



Informations générales

destinées à la clientèle de l'ancienne succursale du Luxembourg



**Informations générales
de la Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
destinées à la clientèle, dans le cadre de son activité au Luxembourg**

Sommaire	Page
■ Preamble	3
■ Nos produits	4
■ Tout ce que vous devez savoir sur le prêt	6
■ Le crédit d'anticipation	10
■ Démarche à suivre en cas de réclamation	12
■ Divers	13
■ Explication des termes techniques	14

Editeur :

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Crailsheimer Str. 52
D-74523 Schwäbisch Hall

Version : janvier 2021

Préambule

Qui sommes-nous ? – Les principales informations en quelques lignes

Avec un portefeuille de 7,4 Mio de clients, Schwäbisch Hall est la plus importante Bausparkasse en Allemagne. Elle fait également partie des principaux acteurs sur le segment du financement. Ses quelques 7 000 collaborateurs travaillent en étroite collaboration avec les banques coopératives. A l'étranger, Schwäbisch Hall est active sur les marchés de l'Europe de l'Est et de la Chine avec ses sociétés de participation, elle y recense plus de 3 Mio. de clients.

En mai 1991, Schwäbisch Hall fonde votre succursale à Luxembourg. L'activité de la succursale a cessé au 31.12.2020.

L'épargne-construction allemande peut également être implantée dans d'autres pays membres de l'Union Européenne. Le financement de biens à caractère d'habitation au moyen des fonds d'épargne-construction en Europe a gagné en importance. Schwäbisch Hall est prêt à relever ce défi.

Cette brochure a pour vocation de vous donner des informations générales sur l'épargne-construction, en particulier sur les produits de financement de la Bausparkasse. En tant que client(e), vous devez être en mesure de juger si le contrat proposé est à la hauteur de votre objectif et de votre situation patrimoniale lorsque vous prendrez votre décision en faveur d'un crédit.

Les informations suivantes constituent des informations générales sur les contrats d'épargne-construction et sur les contrats de prêt, en particulier des informations générales concernant les crédits immobiliers au sens de l'article L226-10 du Code de la Consommation. Avant de souscrire un contrat de prêt concret, vous recevrez des informations précontractuelles supplémentaires sous forme de fiche standardisée (dans le cas des crédits immobiliers, la fiche FISE „Fiche d'information standardisée européenne“, pour les crédits à la consommation les Informations précontractuelles européennes normalisées en matière de crédit aux consommateurs).

Nos produits

Informations générales sur l'épargne-construction

„L'épargne-construction est une forme d'épargne visant un objectif et permettant d'acquérir des prêts pour des mesures prises dans le domaine du logement ; ces prêts se caractérisent par de faibles taux d'intérêts, stipulés fixes dès le début et indépendants des fluctuations d'intérêts sur le marché des capitaux.“

C'est ainsi que la formule d'introduction du préambule des Conditions générales applicables aux Contrats d'épargne-construction (ABB) des Caisses d'épargne-construction privées – Conditions de police - définit brièvement le système de l'épargne collective :

Dans un premier temps, vous constituez un capital à des conditions prévisibles, vous vous assurez simultanément le taux d'intérêt du futur prêt pour la construction de votre logement.

Le produit d'Epargne-construction se déroule en deux phases. Cependant, les conditions des deux phases sont déjà convenues fermement lors de la souscription du contrat. Aussi bien en phase d'épargne, pour la rémunération des versements d'épargne qu'en phase d'amortissement, pour le taux du crédit. Ainsi, vous pouvez dormir sur vos deux oreilles, même en période de fluctuations des taux d'intérêts et du cours des actions !

Fonctionnement d'un contrat d'épargne-construction

Vous concluez un contrat auprès de notre établissement pour le montant que vous souhaitez (montant du contrat). A la conclusion du contrat d'épargne-construction et en fonction du barème de la Bausparkasse, des frais de souscription sont imputés à hauteur d'un pourcent du montant du contrat. En outre, d'autres frais peuvent être également appliqués, ils vous seront communiqués par la Bausparkasse.

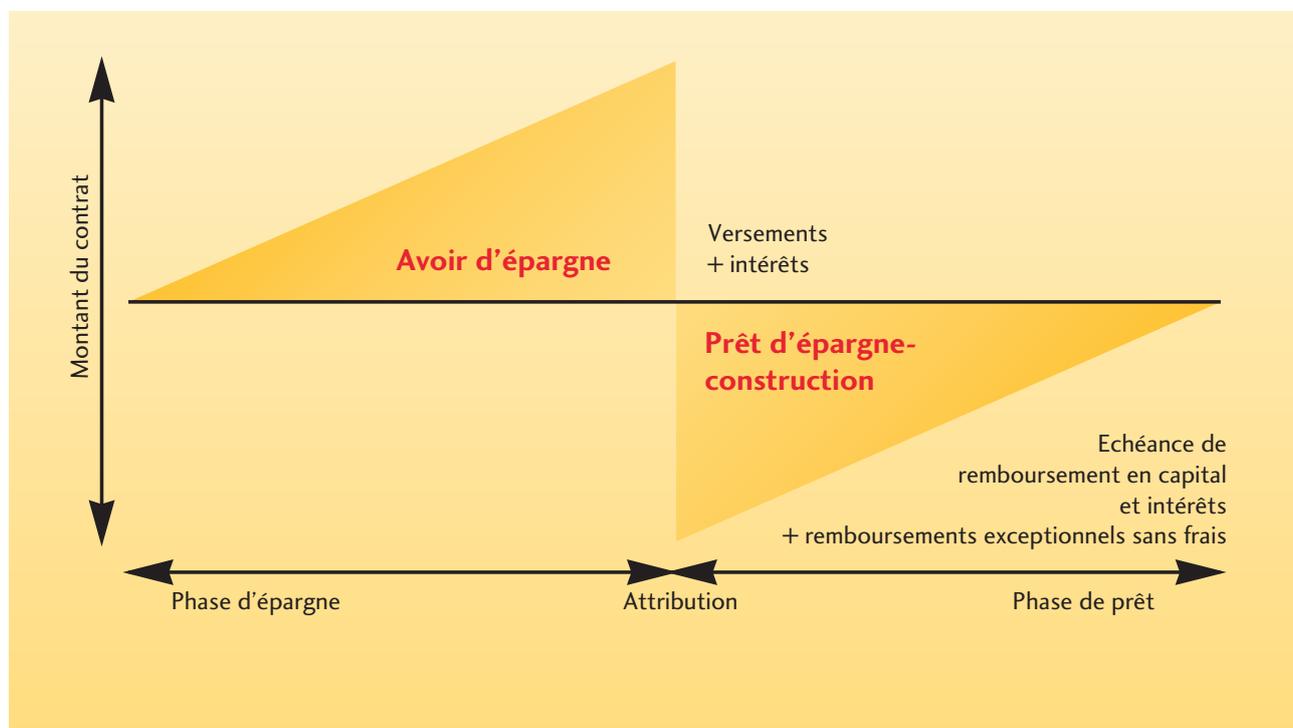
Vous vous engagez à effectuer des versements d'épargne réguliers exprimés en millièmes du montant convenu. Ainsi, vous pouvez constituer un capital régulièrement et de manière ciblée – le capital dont vous aurez besoin rapidement lorsque vous aurez trouvé le logement de vos rêves. Durant cette phase d'épargne, votre capital est rémunéré au taux d'intérêt fixe convenu au départ.

