

## Fiche d'information simplifiée

élaborée dans le cadre de la loi sur l'accessibilité  
des produits et services

### Le crédit immobilier

Cette fiche d'information simplifiée s'adresse à vous, en tant que personne intéressée.  
Vous êtes client de la banque ou vous le devenez peut-être.

L'**ABBL** a élaboré cette fiche avec ses membres. L'ABBL est l'**Association des Banques et Banquiers, Luxembourg**.

La fiche explique:

- ce qu'est un crédit immobilier ;
- comment le contrat de crédit fonctionne ;
- quels sont vos droits en tant que client ;
- quelles sont vos obligations (devoirs) en tant que client ;

Un crédit immobilier s'appelle aussi : **prêt au logement ou prêt immobilier**.

Ces informations ne vous obligent à rien. Elles n'obligent pas la banque non plus à vous offrir ce service.

Certains mots sont expliqués dans le texte. Les mots soulignés sont expliqués dans un glossaire (lexique) à la fin de cette fiche.

Avec cette fiche, la banque respecte les exigences de l'article 15 de la **loi luxembourgeoise du 8 mars 2023 sur l'accessibilité des produits et services proposés par les entreprises**.

**Cela signifie** : les entreprises doivent garantir aux clients un accès facile aux produits et services qu'elles proposent.

Les clients doivent pouvoir comprendre et utiliser les produits et services sans aide.  
L'objectif est de permettre à tous de participer à la vie de la société.

## Contenu

Le crédit immobilier .....	1
1. Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ? .....	3
2. Que se passe-t-il AVANT de conclure le contrat de crédit ? .....	3
3. Avez-vous un délai de réflexion ? .....	4
4. Comment le contrat de crédit est-il conclu ?.....	5
5. Comment la banque vous verse-t-elle le montant du crédit ?.....	5
6. Comment le crédit est-il garanti ?.....	5
7. Quels sont les intérêts appliqués ?.....	6
8. Qu'est-ce qu'un taux d'intérêt fixe ?.....	6
9. Qu'est-ce qu'un taux d'intérêt variable ?.....	7
10. Quel est le coût total du crédit ? .....	7
11. Qu'est-ce que le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) ? .....	7
12. Comment remboursez-vous le crédit ?.....	7
13. Que se passe-t-il si vous ne remburrez pas le crédit comme prévu ? .....	8
14. Pouvez-vous rembourser le crédit AVANT la fin du contrat ?.....	8
15. Pouvez-vous mettre fin au contrat AVANT la date prévue?.....	8
Glossaire .....	9

## 1. Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?

Un crédit immobilier est un prêt accordé par **le prêteur** (la banque) à **l'emprunteur** (le client : vous seul ou avec une ou plusieurs autres personnes).

Ce type de crédit, sert à financer **l'achat, la construction, la rénovation, ou la transformation d'un logement privé, ainsi que l'achat d'un terrain à bâtir.**

Vous devez rembourser l'argent emprunté et payer des intérêts dessus.

La banque veut être sûre de récupérer l'argent si vous ne remboursez pas votre crédit.

Pour cette raison la banque vous demande une ou plusieurs **garanties**.

En général, la garantie demandée est une **hypothèque**. Cette hypothèque est généralement prise sur le logement financé par le crédit. Si vous ne remboursez pas votre crédit, la banque peut faire vendre ce bien hypothéqué (voir point 6).

Dans la suite du texte, le crédit immobilier est simplement appelé « crédit ».

## 2. Que se passe-t-il AVANT de conclure le contrat de crédit ?

Avant de conclure un contrat de crédit avec vous, la banque doit vous donner des informations sur le fonctionnement du crédit.

La banque vous explique :

- la durée du contrat de crédit ;
- le coût total du crédit ;
- le taux d'intérêt ;
- comment vous remboursez l'argent (par exemple chaque mois une partie, une mensualité);
- les conditions de remboursement anticipé ;
- le délai de réflexion ;
- ce qui se passe quand vous ne payez pas.

Ces informations s'appellent « **informations précontractuelles** ».

Elles vous sont fournies au moyen d'un document appelé :

**Fiche d'information standardisée européenne (FISE)**.

La fiche FISE est présentée de la même façon dans toutes les banques. Vous pouvez ainsi comparer plus facilement les différentes offres proposées.

La banque doit aussi vérifier votre **solvabilité financière**.

Cela signifie : la banque **doit vérifier si vous êtes capable de rembourser le crédit**.

Pour cela, la banque vous demande certaines informations personnelles sur :

- vos revenus (salaire, pensions ...);
- vos dépenses (loyer, factures, autres crédits en cours...);
- votre patrimoine (argent, biens immobiliers...);
- vos dettes éventuelles.

