

INFORMATIONS GENERALES SUR LES CONTRATS DE CREDITS IMMOBILIERS

Le présent document fournit les principales caractéristiques des crédits immobiliers proposés par Milleis Banque¹. Il est établi conformément aux dispositions de l'article L 313-6 du Code de la consommation exigeant une telle information générale sur les crédits immobiliers.

IDENTITÉ ET ADRESSE DU PRÊTEUR

Milleis Banque - Société Anonyme au capital de 55 299 999,66 euros - Siège social : 32 avenue George V - 75008 Paris - Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 344 748 041 - Agréée et contrôlée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 - et l'Autorité des Marchés Financiers - 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 - en qualité d'établissement de crédit et de prestataire de services d'investissement, habilitée en qualité de teneur de compte conservateur - Immatriculation d'intermédiaire en assurance sur le registre ORIAS (www.orias.fr) n° 17002533, ci-après désigné le « Prêteur ».

NATURE, DESTINATION ET DUREE DES CREDITS PROPOSES

Nature des crédits proposés

Les prêts immobiliers proposés par le Prêteur sont des crédits :

- Amortissables ;
- Relais ;
- *In fine*.

Ils sont accessibles :

- aux clients personnes physiques majeurs, n'agissant pas pour des besoins professionnels ;
- et sous certaines conditions et réserves, aux personnes morales n'agissant pas pour des besoins professionnels (SCI familiales).

Destination des crédits proposés

Les crédits proposés par le Prêteur permettent le financement des opérations suivantes :

- Acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et d'habitation) ;
- Acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier ;
- Réalisation d'une opération de construction d'un bien immobilier ;
- Investissement locatif ;
- Rachat de crédits immobiliers ;
- Travaux d'amélioration, de réparation, d'entretien, garantis par une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers.

Durée des crédits proposés

La durée des crédits varie de 2 ans à 25 ans selon les types de crédits.

TYPE DE TAUX DEBITEUR PROPOSE

Le taux d'intérêt des crédits immobiliers proposés par le Prêteur est un taux fixe.

Il est déterminé en fonction de la nature et des caractéristiques du projet, lors de la conclusion du contrat.

¹ Sous réserve d'acceptation du dossier et après étude par le Prêteur.

Le taux débiteur reste identique pendant toute la durée du crédit. En conséquence, le montant des échéances déterminé dans le tableau d'amortissement reste inchangé pendant toute la durée du crédit.

GARANTIES

Les crédits immobiliers proposés par le Prêteur peuvent être garantis de la manière suivante :

Types de garantie	Nature Juridique	Bénéficiaire	Fonctionnement	Effets en cas de mise en jeu de la garantie
Hypothèque	Sûreté réelle sur un bien immobilier d'habitation pour garantir le crédit	Le Prêteur	La garantie est prise par acte authentique chez le notaire	Saisie et vente du bien
Privilege de prêteur de deniers	Sûreté réelle sur le bien financé pour garantir le crédit d'acquisition	Le Prêteur	La garantie est prise par acte authentique chez le notaire	Saisie et vente du bien
Nantissement ou Délégation de contrat d'assurance vie	Contrat permettant de remettre son assurance-vie en garantie du crédit	Le Prêteur	L'acte est effectué par acte sous seing privé	Rachat du contrat d'assurance vie
Nantissement de compte-titre	Sûreté réelle qui permet à un emprunteur de remettre son compte-titres en garantie du crédit	Le Prêteur	L'acte est effectué par acte sous seing privé	Attribution au Prêteur des titres nantis ou vente par le Prêteur de ces titres nantis
Caution personnelle et solidaire	Sûreté personnelle par laquelle une personne (la caution) s'engage à l'égard de la banque (le bénéficiaire) à payer toute somme qui lui serait due en cas de défaillance de l'emprunteur dans ses engagements au titre du crédit	Le Prêteur	L'acte est effectué par acte sous seing privé	Remboursement de la dette de l'emprunteur par la caution au profit du prêteur étant précisé que la caution a ensuite le droit d'agir contre l'emprunteur en remboursement des sommes versées
Caution par un organisme de caution professionnel	Sûreté personnelle par laquelle la caution se porte garant de l'emprunteur, en s'engageant à rembourser au prêteur les sommes dues en cas de défaillance. La caution peut ensuite se retourner contre l'emprunteur pour demander le remboursement des sommes versées	Le Prêteur	L'acte est effectué par acte sous seing privé	Remboursement de la dette de l'emprunteur par l'organisme de caution au profit du prêteur étant précisé que l'organisme de caution a ensuite le droit d'agir contre l'emprunteur en remboursement des sommes versées

