

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES CONTRATS DE CRÉDIT IMMOBILIER

Le présent document a pour objet de fournir aux consommateurs¹ les informations générales sur les contrats de crédit immobilier proposés par ING Luxembourg, conformément aux dispositions du Code de la Consommation en vigueur.

1. Coordonnées du prêteur (ci-après « la Banque »)

ING Luxembourg S.A.
26, Place de la Gare
L-2965 Luxembourg

R.C.S. Luxembourg B.6041
contactcenter@ing.lu
www.ing.lu

2. Destinations possibles du crédit

Le crédit immobilier peut être proposé pour le financement de :

- l'acquisition d'un terrain à construire ;
- l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier , à usage résidentiel ou locatif, ou le maintien de droits de propriété sur un bien immobilier ;
- tout autre type de financement lorsque le crédit est garanti par une hypothèque ou une sûreté comparable sur un bien immobilier à usage résidentiel.

3. Formes de sûretés

Afin de se prémunir d'un éventuel défaut de remboursement, la Banque peut être amenée à demander différentes sûretés.

Ces garanties demandées à l'emprunteur sont généralement :

- une hypothèque de premier rang sur le bien immobilier à acquérir ou à construire ;
- une assurance solde restant dû en faveur de la Banque pour couvrir le solde du crédit en cas de décès de l'assuré ;
- une cession de salaires.

Suivant les cas, d'autres sûretés peuvent également être demandées comme :

- Une garantie bancaire ;
- Une hypothèque sur un autre bien immobilier ;
- Un nantissement d'avoirs (titres ou espèces) ;
- La cession du bénéfice d'une assurance vie ou d'un contrat épargne logement ;
- La caution solidaire et indivisible d'une personne physique.

Selon les cas, et sous réserve d'accord de la Banque, les sûretés peuvent être constituées dans le ressort de la juridiction d'un autre Etat membre (France ou Belgique notamment).

¹ Est un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou commerciale.

4. Durée possible des contrats de crédit immobilier

La durée maximale d'un contrat de crédit immobilier souscrit auprès de la Banque est de 30 ans, laissée à l'appréciation de la Banque.

Dans le cadre des contrats de crédit immobilier à taux fixe révisable, il y a lieu de distinguer entre la durée du contrat et la durée de fixité du taux, qui est inférieure à la première : à l'échéance de la période de fixité du taux, l'emprunteur a la possibilité de choisir un nouveau type de taux, fixe ou variable, selon les taux en vigueur au moment de son choix et conformément aux dispositions contractuelles convenues.

5. Types de taux d'intérêts débiteurs

En contrepartie du financement accordé, l'emprunteur doit s'acquitter des intérêts débiteurs, qui viendront s'ajouter au capital emprunté. La périodicité de calcul et l'exigibilité des intérêts est déterminée dans le contrat de crédit.

La Banque propose différents types de taux à sa clientèle :

Taux fixe

Un taux fixe est un taux qui n'évolue pas pendant la durée du crédit (ou pendant la période de fixité du taux convenue lorsque le crédit est à taux fixe révisable). Le taux est fixé en début de crédit et reste le même pendant toute la durée du contrat. Il permet donc à l'emprunteur de connaître à l'avance ce qui lui coûtera le crédit.

L'emprunteur ne pourra cependant pas bénéficier d'une éventuelle diminution des taux de marché et tout remboursement anticipé est soumis au paiement d'une indemnité (dans les conditions détaillées ci-après).

Taux variable

Un taux variable est un taux qui peut évoluer pendant la durée du contrat. Une hausse du taux entraîne une augmentation de l'échéance périodique et à l'inverse une baisse du taux entraîne sa diminution. Le taux d'intérêt variable est en effet notamment basé sur les taux de marché et son évolution suit donc celle des taux de marché pratiqués.

Le taux variable peut être :

- soit un indice de référence pour une échéance déterminée auquel s'ajoute la marge commerciale négociée au cas par cas avec la Banque ;
- soit un taux variable que la Banque peut, à tout moment, adapter, moyennant avis écrit et suivant les conditions de marché de l'argent. Ces conditions de marché incluent notamment le coût de financement ou de refinancement de la Banque pour le type de crédit concerné, la tendance de l'évolution des taux sur les marchés financiers à court, moyen et long terme, ses coûts de fonctionnement, sa situation bilantaire et celle du groupe dont la Banque fait partie, son niveau de fonds propres, les risques inhérents aux crédits concernés, sa politique commerciale et son positionnement sur le marché considéré etc...