Lorsque l'épargne aura atteint un certain pourcentage du montant du contrat et si elle a été placée sur le contrat depuis suffisamment longtemps, vous acquérez le droit à un prêt – à condition que l'examen de votre solvabilité soit positif – (prêt d'épargne-construction). En règle générale, ce prêt s'élève à la différence entre le montant du contrat convenu et l'épargne. L'avantage réside dans le fait que vous pouvez disposer du montant intégral du contrat pour financer votre logement.

Son atout principal – contrairement à tous les autres produits de financement est que le taux d'intérêt du prêt est également connu dès la souscription du contrat d'épargne-construction. Vous pouvez influencer substantiellement la date à laquelle vous pourrez demander votre prêt. Grâce une méthode mathématique, la Bausparkasse veille à ce que tous les épargnants bénéficient de la même prestation en termes de prêt pour la même prestation d'épargne.

La date précise de l'attribution dépend du montant des fonds de financement accumulés par tous les clients de la Bausparkasse. Ils se composent des versements d'épargne, des versements d'amortissement issus des prêts remboursés et des intérêts sur l'épargne.

Les deux phases du contrat d'épargne-construction



Tous ce que vous devez savoir sur le prêt d'épargne-construction

A quel projet pouvez-vous destiner le prêt ?

Les possibilités d'affectation du prêt d'épargne-construction sont réglées par la Loi sur les Bausparkassen. Le mode d'affectation le plus important est l'acquisition d'un logement par la construction ou l'achat d'un appartement ou d'une maison. Egalement possibles sont les affectations suivantes aux fins d'habitation : par exemple les travaux d'agrandissement, de transformation, d'élargissement, le remboursement de créances et l'acquisition de droits dans des maisons de retraite.

Quelles sûretés ?

(Informations conformes à l'article L.226-10, paragraphe 1 n° 3 c.conso)

En règle générale, la Bausparkasse Schwäbisch Hall AG demande, comme sûreté, l'inscription d'une hypothèque de premier rang à son profit.

Le § 7 de la Loi sur les Bausparkassen définit les possibilités de garantir un prêt d'épargne-construction.

Les Bausparkassen étant considérées comme des instituts de crédit sur garantie, la législation exige la constitution d'un droit de gage foncier sur un gage se trouvant sur le territoire national. Des terrains, des droits de propriété sur des appartements ou des fractions de biens immobiliers peuvent être acceptés comme gage.

Au § 7, alinéa 2 de la loi sur les Bausparkassen est défini comme suit :

„Les créances peuvent être également garanties par la constitution de droit de gages fonciers sur un gage établi dans un autre état membre de l'Union européenne si les instituts financiers de cet état membre acceptent habituellement ce droit de gage en garantie de leurs créances issues de prêts à la construction de logements.

Fortes de ce principe et fidèles à leur politique commerciale axée sur la sécurité, les Bausparkassen évaluent minutieusement la valeur hypothécaire du gage à grever avant de prononcer l'accord de prêt.

L'estimation de la valeur hypothécaire du bien est du ressort de la Bausparkasse attendu qu'elle sert à lui donner, en tant qu'institut prêteur, une idée fiable sur l'adéquation du gage comme garantie d'un crédit pris généralement à long terme.

Selon le montant du financement, l'estimation de la valeur hypothécaire sera effectuée par des collaborateurs autorisés des Bausparkassen, possédant les compétences professionnelles correspondantes ou par des géomètres-experts internes ou externes certifiés. L'estimation de la valeur hypothécaire étant dans l'intérêt des Bausparkassen, ces dernières devront en supporter les frais afférents; en tant qu'emprunteur, aucuns frais séparés ne seront à votre charge.

Il peut être fait abstraction d'une garantie par le biais de droits de gage foncier si d'autres sûretés suffisantes – appelées garanties de substitution - peuvent être proposées. Par exemple, la cession sur avoir d'épargne ou le cautionnement d'un institut de crédit peuvent être envisagés comme garanties de substitution. En outre, la Bausparkasse peut exiger une cession sur salaire et traitement.

Pour des prêts n'excédant pas 30.000 Euro, la Bausparkasse peut renoncer à une prise de garantie par des droits de gage foncier ou par des garanties de substitution, ce qui est particulièrement avantageux pour l'épargnant.

Montant du prêt d'épargne-construction

Le prêt d'épargne-construction est accordé, en règle générale, à hauteur de la différence entre le montant du contrat et l'avoir d'épargne.

