

FICHE D'INFORMATIONS GÉNÉRALES - CRÉDITS IMMOBILIERS



Crédit Municipal de Toulon

GAGE DE CONFIANCE, DEPUIS 1821

PRETEUR : Caisse de Crédit Municipal de Toulon – www.credit-municipal-toulon.fr
Etablissement public communal de crédit et d'aide sociale
Siège social : Place BESAGNE Bât. A – 83000 TOULON
SIREN 268 300 803
SIRET 268 300 803 00197
Représentant légal : Monsieur Michael LILI
ORIAS n°09052112

Caractéristiques	Prêts	Griffon Patrimoine Immo / Griffon Patrimoine Conso	Griffon Patrimoine Relais	Griffon Conso Hypo
Nature de prêt : (1)		Prêt avec garantie hypothécaire ou nantissement, in fine (prêt immobilier ou consommation).	Prêt relais avec garantie hypothécaire ou nantissement, in fine (prêt immobilier).	Prêt avec garantie hypothécaire, amortissable (prêt immobilier).
Destination :		Acquisition d'un bien immobilier avec ou sans travaux, rachat de soufte, travaux > 75 000 €, VEFA... Prêts à objet consommation (travaux ≤ 75000 €, donation, paiement de droits de succession, achat d'un véhicule ou d'un bateau, ...) avec garantie hypothécaire.	Acquisition d'un nouveau bien immobilier avant d'avoir vendu l'ancien.	Prêt à objet consommation (travaux ≤ 75000 €, donation, SCPL...) avec garantie hypothécaire.
Montant :		60% de la valeur du bien dans le cas d'une hypothèque, 60% dans le cas d'un nantissement adossé à un placement financier (assurance-vie) en unités de compte, 90% dans le cas d'un nantissement adossé à un placement financier (assurance-vie, compte à terme...) en euros, dans la limite de 400 000 euros.	60% de la valeur du bien dans le cas d'une hypothèque, 60% dans le cas d'un nantissement adossé à un placement financier (assurance-vie) en unités de compte, 90% dans le cas d'un nantissement adossé à un placement financier (assurance-vie, compte à terme...) en euros, dans la limite de 400 000 euros.	Jusqu'à 150 000 euros.
Durée :		De 36 à 96 mois.	36 à 60 mois.	De 48 à 120 mois.
Type de taux débiteur : (2)		Taux fixe.	Taux fixe.	Taux fixe.
Frais connexes (3) non compris dans le coût total du crédit :		Néant.	Néant.	Néant.
Type de garantie possible : (4)		<ul style="list-style-type: none"> • Cautionnement solidaire. • Sûreté réelle pour autrui, • Hypothèque de 1er rang. • Nantissement assurance-vie ou compte à terme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cautionnement solidaire. • Sûreté réelle pour autrui. • Hypothèque de 1er rang. • Nantissement assurance-vie ou compte à terme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cautionnement solidaire. • Sûreté réelle pour autrui. • Hypothèque de 1er ou de 2ème rang.
Modalités de remboursement :		Remboursements mensuels des intérêts et à l'échéance finale, du capital, selon le tableau d'amortissement par : - Prélèvement automatique.	Remboursements mensuels des intérêts et à l'échéance finale, du capital ou par anticipation à la vente du bien, selon le tableau d'amortissement par : - Prélèvement automatique.	Remboursements mensuels du capital et des intérêts selon le tableau d'amortissement par : - Prélèvement automatique.
Conditions de remboursement anticipé : (5)		Avec indemnités contractuelles.	Avec indemnités contractuelles.	Avec indemnités contractuelles.
Services accessoires obligatoires :		Néant (il n'y a par exemple pas d'obligation de domiciliation de revenus ou d'ouverture d'un compte bancaire).	Néant (il n'y a par exemple pas d'obligation de domiciliation de revenus ou d'ouverture d'un compte bancaire).	Néant (il n'y a par exemple pas d'obligation de domiciliation de revenus ou d'ouverture d'un compte bancaire).

Le terme « emprunteur » désigne indifféremment l'emprunteur ou les emprunteurs en cas de pluralité.

⁽¹⁾ Nature du prêt

Un prêt amortissable est un prêt dont le remboursement du capital est étalé dans le temps, contrairement aux prêts non amortissables ou in fine dont le capital est remboursé à échéance, et les intérêts sont payés chaque mois ou chaque année.

⁽²⁾ Type de taux débiteur

Les mensualités de remboursement du crédit sont calculées sur la base d'un taux d'intérêt exprimé en pourcentage fixe, c'est-à-dire qui restera identique sur toute la durée du crédit. Un prêt à taux fixe assure à l'emprunteur une protection contre les hausses de taux d'intérêt, à l'inverse d'un prêt à taux variable ou révisable dont le taux d'intérêt varie à la hausse ou à la baisse. Un taux variable suit la variation du taux de référence alors que le taux révisable est réajusté périodiquement en fonction de l'évolution de l'indice sur lequel il est indexé, généralement l'Euribor.