Ce taux permet à l'emprunteur de bénéficier des périodes de baisse des taux et de procéder à un remboursement partiel ou total sans frais.

A l'inverse, en période de hausse des taux, le montant de l'échéance périodique de remboursement sera plus élevé.

La Banque utilise généralement l'indice de référence EURIBOR (abréviation de *Euro Interbank Offered Rate*). Il s'agit du taux d'intérêt moyen auquel un panel de Banques européennes de premier plan disposant d'une excellente réputation de solvabilité (ce panel est composé de 19 banques des pays de la zone Euro et de grandes banques internationales) se consentent des prêts en Euro.

L'Administrateur de l'Euribor est l'European Money Markets Institute (EMMI) 56, avenue des Arts B-1000 Brussels, enregistré en Belgique sous le numéro d'identification 1768/99.

Conformément au Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2016 concernant les indices utilisés comme indices de référence dans le cadre d'instruments et de contrats financiers ou pour mesurer la performance des fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/EC et le règlement (UE) n°596/2014 (le « Règlement »), la Banque dispose d'une procédure de suivi des indices de références utilisés décrivant les mesures à mettre en œuvre en cas de modifications substantielles apportées à un indice de référence ou de disparition de cet indice

En cas de (i) changement affectant la composition et/ou la définition de l'indice de référence, (ii) de substitution d'un indice de même nature ou de nature équivalente, (iii) de changement affectant l'organisme de publication ou les méthodes de publication, (iv) ainsi qu'en cas de disparition ou d'absence d'indice de référence, la Banque appliquera :

- l'indice de substitution tel qu'indiqué par l'administrateur de l'indice concerné, ou
- l'indice tel qu'indiqué par la banque centrale ou l'autorité de régulation en charge de la supervision de l'indice concerné, ou
- l'indice tel que fixé par la loi, le cas échéant, ou
- un indice qu'elle déterminera de bonne foi, compte tenu des pratiques de marché et des circonstances.

L'indice alternatif tel que désigné précédemment s'appliquera de plein droit, après notification écrite préalable de la Banque par tout moyen.

Taux fixe révisable

Le crédit à taux fixe révisable comporte plusieurs périodes de même durée (« période de calcul d'intérêts »), la durée maximale du crédit étant de trente (30) ans. La première période est à taux fixe, défini au moment de la demande du crédit ; durant cette période, les échéances périodiques sont donc constantes.

A l'expiration de chaque période, l'emprunteur a la possibilité, pour la nouvelle période de calcul d'intérêts, de choisir :

- soit un taux variable (parmi les taux en vigueur)
- soit un taux fixe. Un nouveau taux fixe sera alors convenu avec la Banque.

En dehors des périodes de taux fixe, l'emprunteur a la possibilité de rembourser partiellement ou intégralement de manière anticipée le crédit, sans aucune indemnité.

6. La Banque ne propose que des contrats de crédits immobiliers en euros, à l'exclusion de toute autre devise

7. Exemple représentatif d'un financement par crédit immobilier

Montant emprunté	350.000 EUR
Durée	300 mois (25 ans)
Taux d'intérêt débiteur	1,50 %
TAEG ²	1,58%
Remboursement mensuel	1048 EUR
Coût total du crédit pour l'emprunteur dont :	73.900 EUR
- Frais de dossier :	1.500 Eur
- Frais de tenue de compte :	2 Eur / trimestre(inclus dans les versements périodiques)
Montant total dû par l'emprunteur	423.900 Eur

Cet exemple n'est fourni qu'à titre purement indicatif et ne constitue pas une offre engageant la Banque.

8. Indication d'autres coûts éventuels non compris dans le coût total du crédit pour le consommateur, à payer en lien avec le contrat de crédit immobilier

Un crédit immobilier peut engendrer d'autres coûts que ceux liés au seul taux d'intérêt débiteur du crédit immobilier.