Intérêts, amortissement et durée

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1 n° 4 et 5 c.conso)

Dans le cas d'un prêt d'épargne-construction, vous acquittez, pour toute la durée du contrat, des échéances mensuelles constantes dont le nombre et le montant sont dépendants du taux d'amortissement en capital et intérêts du barème choisi. Le prêt d'épargne-construction est proposé à un taux débiteur fixe sur toute la durée, dépendant du barème choisi à l'époque. Cela signifie que le taux d'intérêt ne varie pas de la date du déblocage jusqu'au remboursement intégral du prêt.

Indépendamment de l'évolution sur le marché des capitaux, l'emprunteur bénéficie d'une complète sécurité dans la planification de son projet : que les taux d'intérêts sur le marché des capitaux augmentent ou diminuent, le taux d'intérêt du prêt ne varie pas.

Pendant la durée du prêt, vous paierez des échéances constantes comprenant des intérêts et une part d'amortissement du capital. Les intérêts sont calculés sur le capital restant dû, par conséquent, leur montant diminue et la part d'amortissement du capital augmente en conséquence. Le montant de la dernière échéance peut différer des autres échéances du crédit.

Un prêt d'épargne-construction peut être remboursé, à tout moment, partiellement ou en intégralité sans qu'une indemnité pour la perte des intérêts ou une indemnité de remboursement anticipé ne soit exigible.

Quels frais peuvent survenir ?

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1 n° 8 c.conso)

Pour tout prêt que vous affectez au financement d'un logement, la constitution d'une sûreté réelle engendre des frais de notaire et d'hypothèque. Le cas échéant, des intérêts de mise à disposition peuvent également être imputés, par exemple en cas de déblocage selon le degré d'avancement des travaux. Les Bausparkassen peuvent, dans certains cas, faire dépendre leur accord de prêt de services accessoires, que l'emprunteur peut acquérir, en règle générale, auprès d'un fournisseur autre que le prêteur. Ainsi, la Bausparkasse peut exiger que le futur propriétaire souscrive une assurance habitation. Son coût n'est pas connu de la Bausparkasse et par conséquent, non compris dans le coût total.

Une telle prestation peut être, par exemple, la souscription d'une assurance-décès ou toute autre assurance-vie liée à la conclusion du contrat de prêt. Leur coût est également non compris dans le coût total.

Veillez consulter les conditions de chaque contrat pour connaître la nature des services accessoires éventuellement nécessaire et leur coût. En tant qu'emprunteur, vous voudrez bien vérifier, avant conclusion d'un contrat de prêt, si vous devez supporter d'autres coûts dans votre situation concrète de financement.

Exemple représentatif pour un contrat d'épargne-construction en variante XL suivi d'un prêt d'épargne-construction garanti par une sûreté réelle

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1 n° 7 c.conso)

L'exemple suivant vise à illustrer le déroulement typique du financement et ne saurait constituer une publicité de financement. Les conditions présentées sont purement fictives et peuvent différer de l'offre concrète de la Bausparkasse Schwäbisch Hall AG.

Contrat d'épargne-construction (phase d'épargne)

Montant du contrat	100.000 €
Taux d'intérêt annuel sur l'épargne	0,10 %
Frais de conclusion (1 % du montant du contrat à la souscription du contrat)	1.000 €
Frais annuels durant la phase d'épargne	12 €
Epargne réglementaire mensuelle (5 ‰ du montant du contrat)	500 €
Durée de la phase d'épargne jusqu'à l'attribution ¹ si versement réglementaire (estimation sans engagement)	environ 8 ans 6 mois
Avoir d'épargne à l'attribution ¹	environ 50.000 €

Prêt d'épargne-construction (phase d'amortissement)

Prêt net	environ 50.000 €
Taux débiteur fixe annuel (fixe)	2,00 %
Taux annuel effectif global à partir de l'attribution	2,21 %
Echéance mensuelle d'amortissement en capital et intérêts	500 €
Durée d'amortissement du prêt d'épargne-construction	environ 9 ans 2 mois
Coûts estimés de la garantie ²	192 €
Total des coûts ³	environ 5.000 €
Montant total à payer ⁴	environ 55.000 €

¹ L'attribution a lieu à partir d'une épargne minimum de 40 % du montant du contrat et lorsque l'indice d'évaluation minimum a été atteint.

² Garantie par l'inscription unique d'une hypothèque pour le prêt d'épargne-construction.

³ Comprend les intérêts débiteurs et les frais de prise de garantie. Les frais de conclusion ont déjà été acquittés et donc non compris dans la simulation.

⁴ Prêt net et coût total du prêt d'épargne-construction.



Le crédit d'anticipation

Description et fonctionnement du crédit d'anticipation

Avant l'attribution d'un contrat d'épargne-construction, la Bausparkasse peut déjà mettre des fonds à hauteur du montant du contrat à votre disposition, dès que le montant minimum de l'épargne a été atteint. Après l'attribution du contrat d'épargne-construction, le crédit d'anticipation est remboursé au moyen de l'avoir d'épargne et du prêt d'épargne-construction.

A quel projet pouvez-vous destiner le crédit d'anticipation ?

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1 n° 4 c.conso)

Les crédits d'anticipation connaissent les mêmes affectations que les prêts d'épargne-construction et offrent la même palette de possibilités „pour des fins à usage d'habitation“ (cf page 5).

Quelles sûretés ?

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1 n° 3 c.conso)

Le crédit d'anticipation doit être garanti comme un prêt d'épargne-construction (cf page 5). Toutefois, la sûreté ne doit être constituée, en général, que pour le montant du crédit d'anticipation non couvert par l'avoir d'épargne.

Ici aussi, pour un montant n'excédant pas 30.000 Euro, la Bausparkasse peut renoncer à une prise de garantie par des droits de gage foncier ou par des garanties de substitution.