⁽³⁾ Principaux frais inclus dans le TAEG :

- Frais de dossier.
- Frais de constitution de garantie.
- Frais d'évaluation du bien.**
- Rémunération éventuelle de l'intermédiaire de crédit.

Assurances : Les assurances sont facultatives :

- Décès/PTIA
- Perte d'emploi

Ces garanties peuvent être souscrites soit auprès de la Caisse de Crédit Municipal de Toulon (CCMT) en tant que mandataire d'assurance dans le cadre du contrat proposé par MUTLOG (Mutuelle du logement), immatriculée au répertoire SIRENE sous le numéro 325 942 969, et MUTLOG Garanties, immatriculée au répertoire SIRENE sous le numéro 384 253 605, dont le siège social est sis 75 Quai de la Seine 75019 PARIS, entreprises soumises au code des assurances, soit auprès d'un assureur de son choix. La CCMT propose via MUTLOG et MUTLOG Garanties les garanties décès et PTIA, pour les prêts immobiliers in fine Griffon Patrimoine Immo, Conso et Relais.

La convention AERAS est applicable à tout emprunteur présentant un risque aggravé de santé et remplissant les conditions réglementaires.

****Evaluation du bien :** Dans le cadre de l'étude d'une demande de crédit, le prêteur pourra être amené, en fonction de l'opération, à exiger une évaluation du bien pris en garantie, auprès d'un expert indépendant choisi par le prêteur. Parmi les experts indépendants, le prêteur fait appel à BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS PARIS dont le siège social sis 7 promenade Germaine Sablon 75013 PARIS, afin de faire réaliser ces évaluations. Les frais inhérents à cette expertise varient en fonction des caractéristiques du bien évalué et de l'expertise réalisée (forfait de 420 € pour un bien à usage d'habitation classique). Ils seront pris en charge par l'emprunteur et inclus dans le TAEG.

⁽⁴⁾ Type de garantie possible

- **Hypothèque et sûreté réelle pour autrui :** Garantie portant sur un bien immeuble. L'hypothèque fait l'objet d'un acte authentique puis d'une inscription au service de la publicité foncière du lieu où se situe le bien. Elle permet au prêteur de faire saisir le bien afin qu'il soit procédé à une vente en justice pour être payé en priorité au cas où l'emprunteur ne paierait pas les sommes dues au titre du prêt. L'hypothèque sera toujours prise sur la totalité des droits portant sur le bien sans démembrement ni division. L'intervention de tiers pourra donc être exigée, en tant que garant réel pour autrui (ex : l'usufruitier si l'emprunteur est nu-proprétaire, le nu-proprétaire si l'emprunteur est usufruitier, ou les co-indivisaires si les droits de l'emprunteur sont indivis). Le risque encouru par le garant réel pour autrui sera alors limité à la valeur du bien hypothéqué avec son accord, il n'engagera pas ses propres revenus ou autres biens personnels.
Si l'emprunteur est confronté à des difficultés financières et n'est plus en mesure de régler ses échéances à la Caisse de Crédit Municipal de Toulon (CCMT), cette dernière identifie toutes les solutions amiables possibles et met en place avec l'emprunteur la solution amiable la mieux adaptée à sa situation personnelle, permettant dans la majorité des cas de remettre le dossier en gestion normale. En cas d'échec de régularisation amiable, la CCMT engage alors des poursuites judiciaires (en prononçant préalablement l'exigibilité anticipée). La CCMT pourra alors procéder à la saisie du bien hypothéqué et le faire expertiser pour estimer sa valeur.
- **Cautionnement solidaire :** Garantie personnelle qui porte engagement d'une personne physique à l'égard du prêteur de payer la dette de l'emprunteur en cas de défaillance de celui-ci sans possibilité pour la caution de demander que l'emprunteur soit poursuivi en premier ou que les paiements soient divisés entre les coobligés (emprunteur(s) et caution(s)).
Si l'emprunteur est confronté à des difficultés financières et n'est plus en mesure de régler ses échéances à la CCMT, cette dernière identifie toutes les solutions amiables possibles et met en place, avec l'emprunteur, la solution amiable la mieux adaptée à sa situation personnelle, permettant dans la majorité des cas de remettre le dossier en gestion normale. En l'absence de régularisation des impayés, l'exigibilité anticipée est prononcée et la caution en est informée. La CCMT engage alors des poursuites judiciaires. Elle peut notamment procéder à la saisie des revenus et des biens constituant le patrimoine de l'emprunteur ou de la caution.
- **Nantissement de contrat d'assurance-vie ou de compte à terme :** Le nantissement est une garantie mobilière sur un bien incorporel, c'est un gage sans dépossession constitué par l'emprunteur ou par un tiers qui le donne en garantie au prêteur pour le compte de l'emprunteur. Aucune opération ne pourra être effectuée et aucun autre nantissement ne pourra être pris sur le bien sans autorisation du prêteur. En cas d'impayé le prêteur pourra se faire attribuer les fonds en vue du règlement des sommes dues. Il pourra aussi faire vendre le bien (notamment en cas de titre cotés en bourse) afin d'en affecter le produit au remboursement des sommes dues.

