
FICHE D'INFORMATIONS GENERALES

CREDITS IMMOBILIERS AU LUXEMBOURG

Le présent document contient les informations générales sur les principales caractéristiques d'un contrat de crédit immobilier soumis au Droit Luxembourgeois. Il est destiné à informer le consommateur sur les caractéristiques essentielles de ce type de contrat avant la signature d'un tel contrat, et n'a pas de valeur légale engageant le prêteur.

Certains prêts présentent des particularités selon la Loi applicable : les informations les concernant peuvent différer.

1. Identité et adresse géographique de la Banque

Banque Transatlantique Luxembourg

Société Anonyme au capital de 59.181.000,- €

Dont le siège social est sis 7, boulevard Joseph II – BP 884 – L-2018 Luxembourg

Immatriculée au RC Luxembourg sous le numéro B 31730

Représentée par : Madame Clélia CHASTAN, Directrice Autorisée,

Monsieur Fabrice BONISCHO, Directeur Autorisé,

Monsieur Didier HUARD, Administrateur Délégué

BTL@banquetransatlantique.lu

Fax (+352) 469 989 222

Téléphone : (+352) 46 99 89 1

www.banquetransatlantique.lu

2. Destinations possibles du crédit

Le crédit immobilier permet de financer tout type de projet immobilier :

- L'acquisition d'un bien immobilier existant ou bien à construire (acquisition d'un terrain sur lequel construire ou acquisition dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement),
- La réalisation de travaux de rénovation d'un bien immobilier
- Toute autre destination autorisée liée au secteur immobilier

3. Formes de sûretés

Sûretés réelles envisageables :

- Une inscription hypothécaire de premier rang ou l'inscription d'une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers sur le bien objet du financement
- Le nantissement d'actifs financiers déposés dans les livres de Banque Transatlantique Luxembourg
- La délégation du bénéfice de contrats d'assurance-vie

Sûretés personnelles envisageables en complément :

- La caution personnelle et solidaire notariée

4. Durée possible des contrats de crédit immobilier

Le terme du crédit peut être court (inférieur à deux ans), moyen (compris entre deux et sept ans) ou long (excéder une durée de sept ans). Le tirage des fonds peut être effectué en une ou plusieurs fois.

5. Types de taux proposés

- Le taux fixe

Ce taux permet à l'emprunteur de définir d'emblée le montant de ses échéances qui ne varieront pas, hormis en cas de remboursement anticipé partiel.

- Le taux variable

Le taux appliqué est révisé suivant l'évolution de l'indice de référence. Les indices les plus fréquemment utilisés sont l'EURIBOR (à 1, 3, 6 ou 12 mois), le SARON (prêts libellés en CHF), le SOFR (prêts libellés en USD) et le SONIA (prêts libellés en GBP).

Le taux d'intérêt comprend dans ce cas deux composantes :

1. Le taux de refinancement de la banque (indice de référence). Lorsque l'indice de référence devient négatif, sa valeur est réputée égale à 0% pendant la durée considérée.
2. La marge commerciale.

Exemple : Dans le cas où l'emprunteur choisirait d'indexer son prêt sur le taux EURIBOR 3 mois, le taux appliqué au crédit serait révisé à chaque date de révision trimestrielle de l'EURIBOR.

6. Monnaies étrangères autorisées

Les prêts en devises sont définis comme étant les prêts aux emprunteurs privés non financiers (ménages et sociétés non financières) en devises autres que la monnaie ayant cours légal dans l'État où l'emprunteur est domicilié. L'emprunteur est réputé non couvert lorsqu'il ne dispose pas d'une couverture naturelle ou financière qui atténue les risques de change liés aux prêts en devises. L'emprunteur dispose par exemple d'une couverture naturelle lorsqu'il perçoit des revenus en devises (tirés par exemple d'une activité d'exportation). La monnaie locale est la monnaie ayant cours légal dans l'État où l'emprunteur est domicilié.

La Banque porte à la connaissance de ses clients qui souhaitent se voir accorder des prêts en devises tels que définis ci-dessus les informations suivantes.

Les emprunteurs doivent prendre leur décision avec prudence et en connaissance des risques associés aux prêts en devises.

Les risques sont notamment les suivants :

- Dépréciation importante de la monnaie locale ayant une incidence sur les remboursements
- Hausse des taux d'intérêts étrangers
- Risque de change

La Banque conseille à ses clients des prêts en monnaie locale et n'accorde des prêts en devises qu'aux emprunteurs qui établissent leur solvabilité, le client est informé que les conditions d'octroi des prêts en devises seront plus strictes.

Le chargé de relation se tient à l'entière disposition du client pour lui fournir toute information complémentaire.

7. Exemple de crédit

Le 28 février 2025 un client s'est vu octroyer par la Banque un prêt hypothécaire d'un montant de € 3.680.000,00 et d'une durée de 15 ans, destiné à financer sa résidence principale.

Le taux d'intérêt appliqué au prêt est l'Euribor 1 mois auquel s'ajoute une marge de 1,30%. En cas d'indice de référence négatif, la valeur de cet indice est réputé égal à 0% et le niveau du taux correspond à la valeur de la marge commerciale fixée, soit 1,30%.

Le remboursement du prêt est opéré par le client suivant les conditions suivantes :

- Remboursement du capital : mensuel, et pour la première fois le 31 mars 2025
- Remboursement des intérêts : mensuel et pour la première fois le 31 mars 2025

Les frais de dossier facturés au client s'élèvent à € 36.800,-

Les frais hypothécaires, à charge du client, s'élèvent à € 15.300,-.

Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) du prêt : 4,14% aux conditions en vigueur au 28 février 2025.

Le Montant total du crédit s'élève à € 3.680.000,-

Le coût du crédit (total des intérêts payés + frais de dossier + frais notariés) s'élève à € 1.223.414,91

Le montant total dû (montant total du crédit + coût du crédit) par le client au titre de ce prêt s'élève donc à € 4.903.414,91.

8. Autres coûts

Aucun coût supplémentaire ne sera appliqué à la demande de l'emprunteur.

Le coût total du crédit inclut d'ores et déjà :

- Les frais de dossier prélevés au titre de la préparation du dossier de financement et de la mise en place du crédit
- L'estimation des frais notariés relatifs à la prise de garantie

9. Modalités de remboursement possibles

- Amortissement en capital et intérêts (mensuellement/trimestriellement/semestriellement/annuellement)
- Paiement des intérêts (mensuellement/trimestriellement/semestriellement/annuellement) mais amortissement du capital in fine

10. Conditions liées à un remboursement anticipé

Un remboursement anticipé du capital, total ou partiel, est possible à tout moment pendant la vie du crédit.

Les conditions de remboursement dépendent du type de taux appliqué au crédit immobilier

Taux variable

En cas de prêt à taux variable, le remboursement anticipé du prêt, total ou partiel, est possible sans indemnités en cas de remboursement effectué en fin de période d'intérêts.

Taux fixe

En cas de prêt à taux fixe, le remboursement anticipé du prêt, total ou partiel, est possible moyennant le paiement d'une indemnité. L'Emprunteur sera en effet redevable envers la Banque d'une indemnité justifiée par les coûts encourus directement liés au remboursement anticipé du crédit. Cette indemnité ne dépassera pas la perte financière du Prêteur, et pourra être limitée dans les conditions prévues à l'article L226-20 du Code de la Consommation :

Lorsque le Contrat de crédit immobilier a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement ayant servi d'habitation effective et principale pour l'Emprunteur pendant une période ininterrompue de deux ans au moins et que la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés ne dépasse pas 450.000 euros, l'indemnité ne peut en aucun cas excéder 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.

11. Evaluation du bien immobilier

Dans le cas d'un crédit hypothécaire, il sera nécessaire de procéder à l'évaluation du bien concerné par un expert indépendant. Les coûts supposés par cette évaluation sont à charge de l'emprunteur.

12. Services auxiliaires à souscription obligatoire

La Banque requiert la souscription d'une assurance multirisques. Les frais relatifs à l'assurance sont à la charge de l'Emprunteur. Ce dernier peut choisir le fournisseur de son choix, et proposer la police d'assurance à souscrire à la Banque.

13. Avertissement général

Nonobstant les dispositions de l'article 2.4. des Conditions Générales de Banque, la Banque pourra sans mise en demeure préalable et de plein droit demander le remboursement immédiat du montant prêté, lequel devient exigible en capital et intérêts dans les cas suivants :

- inexécution par l'emprunteur d'un engagement quel qu'il soit au titre de ses engagements contractuels et notamment, sans esprit de limitation, en cas de non-paiement à l'échéance d'un remboursement ou de fourniture de renseignements erronés.
- survenance d'évènement de nature selon l'appréciation de la Banque à porter atteinte à la solvabilité actuelle ou future de l'emprunteur et/ou des co-obligés, notamment et sans esprit de limitation en cas de poursuites judiciaires, demande en paiement de somme d'argent, saisie, vente forcée, protêt, demande de concordat, cessation des paiements, faillite, demande de sursis en paiement, demande de gestion contrôlée, incapacité civile, etc..., ou en cas de décès, liquidation, cessation de commerce ou d'activité professionnelle ou autre, modification du statut juridique de l'emprunteur (apport ou mise en société, scission, fusion, absorption, transferts d'actifs, de Branche d'activités et d'universalité, transfert du patrimoine professionnel, réduction du capital), changement dans la gérance, l'administration ou la répartition du capital, situation bilantaire défavorable, changement de résidence vers l'Etranger, endettement auprès d'autres prêteurs.
- en cas d'évènement de nature, selon la Banque à diminuer, supprimer ou mettre en péril la valeur ou l'utilité d'une garantie accessoire au contrat de prêt et notamment en cas de constitution d'un privilège ou profit d'un tiers, partage, division, donation, antichrèse, échange, aliénation de tout ou partie de la chose donnée en garantie par quelque moyen juridique que ce soit.
- en cas de modification du régime matrimonial de l'emprunteur.
- tout autre cas prévu par les Conditions Générales de Banque et par la loi.

Sans préjudice des stipulations de l'article 3, en cas de déchéance du terme ou de résolution du prêt une indemnité forfaitaire de 5 % du solde dû c'est à dire les termes échus mais non payés et les termes qui doivent échoir et sont échus par le fait de la déchéance est automatiquement due à la Banque et mise en compte de l'emprunteur.

14. Délai de réflexion

Le consommateur dispose d'un délai de réflexion de 31 jours après la réception de l'offre de prêt. La banque maintient inchangées les conditions proposées dans l'offre de crédit immobilier pendant cette période.

Avertissement

Le présent document a uniquement une valeur informative générale et ne saurait constituer en aucun cas un conseil juridique, fiscal ou financier de la part de la banque. Tout crédit vous engage et doit être remboursé.