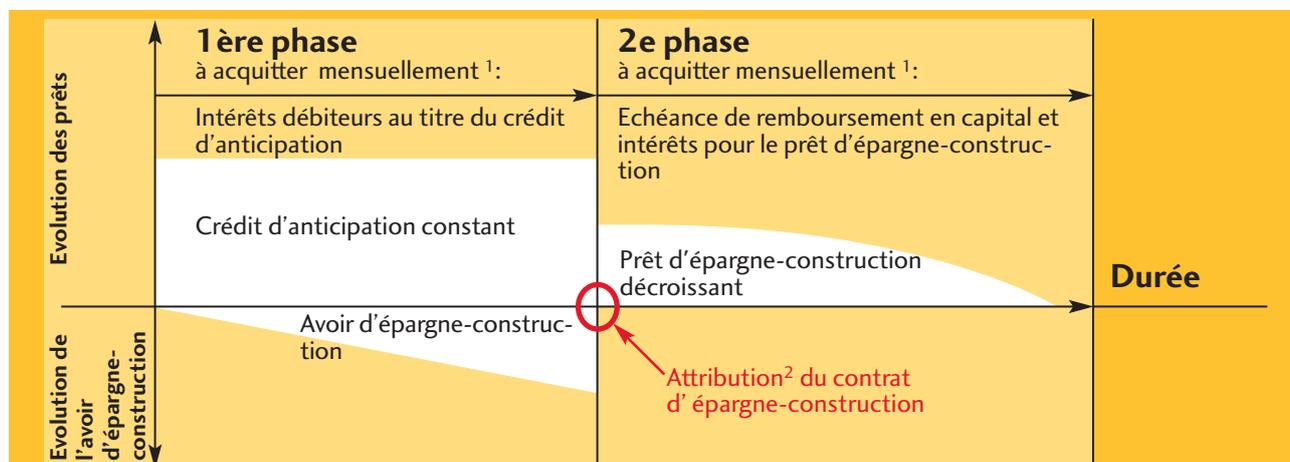
Intérêts, amortissement et durée

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1 n° 4, n° 5 et n° 11 c.conso)

Les intérêts au titre du crédit d'anticipation sont à acquitter jusqu'à l'attribution du contrat d'épargne-construction, par des échéances constantes sur le montant intégral du crédit d'anticipation. Après remboursement du crédit d'anticipation au moyen de l'avoir d'épargne et du prêt d'épargne-construction, vous payez des versements d'amortissement en capital et intérêts au titre du prêt d'épargne-construction. Le crédit d'anticipation est proposé à un taux débiteur fixe pour toute la durée du crédit. Cela signifie que le taux d'intérêt ne varie pas entre le débloqué et le remboursement du crédit d'anticipation.

Pendant la période de fixité du taux d'intérêt, un crédit d'anticipation peut être seulement remboursé moyennant une indemnité pour la perte d'intérêts. Celle-ci est calculée par la Bausparkasse en conformité avec l'article L.226-20 et suivants.

Ce graphique explicite le déroulement du financement



¹ Les mensualités peuvent être constantes dans les deux phases ou différentes, selon la forme concrète du financement. La mensualité peut également augmenter dans la 2ème phase.

² La date de l'attribution dépend de différents facteurs futurs, en particulier des prestations d'épargne et d'amortissement de tous les épargnants et du volume des contrats d'épargne-construction à attribuer. L'ordre d'attribution sera établi sur la base des dispositions des Conditions générales applicables aux contrats d'épargne-construction. La Bausparkasse ne peut et n'est pas autorisée à s'engager, avant l'attribution, à débloquer le montant du contrat à une date ferme et précise.

Quels frais peuvent survenir ?

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1 n° 8 c.conso)

Pour le crédit d'anticipation sont valables les mêmes règlements que pour le prêt d'épargne-construction (cf page 5) en matière de frais (pour la sûreté et les services accessoires). Si les sûretés sont proposées pour le crédit d'anticipation et qu'elles doivent également être utilisées pour le futur prêt d'épargne-construction, les frais de constitution de la garantie ne seront facturés qu'une seule fois.

Exemple représentatif pour un crédit d'anticipation (prêt par reconstitution) sur un contrat d'épargne-construction possédant l'avoir d'épargne minimum avec remboursement par un contrat d'épargne-construction après attribution et garantie par une sûreté réelle

(Informations conformes à l'art.L.226-10, paragraphe 1 n° 7)

L'exemple suivant vise à illustrer le déroulement typique du financement et ne saurait constituer une publicité de financement. Les conditions présentées sont purement fictives et peuvent différer de l'offre concrète de la Bausparkasse Schwäbisch Hall AG.

	Crédit d'anticipation (prêt par reconstitution)	Contrat d'épargne-construction (phase d'épargne)
Prêt net / Montant du contrat	100.000 €	100.000 €
Echéance mensuelle en intérêts débiteurs / Versement d'épargne réglementaire jusqu'à l'attribution	ca. 83 €	0 €
Taux débiteur annuel (fixe)	1,00 %	
Taux d'intérêt annuel sur l'épargne		0,10 %
Frais de conclusion (1 % du montant du contrat lors de la conclusion du contrat)		1.000 €
Frais annuels durant la phase d'épargne par an		12 €
Avoir d'épargne estimé		environ 40.000 €
Durée du crédit d'anticipation / Durée restante de la phase d'épargne jusqu'à l'attribution (estimation sans engagement)		environ 2 ans
Prêt d'épargne-construction (phase d'amortissement)		
Prêt net		environ 60.000 €
Echéance mensuelle d'amortissement en capital et intérêts à partir de l'attribution ¹		environ 500 €
Durée de remboursement du prêt d'épargne-construction		environ 9 ans 2 mois
Taux débiteur annuel (fixe)		2,00 %
Taux annuel effectif global à partir de l'attribution		2,21 %
Taux annuel effectif global sur la durée totale		1,96 %
Durée totale		environ 13 ans et 2 mois
Coûts estimés de la garantie ²		192 €
Total des coûts ³		environ 9.000 €
Montant total à payer ⁴		environ 109.000 €

¹ L'attribution a lieu à partir d'une épargne minimum de 40 % du montant du contrat et lorsque l'indice d'évaluation minimum a été atteint.