Le nantissement est notifié au tiers détenteur sauf s'il s'agit de la Caisse de Crédit Municipal de Toulon (ex : l'établissement teneur du compte bancaire, la compagnie d'assurance gestionnaire du contrat d'assurance-vie).

L'acte de nantissement précise l'étendue des pouvoirs de gestion dont le constituant dispose sur ces placements. Pour autant, le constituant conserve la propriété de ces placements pendant toute la durée du prêt.

Si l'emprunteur est confronté à des difficultés financières et n'est plus en mesure de régler ses échéances à la CCMT, cette dernière identifie toutes les solutions amiables possibles et met en place, avec l'emprunteur, la solution amiable la mieux adaptée à sa situation personnelle, permettant dans la majorité des cas de remettre le dossier en gestion normale. En l'absence de régularisation des impayés, l'exigibilité anticipée est prononcée. La CCMT informe l'emprunteur par courrier de la vente des produits d'épargne d'adossément ou du rachat des fonds d'assurance vie et de leur affectation à la créance. Les opérations de rachat peuvent entraîner la perte d'avantages fiscaux pour le constituant.

⁽⁵⁾ Conditions de remboursement anticipé :

Le client a la faculté de rembourser chaque prêt par anticipation, en tout ou partie à son gré.

Tout remboursement anticipé :

- Devra correspondre au moins au dixième du capital initial emprunté sauf s'il s'agit du solde.
- Sera définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations.
- Sera exécuté par la Caisse de Crédit Municipal de Toulon sous réserve que la provision existe au compte de l'emprunteur, à la date prévue pour le remboursement par anticipation, en cas de remboursement anticipé par prélèvement. Le remboursement anticipé pourra aussi être effectué par virement ou chèque.

L'emprunteur devra préalablement prendre contact avec la Caisse de Crédit Municipal de Toulon.

L'emprunteur devra justifier de l'origine des fonds.

La Caisse de Crédit Municipal de Toulon se réserve le droit de percevoir une indemnité de remboursement anticipé, qui est égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation, calculés au taux moyen du prêt, mais plafonnés à 1 % (UN POUR CENT) du capital restant dû avant remboursement.

Par exception aux dispositions qui précèdent, aucune indemnité ne sera due si le remboursement anticipé est motivé par :

- La vente du bien immobilier (résidence principale) faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.
- Le décès de l'emprunteur ou de son conjoint.
- La cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint. Constituent des cas de cessation forcée de l'activité professionnelle, le licenciement et l'invalidité à l'exclusion de la démission, de l'expiration d'un contrat à durée déterminée, de la préretraite ou de la retraite.

L'emprunteur devra justifier au prêteur qu'il se trouve dans l'un des cas prévus en lui produisant tous documents utiles.

Exemple représentatif pour un prêt in fine Griffon Patrimoine Immo à taux fixe en vigueur au 1er juillet 2024 destiné à l'acquisition d'une résidence secondaire, sans assurance et garanti par une hypothèque conventionnelle de premier rang :

Pour un prêt immobilier in fine de 400.000,00 €, décaissé en une seule fois, d'une durée de 6 ans, au taux débiteur fixe de 3,86 %, le remboursement s'effectue en 72 échéances mensuelles de 1.286,67 € d'intérêts et une échéance en capital, à terme de 400.000,00€. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 4,52 %. Le coût total du crédit est de 104.710,24 € dont 92.640,24 € d'intérêts, 3.400,00 € de frais de dossier, 2.600,00 € de frais d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP), 5.650,00€ de frais de garantie hypothécaire et 420,00€ de frais d'évaluation BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Le montant total du crédit, c'est-à-dire le total des sommes rendues disponibles, est de 387.930,00€. Le montant total dû par l'emprunteur est de 492.640,24 €. Prêt immobilier consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, Caisse de Crédit Municipal de Toulon. Vous disposez d'un délai de réflexion obligatoire de dix jours avant d'accepter l'offre de prêt.