Si vous êtes résident d'un pays autre que le Luxembourg, la banque pourrait consulter une base de données dans cet autre pays. Cette base de données contient des informations sur la situation financière des personnes.

À partir de ces informations, la banque fait une **analyse du crédit**, et décide si vous pouvez obtenir le crédit.

### **3. Avez-vous un délai de réflexion ?**

Oui. Le **Code de la consommation** luxembourgeois prévoit que vous disposez d'un délai **de 14 jours** pour décider si vous acceptez l'offre.

Pendant ce temps de réflexion la banque **ne peut pas changer** les conditions de l'offre qu'elle vous a présentée.

Le **délai de réflexion de 14 jours** inclut les samedis, dimanches et jours fériés.

Si vous êtes résident d'un pays autre que le Luxembourg, d'autres délais peuvent s'appliquer.

Les délais sont décrits avec précision dans les informations précontractuelles qui vous sont communiquées.

## 4. Comment le contrat de crédit est-il conclu ?

La banque fixe avec vous les conditions du crédit comme par exemple :

- le montant du crédit ;
- la durée du crédit ;
- les garanties demandées ;
- les intérêts ;
- et les modalités de remboursement.

Après cette étape, le contrat peut être établi par écrit et signé.

## 5. Comment la banque vous verse-t-elle le montant du crédit ?

Le contrat de crédit fixe les conditions suivant lesquelles le montant du crédit vous est versé.

Le montant du crédit est versé quand les garanties demandées sont mises en place, comme par exemple l'hypothèque.

## 6. Comment le crédit est-il garanti ?

La banque vous demande des **garanties** pour se protéger si vous ne remboursez pas le crédit.

Par exemple, la banque peut vous demander de placer une hypothèque sur un bien immobilier (par exemple une maison) que vous possédez. Votre bien immobilier sert de garantie à la banque, mais vous restez propriétaire de ce bien immobilier.

Si la banque met fin au contrat parce que vous ne remboursez pas le crédit comme convenu, la banque peut utiliser la garantie.

Par exemple, la banque peut faire vendre aux enchères le bien hypothéqué. Pour ce faire, la banque doit commencer une procédure de vente forcée. Mais la banque vous contacte toujours avant de commencer cette procédure.

La banque peut également vous demander une **assurance solde restant dû**. Elle peut aussi vous demander de faire assurer le bien hypothéqué contre des dommages et sinistres.

## 7. Quels sont les intérêts appliqués ?

Lorsque vous **empruntez de l'argent**, vous devez payer des intérêts à la banque sur la somme empruntée. Ces intérêts sont appelés **intérêts débiteurs**. Leur montant dépend du taux appliqué et qu'on appelle **taux débiteur ou taux d'intérêt débiteur**.

Il existe deux types de taux d'intérêt : **fixe** ou **variable** (voir points 8 et 9). La banque peut convenir avec vous d'un taux d'intérêt fixe ou d'un taux d'intérêt variable.

## 8. Qu'est-ce qu'un taux d'intérêt fixe ?

Un taux d'intérêt **fixe** (ou taux fixe), reste le même pendant une durée déterminée.

**Cela signifie** : les montants de vos remboursements (mensuels, trimestriels, etc.) ne changent pas pendant cette durée.

La durée s'appelle : **période de taux fixe**. Si le taux débiteur est fixe, le crédit s'appelle : crédit à taux fixe.

La période de taux fixe est parfois plus courte que la durée totale du crédit.

Quand cette période se termine, vous décidez avec la banque comment rembourser le reste et à quel taux.

## 9. Qu'est-ce qu'un taux d'intérêt variable ?

Un taux d'intérêt **variable** (ou taux variable) est un taux qui peut monter ou baisser pendant la durée du contrat.

**Cela signifie :** les montants de vos remboursements (mensuels, trimestriels, etc.) peuvent aussi changer. Vous allez payer plus quand le taux d'intérêt monte, et moins quand le taux d'intérêt baisse.

## 10. Quel est le coût total du crédit ?

Le **coût total** du crédit comprend **l'argent emprunté et tous les frais** que vous devez payer dans le cadre du contrat :

- les intérêts débiteurs ;
- les commissions ;
- et tous les autres frais nécessaires pour avoir le crédit et qui sont connus par la banque quand elle vous propose le crédit.

Le principal coût d'un crédit correspond à l'intérêt débiteur (fixe ou variable) ainsi qu'à l'argent emprunté à rembourser.

## 11. Qu'est-ce que le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) ?

Le TAEG indique en pourcentage combien un **crédit coûte au total par an**.

Il a pour but de vous permettre de **comparer facilement différentes offres de crédit**.