² Garantie par l'inscription unique d'une hypothèque pour le prêt d'épargne-construction. En outre, l'avoir d'épargne-construction est nanti. En règle générale, ceci n'engendre aucuns frais.

³ Comprend les frais annuels de la phase d'épargne du contrat d'épargne-construction pendant la durée du crédit d'anticipation, les intérêts débiteurs et les frais de prise de garantie.

Les frais de conclusion ont déjà été acquittés et donc non compris dans la simulation.

⁴ Prêt net du crédit d'anticipation et coût total.

Démarche à suivre en cas de réclamation

Si vous avez une réclamation, veuillez contacter :

Par courrier:

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Kundenbetreuung Luxemburg
D-74520 Schwäbisch Hall

Par télécopie : +49 791 46 3377

Par courriel : luxemburg@schwaebisch-hall.de

Si vous ne parvenez pas à vous accorder, vous pouvez également recourir à la procédure de conciliation de l'association des caisses d'épargne-construction (Verband der Privaten Bausparkassen e.V).

Le bureau de conciliation peut être contacté à l'adresse suivante :

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Schlichtungsstelle Bausparen
Postfach 30 30 79
D-10730 Berlin
Téléphone +49 (030) 59 00 91 -500
Télécopie + 49 (030) 59 00 91 -501
info@schlichtungsstelle-bausparen.de
www.schlichtungsstelle-bausparern.de

Si votre domicile se trouve dans un autre pays membre de l'Union Européenne, vous pouvez également vous adresser à l'instance de recours:

http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/

Conséquence en cas de non-respect des engagements liés au contrat de prêt (retard)

(Informations conformes à l'art. L.226-10, paragraphe 1, n° 14 c.conso.)

Le non-respect des obligations résultant de l'offre de prêt peut entraîner de lourdes conséquences à votre rencontre.

Dès la conclusion du contrat, le contrat de prêt définit également les conditions de déblocage. Une condition au déblocage est fréquemment le justificatif de l'apport de la garantie convenue dans l'offre, comme par exemple, une hypothèque. Dès que ces conditions seront remplies, le prêt sera débloqué conformément à vos directives. L'obligation de déblocage de votre Bausparkasse fait face à votre obligation de faire appel au montant du prêt. Si vous rencontrez des difficultés à vous acquitter de vos versements mensuels, veuillez nous contacter immédiatement pour étudier les solutions envisageables.

En dernier ressort, votre logement peut être saisi si vous ne vous acquittez pas de vos remboursements.

Le non-paiement des échéances peut avoir de lourdes conséquences à votre rencontre (par exemple, résiliation du prêt, vente aux enchères du bien donné en garantie, le cas échéant, mesures d'exécution forcée intervenant dans le patrimoine personnel et une inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers.). Si, en cas de retard de paiement, la Bausparkasse ne fait pas usage de son droit de résilier le prêt, le taux débiteur sera majoré de 3 % par an jusqu'au remboursement complet des arriérés. Si, en cas de retard de paiement, la Bausparkasse fait usage de son droit de résilier le prêt, elle pourra exiger en plus, une indemnité d'un montant de 7 % sur le montant total des arriérés existants à l'échéance.

La Bausparkasse peut également résilier le prêt pour d'autres motifs. Vous en trouverez la liste dans l'offre de prêt au paragraphe Réalisation anticipée/Résiliation.

Veuillez vous assurer que vous serez à même de faire face à la charge financière liée au prêt sur la durée totale.

Délai de réflexion conforme à l'article L.226-8 paragraphe 4 c.conso pour les prêts immobiliers

L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours.

Avant de vous engager à contracter le prêt, vous disposez d'un délai de réflexion de 14 jours calendrier à partir du jour de la réception de l'offre de crédit immobilier. Vous pouvez accepter l'offre à tout moment pendant le délai de réflexion.

Conséquences fiscales

En vertu du paragraphe 1 c) de l'article 111 L.I.R., les versements d'épargne-construction font l'objet de déductions fiscales à titre de dépenses spéciales, sous certaines conditions. Cette déduction des cotisations d'épargne-construction ne sont accordées que sur demande du contribuable. N'hésitez pas à demander conseil à votre expert-comptable. Vous pouvez également vous adresser à vos autorités fiscales (Administration des contributions directes).

Explication des termes techniques

Dans ce chapitre, nous avons rassemblé, pour vous, les termes les plus importants tournant autour du contrat d'épargne-construction et du contrat de prêt.

Amortissement exceptionnel

L'amortissement exceptionnel est le remboursement par anticipation, partiel ou intégral d'un prêt.

Dans le cadre du prêt d'épargne-construction, un amortissement exceptionnel est possible à tout moment quel que soit son montant. Pour les autres prêts, la possibilité d'effectuer un amortissement exceptionnel dépend des termes du contrat.

Cf Prêt d'épargne-construction

Assurance décès

Dans le cadre d'une assurance décès, seul le risque en cas de décès de la personne assurée est assuré. A son décès, l'assurance décaisse le capital garanti qui peut alors être employé au remboursement régulier (partiel) de prêts (d'épargne-construction).

Assurance de prêt

Dans le cadre de l'assurance de prêt, la compagnie d'assurance prend le relais et rembourse – selon l'étendue de la couverture d'assurance – les échéances de prêt à la Bausparkasse, par exemple dans le cas d'une incapacité de travail, d'une perte de l'emploi ou du décès de la personne assurée.

Attribution

L'attribution est la constatation que l'épargnant a acquis le droit à l'accord du prêt d'épargne-construction grâce à ses versements d'épargne. L'ordre dans lequel les épargnants bénéficient de l'attribution dépend du montant des versements d'épargne et de la durée d'épargne, ces derniers sont mesurés au moyen de „l'indice d'évaluation“.

Cf Indice d'évaluation, masse d'attribution

Avoir d'épargne-construction

Les versements d'épargne et les intérêts sont portés au crédit du compte d'épargne-construction. La somme de ces montants constitue l'avoir d'épargne.

Avoir minimum

Par le terme „avoir minimum“, on entend l'avoir d'épargne devant être constitué au minimum pour que le contrat d'épargne-construction puisse être attribué.

