

INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTRATS DE PRÊT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

1 INTRODUCTION

Le présent document reprend les principales caractéristiques d'un contrat de prêt immobilier en euro. Il est destiné à informer le consommateur pendant la phase précontractuelle d'un prêt immobilier et n'a pas de valeur légale pouvant engager le prêteur.

Coordonnées du prêteur :

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

2 LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

2.1 Utilisation du prêt

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

- L'acquisition/construction d'une résidence principale ou secondaire
- L'acquisition/construction d'un bien immobilier en vue de procéder à un investissement locatif
- L'acquisition d'un terrain
- Le maintien de droits de propriété d'un terrain à construire ou d'un immeuble existant à caractère résidentiel

2.2 Durée du contrat

Pour un financement d'une résidence principale au Luxembourg, la durée d'un contrat de prêt immobilier peut aller jusqu'à 25 ans. Pour les biens locatifs ou encore les résidences secondaires, la durée maximale s'élève à 20 ans. Une période additionnelle de 2 ans est généralement retenue lorsqu'un bien est financé en VEFA (vente en état futur d'achèvement).

2.3 Le montant à emprunter

La montant à emprunter envisageable est lié à/au :

- Projet de l'emprunteur
- L'apport en fonds propres de l'emprunteur
- La capacité de remboursement de l'emprunteur.

3 LE TAUX D'INTÉRÊT

Pour tout prêt accordé, l'emprunteur sera redevable d'intérêts débiteurs pendant la totalité de la durée du contrat de prêt. Le taux d'intérêt est exprimé en base annualisée dans le contrat de prêt. La périodicité du calcul et de l'exigibilité des intérêts est déterminée dans le contrat de prêt. Cette périodicité est généralement mensuelle.

Deux types de taux sont proposés à l'emprunteur :

3.1 Taux fixe

Le taux fixe est un taux qui n'évolue pas au cours de la durée totale ou partielle du prêt. Autrement dit, le taux du prêt est totalement indépendamment des fluctuations du marché conférant à l'emprunteur une protection contre toute hausse des taux d'intérêt 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 prêt et ce pendant la période de taux convenue.

3.2 Taux variable

Un 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.

Exemple représentatif pour le financement d'une acquisition immobilière :

Financement d'un prêt immobilier de EUR 500 000,00 à taux fixe de 2,00 % sur une durée de 20 ans (240 remboursements mensuels) :

Montant de la mensualité : EUR 2 536,10

Montant total des intérêts à payer : EUR 108 663,54

Montant total à rembourser : EUR 608 663,54

Frais de dossier : EUR 500,00

Coût total du prêt: EUR 109 163,54

TAEG : 2,058 % (incluant les frais de dossier, hors assurances)

4 LE MODE DE REMBOURSEMENT

Le remboursement du prêt immobilier se fait généralement par paiement de mensualités constantes. Chaque mois, l'emprunteur rembourse une somme qui se compose de capital et d'intérêts.

En fonction de ses propres besoins, l'emprunteur peut convenir avec le prêteur de modalités de remboursements alternatives.

5 LE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT

L'emprunteur a la possibilité, à tout moment pendant la vie du prêt, de procéder en tout ou partie au remboursement anticipé du capital emprunté.

Il y a lieu de différencier le remboursement anticipé d'un prêt à taux variable versus un prêt à taux fixe :

- Taux variable : Compte tenu que le taux d'un prêt à taux variable est fixé en début de chaque période de remboursement, le consommateur pourra à cet instant procéder à un remboursement total (ou partiel) du capital restant dû sans frais supplémentaires.
- Taux fixe : En cas de taux fixe, l'emprunteur devra payer, outre le montant du prêt, 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. Ce remboursement anticipatif peut porter sur le solde restant dû total en cas de remboursement anticipatif total, ou sur une portion du solde restant dû en cas de remboursement anticipatif partiel. Le calcul de l'indemnité de remboursement anticipatif se base principalement sur les facteurs suivants :
 - **La différence entre le taux 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 client, alors aucune indemnité de remboursement anticipatif n'est due.
 - **La période résiduelle de la période à taux fixe dans le contrat.**
L'indemnité sera plus importante pour une période plus longue.
 - **Le solde restant dû au moment du remboursement.**
Plus le montant est élevé, plus l'indemnité sera élevée.

Les dispositions légales en vigueur au Luxembourg prévoient de limiter l'indemnité à 6 mois d'intérêts si le contrat de prêt porte sur l'acquisition d'un immeuble qui a servi d'habitation effective et principale au client consommateur 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 par contrat de prêt. Au-delà, l'indemnité standard s'applique pour la tranche du montant remboursé supérieure à EUR 450 000.

6 LES SÛRETÉS, FRAIS ET ASSURANCES

6.1 Les sûretés réelles

6.1.1 L'hypothèque

Pour garantir le paiement du prêt immobilier, une inscription hypothécaire de premier rang sur l'immeuble ou le terrain à financer est généralement requise.

6.1.2 Le gage sur avoirs financiers et/ou la délégation du contrat d'assurance vie

L'emprunteur peut consentir en garantie des montants dus au titre du prêt :

- Le gage de son (ses) compte(s) ouvert(s) dans les livres du prêteur, et/ou
- Une délégation d'un contrat d'assurance vie.

6.2 Les sûretés accessoires

6.2.1 La gage sur créances

A concurrence des montants dus en vertu du prêt, l'emprunteur cède au prêteur, qui l'accepte, la partie transférable et saisissable de tout salaire, rémunération, et autres sommes qui lui seraient dues, en vertu d'un contrat de travail en tant que salarié.

6.2.2 Le Cautionnement

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.

6.3 Les frais et assurances

En complément aux coûts liés à la charge d'intérêts, d'autres coûts en rapport avec le prêt immobilier sont susceptibles d'être à charge de l'emprunteur.

6.3.1 Les frais de dossier

Le traitement d'une demande de prêt hypothécaire ou certaines modifications du dossier peuvent engendrer des frais.

6.3.2 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. La liste des évaluateurs agréés par le prêteur est disponible sur demande.

6.3.3 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.

6.3.4 Les frais de l'acte de prêt hypothécaire avec inscription hypothécaire

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

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

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

6.3.6 L'assurance incendie

L'assurance incendie est obligatoire pour tout contrat de prêt garanti par hypothèque et couvre les dégâts que pourrait subir le bâtiment financé en cas d'incendie, inondation, effraction, catastrophe naturelle...

6.3.7 L'assurance solde restant dû

L'assurance solde restant dû sécurise les proches de l'emprunteur en cas de décès ou d'invalidité de ce dernier. Le remboursement du prêt serait en tout ou en partie à la charge de l'assureur.

7 DÉLAI DE RÉFLEXION ET NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS LIÉS AU CONTRAT DE PRÊT IMMOBILIER

7.1 Délai de réflexion

Le consommateur dispose quant à lui d'un délai de réflexion de quatorze jours calendaires à compter du jour de réception de l'offre pendant lequel le prêteur maintient son offre. Le consommateur a la possibilité d'accepter l'offre à tout moment pendant le délai de réflexion en la retournant signée à son conseiller.

7.2 Non-respect des engagements liés au contrat de prêt immobilier

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

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

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 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 prêt, 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 de la Banque, 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 la Banque à octroyer un prêt dans les conditions précitées. La relation contractuelle entre la Banque et l'emprunteur sera régie par une offre de prêt valant contrat.