

## INFORMATIONS GENERALES SUR NOS CONTRATS DE CREDITS IMMOBILIERS

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

Madame, Monsieur,

Le CFCAL propose une gamme de regroupement de crédits avec garantie hypothécaire régis par la réglementation des crédits immobiliers.

### Notre société

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

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

L'organe qui supervise nos activités est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution) 4, place de Budapest 75 436 PARIS.

### Nos crédits

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

Gamme regroupement de crédits immobilier	Rachat de crédits avec une part de crédit immobilier > à 60%	De 5 ans à 25 ans	Taux débiteur de 1.50% à 2.25 %
--	--	-------------------	---------------------------------

Conditions au 1<sup>er</sup> octobre 2020

CFCAL propose également une gamme de prêts destinés à financer des reprises de prêts immobiliers et/ou le financement de biens immobiliers.

Gamme de crédits immobiliers	De 5 ans à 25 ans	Taux débiteur de 1,80% à 2,50%
------------------------------	-------------------	--------------------------------

Conditions au 1<sup>er</sup> octobre 2020

### Nos taux débiteurs

Tous les produits de CFCAL sont proposés en **taux d'intérêt fixe**. Votre taux d'intérêt du prêt ne connaît aucune variation pendant

toute la durée du prêt. Votre échéance et le coût du crédit sont fixes sur toute la durée du prêt.

### Modalités de remboursement

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

Les échéances sont soit mensuelles soit trimestrielles.

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

### Les coûts liés au prêt

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

Ces frais seront prélevés sur le montant du prêt.

### Assurer son prêt (facultatif)

Vous pouvez adhérer à titre facultatif à l'un des contrats d'assurance distribués par CFCAL en vue de garantir le remboursement du prêt en cas de survenance de l'un des risques suivants : le décès, la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), l'incapacité temporaire totale (ITT), invalidité permanente totale (IPT) ou la garantie invalidité permanente partielle (IPP).

Vous pouvez également souscrire un contrat d'assurance auprès de l'assureur de votre choix en vue de garantir les mêmes risques.

Le coût de l'assurance facultative n'est pas pris en compte dans le coût total du crédit.

### Les garanties qui pourront vous être demandées

L'octroi du prêt est subordonné à la prise d'une hypothèque et/ou de privilège de prêteur de deniers sur un bien immobilier. L'hypothèque et/ou de privilège de prêteur de deniers sont établies par un notaire et publiée à la conservation des hypothèques. L'inscription est valable pour toute la durée du prêt, plus 1 an.

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

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

CFCAL peut être amené à demander en garantie le cautionnement personnel et solidaire d'une tierce personne. Cette personne s'engage envers CFCAL en garantie du remboursement de la dette de l'emprunteur principal. En cas de

défaillance de votre part, il engage tout son patrimoine (mobilier et immobilier).

#### Le remboursement anticipé

Vous aurez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ce prêt par anticipation. Le remboursement anticipé pourra être effectué avec un préavis de 30 jours, à la condition que les remboursements partiels ne soient pas inférieurs à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Aucune indemnité n'est due en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu de votre activité professionnelle, suite à votre décès ou celui de votre conjoint emprunteur ou par la cession forcée de vos activités professionnelles.

Dans les autres cas, l'indemnité de remboursement anticipé est fonction du montant du capital restant d  à la date de la demande de remboursement par anticipation. Vous serez tenu du paiement d'une indemnité égale à six mois d'intérêts sur le capital remboursé, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant d  avant le remboursement.

#### Non-respect des obligations liées au prêt

En cas de défaillance dans le paiement des échéances, des intérêts de retard seront appliqués sur le montant des impayés. En cas d'incident de paiement caractérisé, c'est-à-dire tout défaut de paiement atteignant un montant cumulé au moins égal à la somme des deux dernières échéances dues, des informations vous concernant sont susceptibles d'être inscrites dans le Fichier des Incidents Caractérisés de Paiement (FICP) tenu à la Banque de France accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

CFCAL pourra exiger le remboursement du prêt avant son échéance et prononcer la déchéance du terme si vous êtes en retard de plus de trente jours dans le paiement d'une échéance. Dans ce cas vous serez tenu de payer une indemnité conventionnelle de 7 % des sommes dues au titre du capital restant d  ainsi que les intérêts échus et non versés.

CFCAL, afin de recouvrer sa créance, peut être contraint d'engager une procédure judiciaire afin de réaliser la garantie hypothéquée.

#### Une Offre de contrat de prêt :

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

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

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

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

#### > Avant

Plusieurs mensualités pour un total de 1 122 à / mois soit un taux d'endettement de 57 %. Montant total d  par l'emprunteur au titre des crédits et dettes antérieurs : 117 245 à

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

#### > Après

Une mensualité de 534.79  hors assurance facultative soit une réduction du montant des mensualités de 52.34% avec un taux d'endettement de 27,05 %

<b>Montant emprunté</b>	<b>100 000 �</b>
Dont Rachat des prêts et dettes	87 071 à
Dont Trésorerie de confort	9 472�
Dont Frais de dossier	2 100 à
Dont Frais d'intermédiation	6 000 à
Dont Frais de notaire	2 210�
Durée	20 ans
Taux débiteur fixe	2,60 %
TAEG fixe	3,60 %
Coût total du prêt	28 349�
Montant total d� par l'emprunteur	128 349 à

Information sur le coût de l'assurance facultative (Décès, perte totale et irréversible d'autonomie) : 73.64 à par mois en sus de la mensualité; TAEA : 1,48%; Montant total d  de l'assurance : 17 674 à

Pr teur : CFCAL-Banque – Siège social : 1 Rue du Dôme 67000 STRASBOURG - RCS STRASBOURG 568 501 282. Courtier d'assurance n  ORIAS 07 029 152 (vérifiable sur [www.orias.fr](http://www.orias.fr)).

**Exemple d'un prêt immobilier de notre gamme Edifys**

Un couple marié souhaite acquérir sa résidence principale et dispose d'un revenu salarié de 3 120 à.

**> Besoin**

Acquisition de leur résidence principale d'un montant de 145 070  et des frais liés à l'opération, soit un total emprunté de 150 000 à.

Apport personnel des clients de 16 663 à.

**> Avant**

Loyer de 655 à par mois soit un taux d'endettement de 20,99 %

**> Après**

Une mensualité de 646.79 à hors assurance facultative sur une durée de 300 mois au taux de 2,15 % soit un taux d'endettement de 18,14 %.

<b>Montant emprunté</b>	<b>150 000 �</b>
Dont Acquisition	145 070 �
Dont Frais de dossier	1 100 à
Dont Frais d'intermédiation	2 250 à
Dont Frais de notaire	1 580 à
Durée	25 ans
Taux débiteur fixe	2,15 %
TAEG fixe	2,47 %
Coût total du prêt	44 038 à
Montant total d� par l'emprunteur	194 038 à

Information sur le coût de l'assurance facultative (Décès, perte totale et irréversible d'autonomie) : 55,97 à par mois en sus de la mensualité; TAEA : 0.79 %; Montant total d  de l'assurance : 16 790 à.

Pr teur : CFCAL-Banque – Siège social : 1 Rue du Dôme 67 000 STRASBOURG - RCS STRASBOURG 568 501 282. Courtier d'assurance, n  ORIAS 07 029 152 (vérifiable sur [www.orias.fr](http://www.orias.fr)).