Cf Attribution

Barème d'épargne-construction

Le barème d'épargne-construction détermine les caractéristiques essentielles du contrat d'épargne-construction. Ce sont par exemple le montant des versements d'amortissement du capital et des intérêts, les frais et débours, le taux d'intérêt sur l'épargne et sur le prêt et les paramètres de l'attribution (par ex. durée minimum d'épargne et épargne minimum).

Conditions générales applicables aux contrats d'épargne-construction (ABB)

Les Conditions générales applicables aux contrats d'épargne-construction (ABB) définissent les règlements essentiels concernant les contrats d'épargne-construction. Elles sont agréées par les autorités allemandes de contrôle du secteur bancaire (BaFin) et sont partie intégrante du contrat d'épargne-construction.

Contrat de crédit à la consommation

Les Bausparkassen proposent des prêts d'épargne-construction, des prêts de transition (crédits d'anticipation) et des prêts de préfinancement (prêts in fine) ainsi que des prêts par reconstitution. Ces crédits sont classés par le législateur en „prêts immobiliers“ ou „crédits à la consommation“ selon la nature des garanties concrètes et de l'objet financé. Sont considérés comme des prêts immobiliers tous les prêts non gratuits entre un organisme prêteur (Bausparkasse) et un consommateur dit emprunteur, qui sont garantis par un droit de gage foncier ou sont destinés à l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur des terrains (par ex. acquisition d'un logement, d'un droit de propriété), sur un immeuble existant ou à construire ou pour l'acquisition ou le maintien de droits assimilés à des droits immeubles. Les contrats de crédit à la consommation sont, par définition, tous les contrats de prêt non gratuits entre un organisme prêteur et un consommateur dit emprunteur.

Il s'agit ici de contrats de crédit à la consommation qui ne remplissent pas les conditions ci-précitées pour constituer des contrats de prêt immobilier (par ex. prêts de faible montant pour des travaux de rénovation).

Contrat d'épargne-construction

En raison du contrat avec une Bausparkasse et après avoir effectué des versements d'épargne (dépôts d'épargne-construction), l'épargnant acquiert un droit légal à l'accord d'un prêt d'épargne-construction. Le contrat d'épargne-construction est souscrit pour un montant donné qui constitue la valeur de référence pour déterminer les versements d'épargne et d'amortissement ainsi que l'épargne minimum. Après l'attribution du contrat d'épargne-construction, l'épargnant perçoit le montant du contrat, composé de son épargne et du prêt d'épargne-construction.

Contrat de prêt immobilier

Cf Contrat de crédit à la consommation

Coût total

Le coût total regroupe tout les frais, intérêts débiteurs et autres frais compris dans le financement à supporter par

l'emprunteur et dont le montant est connu du prêteur. Les frais des services accessoires attachés au contrat de prêt, en particulier les primes d'assurance, sont également intégrés si la souscription d'un contrat portant sur un service accessoire est une condition supplémentaire obligatoire pour obtenir le crédit dans l'absolu ou seulement aux conditions prévues par le contrat. Le coût total est une des composantes entrant dans le calcul du taux annuel effectif global.

Coûts de construction

Les coûts de construction sont les dépenses de construction d'un immeuble y compris les frais de viabilisation du terrain, les frais de l'architecte et par extension les coûts du terrain.

Date d'attribution

La date d'attribution est le jour auquel les contrats d'épargne-construction sont attribués. Elle diffère de la date de référence déterminante pour la vérification des conditions d'attribution.

Cf Contrat d'épargne-construction

Délai de réflexion

Avant de s'engager à contracter le prêt, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 14 jours calendrier à partir du jour de la réception de l'offre de crédit immobilier. L'emprunteur peut accepter l'offre à tout moment pendant le délai de réflexion.

Durée d'attente

La durée d'attente est la durée entre la date d'entrée en vigueur du contrat et l'attribution. Dans une certaine mesure, l'épargnant peut exercer une influence sur la durée d'attente par le choix du barème d'épargne-construction ou de la variante tarifaire ainsi que par le montant et la date de ses versements d'épargne-construction. Cependant, les prestations d'amortissement en capital et intérêts des autres épargnants jouent également un rôle. Ainsi la durée d'attente ne peut être qu'estimée auparavant mais ne peut être fixée fermement.

Cf Attribution

Durée d'épargne minimum

Par le terme „durée d'épargne minimum“, on entend le temps qui doit être écoulé au minimum pour que le contrat d'épargne-construction puisse être attribué. La durée d'épargne minimum n'exprime pas la durée d'attente effective.

Cf Contrat d'épargne-construction, attribution et durée d'attente

Durée de l'amortissement

Si l'on considère la durée totale d'un contrat d'épargne-construction, la durée de l'amortissement pendant laquelle l'épargnant amortit son prêt d'épargne-construction est également nommée la phase d'amortissement.

La durée de l'amortissement dépend du barème choisi. Les versements d'amortissement exceptionnels peuvent réduire cette durée.

Cf Amortissement exceptionnel

Emprunt contracté sur le marché des capitaux

Contrairement aux prêts d'épargne-construction, les prêts contractés sur le marché des capitaux sont proposés à des taux d'intérêts dépendant de l'offre et de la demande. Il existe des prêts à taux variable dont le montant peut être modifié par l'institut de crédit en fonction des taux actuels et des prêts dont le taux est fixe pour une période donnée de par exemple cinq ou dix ans. A l'expiration de la période de fixité du taux d'intérêt, le prêteur propose un nouveau taux d'intérêt. L'emprunteur peut refuser cette offre, mais doit cependant rembourser le prêt ou contracter un autre financement pour rembourser ce prêt.

Epargne réglementaire

L'épargne réglementaire est l'échéance mensuelle d'épargne à acquitter par l'épargnant, dont il a été convenu au contrat d'épargne-construction.

