00** à **taux fixe de 3,00 %** sur une durée de 20 ans (240 remboursements mensuels) :

Montant de la mensualité :	EUR 2 784,32
Montant total des intérêts à payer :	EUR 168 236,51
Montant total à rembourser :	EUR 668 236,51
Frais de dossier :	EUR 500,00 payables à l'octroi du crédit
Frais de tenue de compte	EUR 25,00 payables trimestriellement
Coût total du crédit :	EUR 170 236,51
TAEG :	3,13 % (Incluant les frais de dossier, et les frais de tenue de compte, hors assurances)

Les informations de l'exemple ci-dessus sont fournies à titre purement indicatif.

9 COÛTS NON COMPRIS DANS LE COÛT TOTAL DU CRÉDIT IMMOBILIER

En complément du coût total du crédit immobilier, d'autres coûts en rapport avec le crédit immobilier sont susceptibles d'être à la charge de l'emprunteur.

9.1 Les frais d'expertise

Le financement d'un bien immobilier peut faire l'objet d'une expertise. Les frais afférents à cette dernière sont à la charge exclusive de l'emprunteur.

9.2 Les frais de l'acte d'achat

Les frais d'achat comprennent les frais de notaire liés à l'achat, les droits d'enregistrement ou la TVA (taxe sur la valeur ajoutée) si l'immeuble est acquis à l'état neuf.

9.3 Les frais d'inscription hypothécaire

Les frais d'un acte avec inscription hypothécaire comprennent les droits d'enregistrement de l'acte de crédit immobilier, le droit d'inscription hypothécaire, les honoraires du notaire et les autres frais liés au crédit immobilier. Ils varient en fonction du montant du crédit immobilier octroyé.

9.4 Les éventuels frais externes (frais d'avocat...)

Les frais externes engagés dans le cadre d'un dossier de financement sont à la charge de l'emprunteur.

9.5 Les éventuels frais d'assurance

Les primes d'assurance (assurance incendie ou assurance solde restant dû par exemple) sont à la charge de l'emprunteur.

10 MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Le montant et le nombre des échéances dépendent du montant du crédit immobilier, de sa durée, du type de remboursement, ainsi que du taux d'intérêt. En fonction de ses propres besoins, l'emprunteur peut convenir avec le prêteur des modalités de remboursement.

Le remboursement du crédit immobilier se fait généralement par paiement d'échéances mensuelles. Les échéances peuvent également être, trimestrielles, semestrielles ou annuelles.

Les types de remboursement possibles du crédit immobilier sont les suivants :

10.1 Crédit amortissable

Les intérêts et le capital seront payables par l'emprunteur au prêteur à la fin de chaque échéance. L'emprunteur rembourse à chaque échéance une somme qui se compose de capital et d'intérêts.

10.2 Crédit in fine

Les intérêts seront payables par l'emprunteur au prêteur à la fin de chaque période d'intérêts. L'emprunteur paye à chaque échéance une somme qui se compose d'intérêts. L'emprunteur remboursera intégralement et en une seule fois au prêteur le capital et tout autre solde du crédit à l'échéance finale.

11 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'emprunteur a la possibilité, à tout moment, de procéder en tout ou partie au remboursement anticipé du capital emprunté, sous réserve que le prêteur ait reçu de l'emprunteur une notification écrite de son intention d'effectuer un remboursement anticipé en spécifiant le montant à rembourser par anticipation. Le remboursement anticipé peut donner lieu au paiement d'une indemnité.

Il y a lieu de différencier le remboursement anticipé d'un crédit immobilier à taux révisable interne, d'un crédit immobilier à taux variable et d'un crédit immobilier à taux fixe :

11.1 Taux révisable interne

L'emprunteur a la possibilité à tout moment de procéder à un remboursement total (ou partiel) du capital restant dû sans indemnité.

11.2 Taux variable

Etant donné que le taux d'un crédit immobilier à taux variable est fixé en début de chaque période d'intérêts, l'emprunteur pourra à cet instant procéder à un remboursement total (ou partiel) du capital restant dû sans indemnité.

11.3 Taux fixe

En cas de taux fixe, l'emprunteur devra payer, outre le montant du crédit, les intérêts, les frais et les autres coûts, une indemnité égale à la perte de réemploi des fonds par le prêteur. Cette indemnité est calculée au moment de la demande du remboursement anticipatif.