Certains coûts, comme les frais de tenue de compte et les frais de dossier, sont inclus dans le calcul du TAEG (taux annuel effectif global) et donc dans le coût total du crédit pour l'emprunteur, mais il peut y avoir d'autres coûts éventuels, non connus par la Banque, qui ne sont pas inclus dans le coût total du crédit.

Il peut s'agir, selon les cas :

- des primes d'assurance solde restant-dû
- des frais liés à l'inscription hypothécaire
- des honoraires du notaire

(liste indicative et non exhaustive)

Ces frais restent à la charge exclusive de l'emprunteur et pour certains d'entre eux, payables en une seule fois, à l'ouverture du crédit.

² Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) représente le coût total du crédit, exprimé en pourcentage annuel.

9. Modalités de remboursement possibles

Crédit amortissable

Le remboursement du crédit se fait pendant toute la durée du contrat, par des versements périodiques (généralement mensuels), selon les échéances convenues, pendant toute la durée du crédit. Ces versements périodiques comprennent à la fois le remboursement du capital et le paiement des intérêts, calculés sur le capital restant dû. Au fil du temps, la part du capital dans les versements périodiques croît tandis que celle des intérêts décroît.

Crédit *in fine*

Dans un crédit *in fine*, le capital est remboursé en une seule fois intégralement, à l'échéance du contrat de crédit. Les intérêts du crédit sont, quant à eux, payés périodiquement (mensuellement, trimestriellement ou semestriellement) pendant la durée du crédit, aux échéances convenues.

10. Délai de réflexion

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de quatorze jours calendaires après réception de l'offre de contrat de crédit immobilier. Pendant cette période, la Banque maintient inchangées les conditions de l'offre, l'emprunteur étant libre de l'accepter à tout moment pendant ce délai.

11. Conditions directement liées à un remboursement anticipé

Un remboursement anticipé partiel ou total d'un crédit immobilier avant l'échéance prévue est possible à tout moment pendant la durée de vie du crédit, à certaines conditions, selon le type de taux du crédit.

Taux variable

Pour les crédits immobiliers à taux variable, le remboursement anticipé, total ou partiel, est possible à tout moment et sans frais supplémentaire.

Selon ses besoins, en cas de remboursement partiel, l'emprunteur peut ainsi décider de diminuer la durée totale du crédit ou ajuster le montant du remboursement périodique.

Taux fixe

Dans le cadre d'un crédit à taux fixe, le remboursement partiel ou total du crédit est susceptible d'être soumis au paiement d'une indemnité par le consommateur.

En effet, lors d'un remboursement anticipé, la Banque s'expose au risque de ne pas pouvoir réemployer les fonds initialement empruntés, pour la durée initialement déterminée, et à un même niveau de taux, selon l'évolution des marchés. La Banque a donc droit à une indemnité équitable et objective: c'est ce coût potentiel pour la Banque qui est répercuté au consommateur en tant qu'indemnité de remboursement anticipé.

L'indemnité de remboursement anticipée est calculée de la manière suivante :

- somme des intérêts qui aurait dû être perçus par la Banque jusqu'à l'échéance du contrat de crédit moins la somme des intérêts résultant du remplacement du solde restant dû, à la date du remboursement, pour la durée restante de la période de calcul d'intérêts à taux fixe du crédit, au taux du marché, pour une somme et une durée correspondante. Si le résultat est négatif, aucune indemnité n'est due par l'emprunteur à la Banque ni par la Banque à l'emprunteur.

En cas de prêt à taux fixe, la période de calcul d'intérêts correspond à la date d'échéance finale du crédit.

Un remboursement partiel est autorisé dans les mêmes conditions et moyennant l'application d'une indemnité calculée proportionnellement au montant remboursé anticipativement.

En tout état de cause, lorsque le contrat de crédit immobilier a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement qui a servi d'habitation principale à l'emprunteur, pendant une période ininterrompue de deux ans au moins, l'indemnité de remboursement anticipé ne pourra cependant dépasser la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé.

Selon la réglementation en vigueur ce plafond ne s'applique pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 EUR.

Il appartient au consommateur de produire la documentation attestant de son droit à prétendre à l'indemnité plafonnée.

Tout remboursement anticipé partiel ou total n'est autorisé que sous réserve d'un préavis de 30 jours.

Taux fixe révisable

A l'échéance de chaque période de calcul d'intérêt (fixe ou variable), le remboursement anticipé total ou partiel est autorisé, sans indemnité.