Fiche FISE

La Fiche d'Information Standardisée Européenne (fiche FISE) comporte les informations précontractuelles que

nous vous faisons parvenir sur papier ou sur un support durable avant conclusion du contrat de prêt immobilier ; elle regroupe les paramètres essentiels du prêt. Les instituts de crédit doivent respecter scrupuleusement les règles de présentation et la nature des informations fixées par la législation. A l'aide des informations standardisées, vous pouvez ainsi comparer les offres de différentes banques au sein des pays de l'Union Européenne, en toute simplicité.

Fonds propres

Dans le cadre du financement immobilier, les fonds propres désignent les fonds dont dispose l'emprunteur pour financer le prix de vente ou les frais accessoires à l'acquisition d'un bien immobilier comme par exemple, de l'argent liquide, un avoir d'épargne, un dépôt à terme, des titres et également l'avoir d'épargne-construction. Il convient de distinguer les prestations personnelles des fonds propres ; les prestations personnelles sont les travaux que l'emprunteur peut réaliser par lui-même au titre de frais et frais accessoires de la construction.

Cf Avoir d'épargne-construction

Frais de conclusion

Des frais de conclusion sont exigibles à la souscription du contrat d'épargne-construction. Ils s'élèvent, en règle générale, à 1,0 % du montant du contrat.

Cf Montant du contrat

Frais de notaire

Certaines transactions juridiques comme l'acquisition d'un bien immobilier ou l'inscription d'une hypothèque doivent être réalisées devant un notaire. A ce titre, le notaire perçoit les frais fixés par l'Etat, le cas échéant des débours ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée.

Frais de sortie

Le terme „Frais de sortie“ désigne le dédommagement pour le remboursement anticipé d'un prêt durant la période de fixité du taux d'intérêt. Si un prêt est remboursé par anticipation, partiellement ou en intégralité, la Bausparkasse peut exiger des frais de sortie sous certaines

conditions. Dans le cadre des prêts d'épargne-construction, des remboursements exceptionnels sont possibles à tout moment, ils peuvent donc toujours être remboursés sans frais de sortie. Ce règlement n'est pas valable pour les prêts de préfinancement, les crédits d'anticipation et autres prêts à la construction. Si le prêt dont il a été convenu par contrat n'a pas encore été décaissé, on parle d'une indemnité pour non appel. Cette indemnité suit les mêmes règles d'application que les frais de sortie.

Garantie

Le prêt est garanti par une hypothèque inscrite au fichier immobilier. Pour un montant n'excédant pas 30.000 Euro, la Bausparkasse peut renoncer à une prise de garantie par des droits de gage foncier.

Hypothèque

L'hypothèque est un droit de gage accessoire constitué sur un bien aux fins de garantie d'une créance et inscrit au registre immobilier.

Indice d'évaluation

L'indice d'évaluation est calculé à des dates fixes, sur la base du montant des intérêts créditeurs et de la durée du dépôt des fonds d'épargne et exprime „le mérite“ de l'épargnant en termes de montant et durée de l'avoir d'épargne. Le montant de l'indice d'évaluation est déterminant pour l'ordre d'attribution de chaque contrat d'épargne-construction.

Indice d'évaluation cible

L'indice d'évaluation cible est l'indice d'évaluation le plus faible permettant encore d'atteindre l'attribution.
Cf Attribution, indice d'évaluation

Indice d'évaluation minimum

L'indice d'évaluation constitue l'une des conditions nécessaires à l'attribution des contrats d'épargne-construction, il doit avoir atteint une valeur donnée.
Cf Contrat d'épargne-construction, indice d'évaluation

Informations précontractuelles européennes normalisées en matière de crédit aux consommateurs

Les Informations précontractuelles européennes normalisées en matière de crédit aux consommateurs comprennent les informations que nous vous remettons avant la conclusion d'un contrat de crédit aux consommateurs, par écrit ou sur un support durable, pour vous informer sur les points essentiels du prêt. Les instituts de crédit doivent respecter scrupuleusement les règles de présentation et la nature des informations fixées par la législation. A l'aide des informations standardisées, vous pouvez ainsi comparer les offres de différentes banques au sein des pays de l'Union Européenne, en toute simplicité.

Intérêts débiteurs

Le montant des intérêts débiteurs est déterminé par le choix du barème d'épargne-construction lors de la conclusion du contrat. Ce taux d'intérêt est fixe pour toute la durée de vie du contrat. Dans le cadre des prêts in fine, des crédits d'anticipation et autres crédits à la construction, les banques peuvent également proposer un taux d'intérêt dépendant des conditions actuelles sur le marché des capitaux. Ce taux d'intérêt peut être fixe sur la durée totale ou seulement sur une certaine durée (durée de fixité du taux d'intérêt).

Cf Période de fixité du taux d'intérêt

Intérêts de mise à disposition

Les intérêts de mise à disposition sont facturés par la Bausparkasse pour la part du prêt qui n'a pas été décaissée à partir d'une date convenue et jusqu'à son déblocage. Ils constituent un dédommagement pour la Bausparkasse qui tient le prêt à votre disposition à des conditions garanties mais ne peut le débloquent du fait que toutes les conditions nécessaires ne sont pas encore remplies ou parce que vous n'avez pas encore appelé le prêt.

Intermédiaire de crédit

Les intermédiaires de crédit interviennent dans le cadre de leur activité professionnelle et proposent des crédits à des emprunteurs pour lesquels ils perçoivent une com-

mission. Cette commission peut être payée par la Bausparkasse, un tiers et/ou par le client. Les intermédiaires de crédit de la Bausparkasse Schwäbisch Hall AG sont exclusivement rémunérés par la Bausparkasse.

Masse d'attribution

Elle est constituée par les fonds disponibles pour l'attribution des contrats d'épargne-construction. La masse d'attribution est alimentée par les versements d'épargne, les intérêts créditeurs sur les avoirs d'épargne, les primes à la construction portées au crédit des comptes d'épargne-construction ainsi que les versements d'amortissement.
Cf Attribution

Montant du contrat

Les contrats d'épargne-construction sont souscrits pour un montant déterminé par l'épargnant. Ce montant défini est fixe et se compose finalement de l'avoir et du prêt d'épargne-construction. Le montant du contrat est donc le montant qui sera débloqué à l'épargnant après acceptation de l'attribution et du prêt d'épargne-construction.