Exemple représentatif pour un prêt in fine Griffon Patrimoine Conso à taux fixe en vigueur au 1er juillet 2024 destiné à l'achat d'un bateau, sans assurance et garanti par une hypothèque conventionnelle de premier rang :

Pour un prêt immobilier in fine de 160.000,00 €, décaissé en une seule fois, d'une durée de 8 ans au taux débiteur fixe de 5,69 %, le remboursement s'effectue en 96 échéances mensuelles de 758,67 € d'intérêts et une échéance en capital, à terme de 160.000,00 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 6,98 %. Le coût total du crédit est de 83.462,32 € dont 72.832,32 € d'intérêts, 1.600,00€ de frais de dossier, 5.920,00€ de frais d'IOBSP, 2.690,00€ de frais de garantie hypothécaire et 420,00€ de frais d'évaluation BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Le montant total du crédit, c'est-à-dire le total des sommes rendues disponibles, est de 149.370,00 €. Le montant total dû par l'emprunteur est de 232.832,32 €. Prêt immobilier consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, Caisse de Crédit Municipal de Toulon. Vous disposez d'un délai de réflexion obligatoire de dix jours avant d'accepter l'offre de prêt.

Exemple représentatif pour un prêt in fine Griffon Patrimoine Relais à taux fixe en vigueur au 1er juillet 2024 destiné à l'acquisition d'une nouvelle résidence principale suite à mise en vente de la résidence principale actuelle, sans assurance et garanti par une hypothèque conventionnelle de premier rang :

Pour un prêt immobilier relais in fine de 300.000,00 €, décaissé en une seule fois, d'une durée de 5 ans au taux débiteur fixe de 4,50 %, le remboursement s'effectue en 60 échéances mensuelles de 1.125,00 € d'intérêts et une échéance en capital, à terme de 300.000,00 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 5,73 %. Le coût total du crédit est de 81.640,00 € dont 67.500,00 € d'intérêts, 3.300,00 € de frais de dossier, 6.000,00€ de frais d'IOBSP, 4.420,00 € de frais de garantie hypothécaire et 420,00€ de frais d'évaluation BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Le montant total du crédit, c'est-à-dire le total des sommes rendues disponibles, est de 285.860,00 €. Le montant total dû par l'emprunteur est de 367.500,00€. Prêt immobilier consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, Caisse de Crédit Municipal de Toulon. Vous disposez d'un délai de réflexion obligatoire de dix jours avant d'accepter l'offre de prêt.

Exemple représentatif pour un prêt amortissable Griffon Conso Hypo à taux fixe en vigueur au 1er juillet 2024 destiné au financement de travaux, sans assurance et garanti par une hypothèque conventionnelle de 1er rang :

Pour un prêt immobilier de 50.000 €, décaissé en une seule fois, d'une durée de 10 ans au taux débiteur fixe de 5,70%, le remboursement s'effectue en 120 échéances mensuelles de 547,60 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 7,47 %. Le coût total du crédit est de 19.012,00 € dont 15.712,00 € d'intérêts, 500,00 € de frais de dossier, 1.500 € de frais d'IOBSP, 1.300,00 € de frais de garantie hypothécaire. Le montant total du crédit, c'est à dire le total des sommes rendues disponibles, est de 46.700,00 €. Le montant total dû par l'emprunteur est de 65.712,00 €. Prêt immobilier consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, Caisse de Crédit Municipal de Toulon. Vous disposez d'un délai de réflexion obligatoire de dix jours avant d'accepter l'offre de prêt.

AVERTISSEMENT GENERAL

En cas de non-respect des obligations liées au contrat de crédit, la Caisse de Crédit Municipal de Toulon pourra prononcer l'exigibilité anticipée et exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, majoré des intérêts, primes et surprimes d'assurance, échus mais non payés des sommes dues (également appelée « déchéance du terme »). Le prêteur pourra en outre exiger une pénalité de 7% des sommes restant dues, au titre du capital et des intérêts échus et non réglés. Il pourra également appliquer une majoration du taux d'intérêt à hauteur de trois points, à compter de la première échéance restée en souffrance et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles. A défaut de règlement amiable, le recouvrement pourra s'effectuer par voie de saisie et/ou de réalisation des garanties, tant contre l'emprunteur que la caution solidaire. En cas d'incident de paiement, des informations concernant l'emprunteur seront susceptibles d'être inscrites au Fichier National des Incidents de Remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP) accessible à l'ensemble des établissements de crédits.

Cette fiche d'informations générales sur les prêts immobiliers est affichée dans les agences de la Caisse de Crédit Municipal de Toulon et disponible parallèlement en agences ainsi que sur notre site internet www.credit-municipal-toulon.fr