

MANDAT

Mandat n° :

Le(s) soussigné(s):

- Client nom et prénom, adresse
- Client nom et prénom, adresse

Ci-après indifféremment dénommé(s) le CLIENT ou MANDANT

Donne(nt) mandat à :

SEINE FINANCEMENT, dont l'adresse est 70 Rue Jeanne d'Arc 76000 ROUEN, RCS de ROUEN n° 537 653 644, inscrite à l'ORIAS sous le numéro 12066791 en tant que Courtier en opérations de banque et de services paiement et courtier en assurances, pour la recherche d'un crédit et d'une assurance.

M. François-Xavier BIGOT, en charge de votre dossier, est Gérant de la société SEINE FINANCEMENT.

pour toute vérification, www.orias.fr

Ci-après indifféremment dénommé L'INTERMÉDIAIRE

Pour sa recherche d'un crédit et/ou d'une assurance.

L'intermédiaire ne propose pas le service de conseil optionnel en crédit immobilier.

LIENS AVEC LES PARTENAIRES BANCAIRES

L'Intermédiaire

- Certifie n'être soumis à aucune obligation contractuelle de travailler avec un ou plusieurs établissements de crédit, et déclare ne pas être détenu et ne pas détenir de droit de vote ou du capital d'un établissement de crédits,
- Déclare ne pas avoir enregistré, avec un établissement de crédits, au cours de l'année précédente, une part supérieure au tiers de son chiffre d'affaires au titre de l'activité d'intermédiation
- La liste des partenaires bancaires est visible sur : www.seinefinancement.fr

RECOURS

L'Intermédiaire est contrôlé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (A.C.P.R.) dont l'adresse est la suivante : 4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09 - site : <http://www.acpr.banque-france.fr> téléphone : 01 49 95 40 00

En cas de réclamation, le CLIENT peut s'adresser en premier lieu à la personne en charge de son dossier ou écrire à l'adresse suivante : **Seine Financement, 70 Rue Jeanne d'Arc 76000 ROUEN**

En cas d'insatisfaction et après épuisement du recours précédemment cité, le CLIENT peut recourir au service d'un médiateur de la consommation : IEAM – 31bis-33 rue Daru – 75008 PARIS - Dépôt d'une demande de médiation en ligne : ieam-paris@ieam.eu

La loi applicable à la relation précontractuelle, à la formation et à l'exécution du contrat est la loi française. Le Mandant peut mettre fin au mandat.

OBLIGATIONS DE L'INTERMEDIAIRE

L'Intermédiaire

- Est régi par les articles L519-1 à L519-6 du Code monétaire et financier et les décrets et arrêtés subséquents qui sont liés,
- Vérifie les connaissances et l'expérience du CLIENT en matière de crédit, sa situation financière et ses besoins afin de présenter un contrat de prêt adapté à sa situation,
- S'engage à fournir les informations et conseils avec clarté et exactitude
- S'engage à étudier avec sincérité et loyauté la demande du CLIENT et agir au mieux de ses intérêts.
- A interdiction de percevoir une somme représentative de provision, de commissions, de frais de recherche, de démarches, de constitution de dossier ou d'entremise quelconque, avant le versement effectif des fonds prêtés. Il lui est également interdit, avant la remise des fonds et de la copie de l'acte, de présenter à l'acceptation des candidats emprunteurs des lettres de change, ou de leur faire souscrire des billets à ordre, en recouvrement des frais d'entremise ou des commissions mentionnées à l'alinéa précédent. Les infractions aux dispositions des premier et deuxième alinéas du présent article sont recherchées et constatées dans les conditions fixées à l'article L.353-5 et sont punies des peines prévues à l'article L.353-1.
- Garantit que les informations recueillies ne seront utilisées que pour la gestion du dossier de demande de prêt. Le CLIENT autorise l'Intermédiaire à informer le vendeur, le notaire et l'agence immobilière du dépôt de demande de prêt et de l'obtention d'un ou plusieurs accord(s) de financement.

INFORMATIONS SUR LE CLIENT

L'EMPRUNTEUR	LE CO-EMPRUNTEUR
<input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Mlle Nom/Prénom : Adresse : Code Postal : Ville : Email : Etes-vous résident(e) français(e) ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Mlle Nom/Prénom : Adresse : Code Postal : Ville : Email : Etes-vous résident(e) français(e) ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

LE CLIENT atteste sur l'honneur que les seuls crédits qu'il a souscrits actuellement sont les suivants, et qu'aucune autre demande de crédit n'est en cours, mis à part celle faisant l'objet du présent mandat :

ORGANISME PRETEUR	TYPE DE PRET	DATE DE FIN	CAPITAL RESTANT DU	MENSUALITE

LE CLIENT certifie exacts, sincères et exhaustifs les renseignements figurant sur le présent mandat ainsi que l'ensemble des documents qu'il a remis à l'Intermédiaire pour l'étude de sa demande de crédit portant sur la description de sa situation d'endettement, la composition de son patrimoine et le niveau de ses ressources et revenus.