## 12. Comment remboursez-vous le crédit ?

Les conditions de remboursement se trouvent dans votre contrat de crédit

Le contrat de crédit peut prévoir de rembourser le crédit par paiements réguliers, par exemple tous les mois ou de rembourser le crédit à la fin du contrat.

### 13. Que se passe-t-il si vous ne remboursez pas le crédit comme prévu ?

Si vous ne remboursez pas le crédit comme prévu, la banque peut vous facturer des **intérêts de retard et des frais supplémentaires**.

Généralement, la banque vous contacte d'abord, pour trouver une solution adaptée à votre situation.

Cependant, si les retards se répètent ou si vous ne réagissez pas, la banque peut prendre des mesures complémentaires. Elle vous informe toujours à l'avance de ce qu'elle compte faire pour avoir les sommes dues. Si vous ne payez plus elle peut mettre fin au contrat et utiliser la garantie (voir point 6).

### 14. Pouvez-vous rembourser le crédit AVANT la fin du contrat ?

Vous pouvez rembourser votre crédit en **partie ou en totalité** du avant la fin du contrat. C'est-à-dire avant la date de remboursement convenue : cela s'appelle un **remboursement anticipé**. Mais vous devez d'abord informer la banque **par écrit**.

**Attention** : si vous avez un crédit à **taux fixe** que vous remboursez plus tôt, la banque peut vous demander de **payer une indemnité de remboursement anticipé**, car cela peut entraîner un coût pour elle. La limite de l'indemnité est réglée par le Code de la Consommation luxembourgeois ou, le cas échéant, par la loi de votre pays de résidence.

### 15. Pouvez-vous mettre fin au contrat AVANT la date prévue?

En principe, vous pouvez mettre fin au contrat de crédit à **tout moment** en remboursant le capital et les intérêts échus.

Si vous souhaitez rembourser votre crédit avant la fin prévue du contrat de crédit, vous devez **respecter le préavis**. Ce délai est précisé dans votre contrat de crédit.

Si vous remboursez le crédit à taux fixe plus tôt, **la banque peut vous demander de payer une indemnité** comme expliqué au point 14.

**La banque peut aussi mettre fin au contrat** de crédit dans des cas bien précis en respectant un préavis. **Ces cas sont définis dans le contrat**, par exemple si vous ne remboursez plus votre crédit, ou si vous ne respectez pas vos obligations ou en cas de décès.

## Glossaire

- **Assurance solde restant dû** : Cette assurance rembourse tout ou partie du crédit lorsque l'emprunteur (la personne qui a contracté le prêt) ne peut plus rembourser le prêt à cause d'un accident de la vie (décès, maladie). Cette assurance protège ainsi l'emprunteur et ses proches.
- **Code de la consommation** : Ensemble de lois qui protègent les droits des consommateurs (clients), notamment dans les contrats de crédit.
- **Préavis** : C'est le temps entre l'annonce de la résiliation (par exemple, la fin d'un contrat) et la date à laquelle cette résiliation prend effet (quand le contrat se termine).
- **Enchères / vente aux enchères** : Une vente publique au cours de laquelle le bien est vendu à celui qui offre le prix le plus élevé.
- **Fiche d'information standardisée européenne (FISE)** : Ce document officiel explique de manière claire les conditions d'un crédit immobilier (par exemple, son coût, le taux d'intérêt à payer, la durée du crédit). Toutes les banques utilisent le même document. Il permet donc de comparer facilement différentes offres de crédit.
- **Hypothèque** : La banque prend une garantie sur un bien immobilier, par exemple sur une maison. Cela signifie que si le crédit n'est pas remboursé, la banque a le droit de vendre la maison pour récupérer l'argent prêté.
- **Informations précontractuelles** : La banque (qui prête l'argent) doit donner des détails sur le crédit au client (qui emprunte l'argent). Cela aide le client à comprendre les conditions du crédit AVANT de signer le contrat.
- **Intérêts débiteurs**: La somme d'argent qu'on paie en plus du montant emprunté. Exemple simplifié : Marie emprunte 1000 euros. Elle doit rembourser 1000 euros et en plus 50 euros. Les 50 euros sont les intérêts.
- **Taux débiteur ou taux d'intérêt débiteur** : Le taux débiteur indique le pourcentage (%) d'intérêts que l'on doit payer pour un crédit.



- **Vente forcée** : Un juge décide la vente d'un bien, souvent parce que le propriétaire ne peut pas payer ses dettes. Alors il y a une saisie du bien, puis une vente forcée.

Un glossaire se trouve aussi sur le site web de l'OSAPS ([www.osaps.lu](http://www.osaps.lu)).

Vous y trouvez d'autres mots expliqués du domaine bancaire.