EXEMPLE REPRÉSENTATIF POUR UN PRÊT IMMOBILIER À TAUX FIXE (MONTANT TOTAL DU CRÉDIT, COÛT TOTAL DU CRÉDIT POUR L'EMPRUNTEUR, MONTANT TOTAL DÛ PAR L'EMPRUNTEUR ET TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL)

Pour un prêt immobilier de 200000 € sur 20 ans accordé à un emprunteur personne physique :

Taux d'intérêt nominal annuel, hors assurance : 1,50%

Frais de dossier de crédit immobilier : 500 €

Assurance: Assurance Emprunteur souscrite auprès de CNP Assurance, proposée par le prêteur en cas de Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA et Incapacité Temporaire Totale de travail (ITT) avec une couverture à hauteur de 100% du capital emprunté, sur la durée totale du crédit, pour un emprunteur de 42 ans ; cotisation mensuelle (hors surprime éventuelle)= 55 €

Frais de Garantie Privilège de Prêteurs de deniers = 1160 €

Coût total du crédit (intérêts + assurance + frais de dossier + frais de la Garantie) : 46481,60 € dont intérêts 31621,60 €

TAEG = 2,20% (avec assurance obligatoire à hauteur de 100% du capital emprunté).

TAEA = 0,60%

Coût mensuel de l'assurance = 55 € (ce montant s'ajoute à l'échéance de remboursement du crédit)

Coût total de l'assurance sur toute la durée du crédit = 13200 €

Dans cet exemple, le prêt est remboursable en 240 mensualités de 965,09 € (hors assurance obligatoire) ou 1020,09 € (assurance obligatoire comprise)

Pour d'autres exemples, vous pouvez vous rapprocher de votre conseiller.

AUTRES COÛTS ÉVENTUELS SUPPORTÉS PAR L'EMPRUNTEUR EN LIEN AVEC LE CONTRAT DE CRÉDIT QUI NE SONT PAS COMPRIS DANS LE COÛT TOTAL DU CRÉDIT

L'emprunteur est susceptible de supporter d'autres frais liés à son contrat de crédit :

- La cotisation des assurances facultatives (exemple : assurance perte d'emploi) ;
- Les conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit (non-paiement d'échéances de crédit);
- Les opérations demandées par l'emprunteur, en lien avec son contrat de crédit, et facturées conformément aux conditions tarifaires en vigueur. Ces conditions sont accessibles en agence et sur le site Internet du Prêteur.

Pour connaître les autres coûts facturés par des tiers (par exemple, les frais de mainlevée d'une garantie hypothécaire qui sont facturés par le notaire), se rapprocher de son conseiller.

MODALITES DE REMBOURSEMENT

L'emprunteur remboursera le crédit immobilier par des échéances prélevées sur son compte bancaire. Le montant des échéances de remboursement est indiqué sur le tableau d'amortissement. Ce montant dépend du montant du crédit, de sa durée et du type de remboursement.

- Dans le cas d'un crédit amortissable : Le crédit est remboursé par des versements périodiques. Les échéances de remboursement peuvent être mensuelles, trimestrielles, semestrielles ou annuelles. Le montant de l'échéance est composé du montant du capital emprunté augmenté des intérêts et éventuellement de l'assurance emprunteur groupe ;
- Dans le cas d'un crédit *IN FINE* : Le remboursement du capital se fait par un versement unique au terme du crédit. Seuls les intérêts et, le cas échéant, l'assurance-emprunteur groupe, font l'objet de versements périodiques constants.
- Pour certains types d'opérations, l'emprunteur bénéficie d'une période de différé de remboursement selon les conditions et modalités contractuelles et sur une période pouvant aller jusqu'à 24 mois à compter du premier déblocage du crédit :
 - soit les échéances de remboursement sont reportées en tout ou partie à la fin de la période de différé ;
 - soit seuls les intérêts sont à rembourser chaque mois pendant la période de différé, le capital sera amorti sur la durée restante du crédit ;
 - Quel que soit le type de différé, en cas de souscription à l'assurance groupe proposée par le prêteur, la prime d'assurance sera prélevée pendant la durée du différé.