Pendant une période de calcul d'intérêts à taux variable, le remboursement anticipé total ou partiel est autorisé sans frais à chaque échéance d'intérêts.

Pendant une période de calcul d'intérêts à taux fixe, le remboursement intégral est permis moyennant un préavis de 30 jours donné à la Banque et l'application d'une indemnité de remboursement anticipé.

En effet, lors d'un remboursement anticipé, la Banque s'expose au risque de ne pas pouvoir réemployer les fonds initialement empruntés pour la durée initialement déterminée et à un même niveau de taux, en fonction de l'évolution des marchés. La Banque a donc droit à une indemnité équitable et objective : c'est ce coût potentiel pour la Banque qui est répercuté au consommateur en tant qu'indemnité de remboursement anticipé.

L'indemnité de remboursement anticipé est calculée de la manière suivante :

Somme des intérêts qui aurait dû être perçus par le prêteur jusqu'à l'échéance de la période de calcul d'intérêts à taux fixe du crédit moins la somme des intérêts résultant du remplacement du solde restant dû, à la date du remboursement, pour la durée restante de la période de calcul d'intérêts, au taux du marché pour une somme et une durée correspondante. Si le résultat est négatif, aucune indemnité n'est due par l'emprunteur à la Banque ni par la Banque à l'emprunteur.

Un remboursement partiel est permis dans les mêmes conditions et moyennant l'application d'une indemnité calculée proportionnellement au montant remboursé anticipativement.

Lorsque le contrat de crédit immobilier a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement dont l'emprunteur s'est servi d'habitation principale ininterrompue pendant deux ans au moins, l'indemnité due pour les coûts encourus par la Banque directement liés au remboursement anticipé du crédit ne pourra cependant dépasser la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé.

Selon la réglementation en vigueur ce plafond ne s'applique pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 EUR.

Il appartient au consommateur de produire la documentation attestant de son droit à prétendre à l'indemnité plafonnée.

12. Evaluation du bien

En fonction du dossier de crédit, la Banque peut exiger une expertise du bien immobilier à financer et/ou donné en garantie. Cette expertise devra être faite par un expert tiers désigné par elle ou mandaté par l'emprunteur et pour laquelle des frais supplémentaires seraient à la charge de ce dernier. L'expert à mandater doit dans tous les cas être avalisé par la banque.

13. Services auxiliaires

La Banque requiert la souscription d'une assurance multirisques (incluant notamment le risque incendie, le risque de foudre, d'explosion et de chute d'avion, et la responsabilité civile) couvrant le bien immobilier financé ou donné en garantie. Les frais relatifs à cette assurance sont à la charge de l'emprunteur. Ce dernier peut choisir un prestataire de son choix.

14. Non-respect des obligations liées au contrat de crédit immobilier

En cas de non-respect par l'emprunteur de ses engagements, la Banque a le droit d'y mettre fin sans préavis, ce qui a pour effet de rendre exigibles toutes sommes dues (capital, intérêts, commissions, frais et autres accessoires) par l'emprunteur à la Banque.

En cas de défaut de remboursement, les garanties pourront être mises en jeu dans le cadre d'une action en recouvrement. En dernier ressort, il pourra en résulter la saisie et la vente du bien immobilier donné en garantie.

En cas de difficultés rencontrées par l'emprunteur dans le paiement de ses échéances de crédit, il lui est recommandé de prendre contact avec la Banque pour étudier d'éventuelles solutions envisageables.

15. Accompagnement d'un projet de crédit immobilier à l'étranger

La Banque peut financer des projets à l'étranger dans certains cas. Cet accompagnement de projet à l'international doit être analysé au cas par cas avec le Chargé de Relation.

Avertissement

Le présent document a une valeur informative générale uniquement et ne saurait constituer en aucun cas de la part de la Banque ni un conseil juridique, fiscal ou financier ni une offre ou une sollicitation de vente ou d'achat des services y mentionnés. Tout crédit vous engage et doit être remboursé.

Pour toute demande de crédit, n'hésitez pas à contacter notre contact center au +352 44 99 1 ou une de nos agences.

Vous pouvez également prendre rendez-vous en ligne en suivant ce lien :

<https://www.ing.lu/public/makeAnAppointment/#/home>