Le CLIENT reconnaît avoir été informé qu'en cas de fausse déclaration, Il serait constitué débiteur de mauvaise foi et serait susceptible en conséquence, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, d'être déchu du bénéfice des articles L331-1 à L 333-8 du Code de la consommation, relatifs au règlement des situations de surendettement des particuliers et des familles.

PROJET ET BESOIN DU CLIENT

BIEN IMMOBILIER		
Adresse du bien à financer : Code postal : Ville :	Dates prévues : <ul style="list-style-type: none">• De fin des conditions suspensives* :• De l'acte authentique de vente :• Ou de la livraison du bien immobilier (VEFA) :	
FINANCEMENT		
Objet du financement :		
<input type="checkbox"/> Résidence principale	<input type="checkbox"/> Résidence secondaire	<input type="checkbox"/> Investissement locatif
<input type="checkbox"/> Rachat de prêt	<input type="checkbox"/> Murs commerciaux	<input type="checkbox"/> Autres :
Souhaits initiaux du client sur les caractéristiques du prêt :		
<small>*LE CLIENT est informé que si le montant et/ou la durée du prêt et/ou le taux du (des) prêt(s) sollicité(s) ne correspond(ent) pas au terme du compromis, toutes les conséquences juridiques y afférentes ne sauraient engager la responsabilité de l'Intermédiaire.</small>		

FRAIS D'INTERMEDIATION

Le CLIENT reconnaît devoir à l'INTERMEDIAIRE la somme de _____€ (Exonération de TVA Art 261C du CGI) correspondant aux frais d'intermédiation pour la recherche de son financement, après le déblocage des fonds. Ces frais de mandat sont indépendants des frais de dossiers qui pourraient être demandés par l'établissement bancaire. Aucun versement de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. En cas de non-règlement sous huit jours après la première présentation d'une lettre de mise en demeure, le montant dû sera majoré de pénalités correspondant à 1% par jour de retard.

L'INTERMEDIAIRE percevra une commission bancaire selon la nature des prêts dont le montant pourra s'élever de 0,5% à 1 % du montant emprunté.

PROTECTION DES DONNEES

La société Seine Financement est responsable du traitement des données. Elle détermine les finalités et les moyens de traitement et s'assure du respect de la réglementation portant sur la protection des données. Le CLIENT est informé que les données personnelles et pièces qui lui sont demandées doivent être conformes, complètes et exactes et sont nécessaires pour que le dossier puisse être adressé pour étude à une banque. Un crédit ne peut pas être accordé lorsque l'emprunteur refuse de communiquer ces informations.

En respect des dispositions sur la lutte contre le blanchiment, les éléments transmis dans le cadre de la constitution de votre dossier peuvent être conservés durant 5 ans.

LE CLIENT a le droit de demander au responsable du traitement l'accès aux données à caractère personnel, la rectification ou l'effacement de celles-ci, ou une limitation du traitement relatif à la personne concernée, ou du droit de s'opposer au traitement et du droit la portabilité des données. Il peut exercer ce droit en envoyant un courrier au

En cas d'insatisfaction, après demande auprès de l'INTERMEDIAIRE, LE CLIENT peut introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente la CNIL sur www.cnil.fr/fr/plaintes/

Le CLIENT reconnaît avoir reçu et/ou conservé une copie des données recueillies lors de la constitution du dossier de demande de crédit.

Dans le cadre du droit à la portabilité, le CLIENT demande à ce que ses données soient directement transmises auprès des établissements de crédit dans le cadre de la demande de crédit sollicitée. Toutes les informations le concernant, y compris celles couvertes par le secret professionnel bancaire, seront transmises à l'établissement bancaire sollicité. Le CLIENT donne l'autorisation à l'Intermédiaire pour la transmission de l'ensemble de ses données à caractère personnel et confidentiel pour le bon traitement du dossier de demande de crédit.

Seules les personnes intervenant directement ou indirectement dans la réalisation du dossier auront accès aux données. En cas de violation de données à caractère personnel, le responsable du traitement s'engage à notifier la violation en question à l'autorité de contrôle compétente (CNIL), dans les meilleurs délais et, si possible, 72 heures au plus tard après en avoir pris connaissance.

Le CLIENT accepte d'être contacté par mail, téléphone et sms, pour le suivi de son dossier et l'envoi d'informations générales liées au crédit, l'assurance, les travaux, même postérieurement à la réalisation de son projet par l'Intermédiaire ainsi que toutes les entités et partenaires du groupement.

En vertu de votre droit d'opposition au démarchage téléphonique, vous êtes informé que vous pouvez vous inscrire gratuitement sur la liste nationale d'opposition au démarchage téléphonique via le site internet accessible à l'url www.bloctel.gouv.fr

Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel rendez-vous sur www.seinefinancement.fr

ANNEXE 1 : INFORMATIONS GENERALES SUR LES CONTRATS DE CREDIT

L'intermédiaire doit assurer la disponibilité permanente des informations générales, claires et compréhensibles, sur les contrats de crédit. Ces dernières sont délivrées sur papier, sur tout autre support durable ou sous forme électronique. Elles sont facilement accessibles et sont fournies gratuitement à l'emprunteur.