CONDITIONS DIRECTEMENT LIEES A UN REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'emprunteur aura la faculté de se libérer par anticipation de tout ou partie des sommes restant dues, sous réserve d'un remboursement minimum de 10% du capital emprunté sauf s'il s'agit de son solde.

Le remboursement anticipé comprendra le capital remboursé, majoré d'une indemnité de remboursement anticipé dont le montant sera égal à 6 mois d'intérêts, calculés au taux moyen du crédit, sur le capital remboursé par anticipation, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Aucune indemnité ne sera due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers. Afin de pouvoir

bénéficiaire de cette exonération légale de l'indemnité de remboursement par anticipation, l'emprunteur devra fournir au Prêteur les justificatifs attestant de sa situation conformément aux dispositions du Code de la consommation.

EXPERTISE DU BIEN IMMOBILIER

Le cas échéant, le Prêteur peut exiger l'évaluation du bien immobilier. L'expert en évaluation immobilière est un expert indépendant du processus d'octroi du crédit et justifiant d'une compétence professionnelle pour exercer cette activité. Les frais d'expertise seront à la charge de l'emprunteur.

SERVICES ACCESSOIRES OBLIGATOIRES

Assurance

Dans le cadre d'un prêt immobilier, une souscription à une assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), d'Incapacité Temporaire Totale de travail (ITT) sera exigée, à hauteur de 100% du capital emprunté.

L'emprunteur a la possibilité de souscrire le contrat d'Assurance Groupe Emprunteur ou une assurance extérieure présentant un niveau de garantie équivalent à celui-ci.

L'emprunteur a également la possibilité de souscrire une assurance facultative complémentaire afin de se protéger en cas de perte d'emploi.

AVERTISSEMENT GÉNÉRAL RELATIF AUX EVENTUELLES CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DES OBLIGATIONS LIÉES AU CONTRAT DE CRÉDIT

Un crédit immobilier est un acte qui engage dans le temps et doit être remboursé.

À défaut de remboursement du crédit immobilier, l'emprunteur s'expose aux conséquences suivantes :

- les garanties données peuvent être mises en jeu (voir le tableau des garanties ci-dessus) ;
- le Prêteur peut majorer le taux débiteur de 3 points jusqu'à la reprise du paiement normal des échéances ;
- le Prêteur pourra prononcer la déchéance du terme et exiger le remboursement immédiat du capital restant dû majoré des intérêts échus mais non payés ; et percevoir une indemnité de 7% calculée sur le montant du solde rendu exigible ;
- l'emprunteur s'expose à une inscription au Fichier des Incidents de remboursement sur les Crédits aux Particuliers (FICP) en cas d'incident de paiement caractérisé (2 échéances impayées pour un crédit avec échéances échelonnées ou plus de 60 jours à compter du défaut de paiement pour un crédit sans échéances échelonnées) ;
- En dernier ressort, le bien immobilier en garantie pourra être saisi.

Par ailleurs, si l'emprunteur bénéficie d'une assurance couvrant le crédit immobilier, le non-paiement des cotisations y afférentes pourrait également entraîner la résiliation du contrat d'assurance et la cessation des garanties.

Milleis Banque - Société Anonyme au capital de 55 299 999,66 euros - Siège social : 32 avenue George V - 75008 Paris - Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 344 748 041 - Agréée et contrôlée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 - et l'Autorité des Marchés Financiers - 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 - en qualité d'établissement de crédit et de prestataire de services d'investissement, habilitée en qualité de teneur de compte conservateur - Immatriculation d'intermédiaire en assurance sur le registre ORIAS (www.orias.fr) n° 17002533.