Montant du prêt

Le montant du prêt est le montant convenu dans le contrat de prêt.

Montant net du prêt

Le montant net du prêt est le montant du déblocage, soit le montant qui est versé directement à l'emprunteur, ainsi que les montants versés à un tiers sur instruction de l'emprunteur.

Montant total à rembourser

Il s'agit de la somme du montant total du prêt et du total des frais.

Montant total du prêt

Le montant total du prêt est le montant décaissé au client ou à un tiers sur ordre du client. Il s'agit du total des montants qui sont mis à disposition en vertu d'un contrat de prêt.

Phase d'épargne

Elle désigne la durée entre la conclusion du contrat et l'attribution d'un contrat d'épargne-construction.
Cf Attribution, barème d'épargne-construction.

Période de fixité du taux d'intérêt

La période de fixité du taux d'intérêt est la période pour laquelle un taux débiteur fixe a été convenu – par exemple pour un prêt in fine.

Prêt d'épargne-construction

Après l'attribution du contrat d'épargne-construction, l'épargnant reçoit le montant du contrat, comprenant son avoir d'épargne et – après un examen positif de la solvabilité – le prêt d'épargne-construction. Le prêt d'épargne-construction ne peut être affecté qu'à des mesures dans le domaine du logement. En règle générale, les prêts d'épargne-construction doivent être garantis par un droit de gage foncier. Pour un montant n'excédant pas 30.000 Euro, la Bausparkasse peut renoncer à une prise de garantie par des droits de gage foncier.
Cf Barème d'épargne-construction, emprunt contracté sur le marché des capitaux.

Prêt remboursable par des échéances d'amortissement du capital et d'intérêts

Dans ce type de prêt, l'emprunteur acquitte des échéances constantes comprenant une part d'amortissement du capital et une part d'intérêts, au cours de la période de fixité du taux d'intérêt. L'échéance restant constante jusqu'à la fin de la période de fixité du taux d'intérêt, la part des intérêts diminue et la part d'amortissement du capital augmente en conséquence.

Résiliation du contrat d'épargne-construction

Les contrats d'épargne-construction peuvent être résiliés à tout moment par l'épargnant.

Retard de paiement

Le débiteur (emprunteur) accuse un retard de paiement

s'il ne s'acquitte pas de ses obligations résultant du contrat de prêt aux dates convenues ou malgré un rappel. Si l'emprunteur est en retard de paiement, il est tenu de réparer le dommage causé par le retard.

Sûretés

Outre les sûretés de gage foncier, la Bausparkasse peut exiger d'autres sûretés, par ex. le nantissement d'un avoir d'épargne-construction, d'autres avoirs en banque ou d'un portefeuille de titres, une cession sur salaire/traitement ou la constitution d'un cautionnement bancaire.
Cf Garantie

Tableau d'amortissement

Il indique le montant et la date des échéances à acquitter par l'emprunteur et la répartition des paiements par la Bausparkasse au titre du prêt, des intérêts calculés au moyen du taux débiteur et des autres frais.

Taux annuel effectif global

Le taux annuel effectif global reflète les coûts annuels à votre charge, liés au montant total du crédit, sous forme d'un pourcentage annuel. La méthode de calcul du taux annuel effectif global est définie par le législateur européen et constitue un indicateur permettant de comparer les offres de différents instituts de crédit.

Taux débiteur

Le taux débiteur est le taux d'intérêt convenu indépendamment des frais de conclusion, frais d'octroi du prêt ou autres frais. Il convient ensuite de faire la distinction entre un taux débiteur fixe et un taux débiteur variable. Le taux débiteur est fixe lorsqu'un ou plusieurs taux, exprimés en un pourcentage fixe, ont été convenus pour la durée totale du contrat
Cf Frais de conclusion

Taux d'intérêt de l'avoir

Le taux d'intérêt de l'avoir correspond aux intérêts portés au crédit du compte d'épargne-construction de l'épargnant. Leur montant est défini par le barème tarifaire choisi.

Valeur hypothécaire

La valeur hypothécaire est la valeur supposée du bien pour le financement, valeur qui ne peut excéder le prix de vente fixé. Pour déterminer la valeur hypothécaire ne sont retenus que les paramètres constants du bien et le rendement que ce dernier peut procurer durablement à tout propriétaire en cas d'exploitation en bonne et due forme. En vertu de la loi régissant les Bausparkassen, les prêts d'épargne-construction peuvent être accordés pour une valeur maximale de 100 % de la valeur hypothécaire du bien à caractère d'habitation et réservé à l'usage personnel.

Valeur marchande

La valeur marchande (valeur sur le marché) correspond au prix de vente probable que l'on pourrait réaliser à la date de l'estimation sur le marché libre et à la lumière de tous les éléments de droit et des caractéristiques réelles, d'autres qualités et de l'emplacement du bien ou de tout autre objet de l'estimation, abstraction faite de circonstances inhabituelles ou personnelles.

Versement d'amortissement

Dans le cadre d'un prêt d'épargne-construction, l'épargnant acquitte des mensualités au titre de l'amortissement du capital et des intérêts, pendant la phase de prêt. Le montant de cet amortissement reste constant sur toute la durée du prêt. Les intérêts étant calculés sur le capital restant dû, leur part diminue au fur et à mesure du remboursement du prêt, et la prestation d'amortissement (montant de l'amortissement du capital) augmente en conséquence.

Cf Barème d'épargne-construction, prêt remboursable par des échéances d'amortissement du capital et d'intérêts.

Versements exceptionnels

Les versements exceptionnels sont des prestations de l'épargnant excédant les versements réglementaires mensuels, convenus au contrat d'épargne-construction. Ils sont soumis à l'approbation de la Bausparkasse.
Cf Epargne réglementaire

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Crailsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall

www.schwaebisch-hall.lu