Le calcul de l'indemnité de remboursement anticipatif se base principalement sur les facteurs suivants :

- **La différence entre le taux d'intérêt appliqué au client et le taux de réemploi du prêteur**

Le taux de réemploi peut être considéré comme le taux auquel le prêteur peut réallouer les fonds remboursés anticipativement par le client. Plus le taux de réemploi baisse, plus l'indemnité à payer par le client sera élevée. Si le taux de réemploi est plus élevé que le taux d'intérêt appliqué au client, alors aucune indemnité de remboursement anticipatif n'est due.

- **La période résiduelle de la période à taux fixe dans le contrat de crédit immobilier**

Plus la période résiduelle de la période à taux fixe du contrat de crédit immobilier est longue, plus l'indemnité sera élevée.

- **Le solde restant dû au moment du remboursement**

Plus le montant remboursé par anticipation est élevé, plus l'indemnité sera élevée.

- **Limitation éventuelle de l'indemnité**

Les dispositions légales en vigueur au Luxembourg prévoient de limiter l'indemnité à 6 mois d'intérêts si le contrat de crédit immobilier porte sur l'acquisition d'un immeuble, qui a servi d'habitation effective et principale à l'emprunteur pendant une période ininterrompue de 2 ans au moins. Si cette condition est remplie alors l'indemnité limitée s'applique jusqu'à un montant remboursé de EUR 450 000,00 par contrat de crédit immobilier. Au-delà, l'indemnité standard s'applique pour la tranche du montant remboursé supérieure à EUR 450 000,00.

En cas de crédit immobilier à taux fixe, après réception de la demande de remboursement anticipé, l'emprunteur se voit remettre par le prêteur une fiche d'informations, comprenant des informations chiffrées sur les conséquences du remboursement anticipé et sur une éventuelle indemnité. Si, sur la base des informations reçues l'emprunteur souhaite toujours procéder à un remboursement anticipé, il confirme son intention par écrit au prêteur.

12 ÉVALUATION DU BIEN

Dans le cadre d'un crédit immobilier garanti par une hypothèque ou par une sûreté comparable, le prêteur sera amené à évaluer le bien immobilier. En principe, l'évaluation du bien immobilier est réalisée par le prêteur, aucun frais supplémentaire ne sera imputé à l'emprunteur.

Dans certains cas, le prêteur se réserve le droit d'exiger une évaluation du bien immobilier par un tiers-expert, aux frais de l'emprunteur. La liste des évaluateurs agréés par le prêteur est disponible sur demande.

13 SERVICES AUXILIAIRES

Une assurance incendie est obligatoire pour tout contrat de crédit immobilier garanti par une hypothèque, ou par une sûreté comparable.

L'emprunteur s'engage expressément, au bénéfice du prêteur, à faire assurer immédiatement, pour toute la durée du crédit immobilier et pour la totalité de leur valeur de reconstruction les bâtiments hypothéqués contre les risques d'incendie et autres dégradations et sinistres susceptibles d'en diminuer la valeur.

Les frais liés à cette assurance sont à la charge de l'emprunteur. Celui-ci est libre de se procurer ces services auprès de la compagnie de son choix.

Une assurance solde restant dû peut être exigée par le prêteur dans certains cas.

L'assurance solde restant dû sécurise les proches de l'emprunteur en cas de décès ou d'invalidité de ce dernier. Le remboursement du crédit immobilier serait en tout ou partie à la charge de l'assureur. Les frais liés à cette assurance solde restant dû sont à la charge de l'emprunteur. Celui-ci est libre de se procurer ces services auprès de la compagnie de son choix.

14 NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS LIÉS AU CONTRAT DE CRÉDIT IMMOBILIER

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

Le prêteur aura le droit d'exécuter les sûretés octroyées. Si ces sûretés ne sont pas suffisantes pour couvrir les montants restants dus, l'emprunteur sera tenu personnellement responsable du paiement des sommes résiduelles.

15 DÉLAI DE RÉFLEXION

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de quatorze (14) jours calendaires à compter du jour de réception de l'offre pendant lequel le prêteur maintient son offre. L'emprunteur a la possibilité d'accepter l'offre à tout moment pendant le délai de réflexion en la retournant signée à son conseiller.