Les informations sur l'intermédiaire de crédit sont fournies par la société Seine Financement, courtier en opérations de banque dont le numéro ORIAS est 12 066 791, située à l'adresse suivante : 70 Rue Jeanne d'Arc 76600 Rouen.

Ces informations sont générales et ne s'appliquent pas forcément à votre cas particulier. Il s'agit simplement de vous informer sur ce qui existe en matière de crédit.

1/ Voici les différents types de crédits existants :

Prêt libre	Résidence principale Résidence secondaire Investissement locatif	Conditions d'octroi établies par chaque banque
Prêt 0% Ministère du Logement (PTZ+)	Résidence principale Neuf ou logement HLM achetés par leur locataire	Conditions de ressources et de plafonnement
Prêt à l'accession sociale (PAS)	Résidence principale Neuf ou ancien	Conditions de ressources et de plafonnement
Prêt Action Logement (Ex. 1% logement)	Résidence principale (location provisoire possible dans certaines conditions) Neuf ou ancien	Salariés ou retraités d'entreprises privées de plus de 10 salariés Conditions de ressources et de plafonnement
Prêt conventionné	Résidence principale ou investissement locatif (si logement neuf devenant résidence principale du locataire) Neuf ou ancien	Conditions de plafonnement
Prêt 0% des collectivités locales	Résidence principale	Conditions de ressources, d'emploi et géographique variables selon les cas
Prêt fonctionnaire	Résidence principale ou investissement locatif Neuf ou ancien	Salariés de la fonction publique Conditions de plafonnement
Plan d'épargne logement	Résidence principale neuve ou ancienne Résidence secondaire neuve	Plan ouvert depuis plusieurs années Conditions de plafonnement

2/ Il est possible de souscrire un crédit pour financer une résidence principale ou secondaire, avec ou sans travaux, un investissement locatif, un rachat de prêt immobilier, un crédit relais, une restructuration de crédits en cours. Un crédit peut être souscrit sur une durée de 1 à 30 ans. Le remboursement s'effectuera mensuellement.

3/ Les taux peuvent être fixe, variable ou révisable :

- **Un taux fixe** est un taux dont le montant reste inchangé pendant toute la durée d'un prêt.
- **Un taux révisable ou variable** peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt selon les modalités prévues dans l'offre de prêt. L'évolution du taux dépend de la variation d'un indice et elle peut être mensuelle, trimestrielle, annuelle ou pluriannuelle. Le prêt à taux variable peut comprendre une période à taux fixe et des limites de variation.

Les prêts en devise c'est-à-dire consenti dans une autre monnaie que l'euro doivent faire l'objet d'avertissement particulier par l'intermédiaire et la banque.

4/ Il existe plusieurs formes de **sûreté réelle ou personnelle possibles pour garantir le contrat de crédit** :

Caution prêteur (ex. Crédit Logement) : Société de cautionnement qui s'engage auprès du prêteur à lui régler sa créance en cas de défaillance de l'emprunteur et prend en charge la procédure de recouvrement contre l'emprunteur. L'emprunteur doit verser une commission au garant avant la signature du contrat de crédit.

Caution mutuelle : Mutuelle d'assurance ou de prévoyance qui propose un service de cautionnement à leurs bénéficiaires. Elle s'engage auprès du prêteur à lui régler sa créance en cas de défaillance de l'emprunteur et prend en charge la procédure de recouvrement contre l'emprunteur. L'emprunteur doit verser une commission au garant avant la signature du contrat de crédit.

Caution personnelle : La banque demande la signature d'un acte sous seing privé (acte de caution) par l'emprunteur et le co-emprunteur aux termes duquel ils acceptent que leurs biens personnels soient saisis et vendus en cas de défaillance dans le remboursement du prêt aux échéances convenues (Principal, frais et accessoires).

Hypothèque : Il s'agit d'une garantie immobilière matérialisée par un acte notarié par lequel l'emprunteur et le co-emprunteur accepte qu'un bien immobilier soit saisi et vendu par la banque en cas de défaillance dans le remboursement du prêt aux échéances convenues (principale, frais, accessoires).

Privilège de prêteur de deniers (PPD) : Proche de l'hypothèque, il est pourtant à différencier de celle-ci. Il s'agit d'une garantie qui s'applique sur la partie du financement débloqué au même moment que la signature de l'acte authentique de vente, lorsque le vendeur a reçu le prix d'achat. Il fait l'objet d'une inscription à la conservation des hypothèques après la vente et prend rang à la date de la vente. Cela signifie que la banque devient prioritaire sur toutes les garanties prises sur le bien immobilier.

Nantissement : Contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier afin de garantir la dette. Il peut s'agir d'assurances-vie ou de placements. La banque a alors la possibilité de vendre ces valeurs pour se faire rembourser en cas de défaillance de l'emprunteur au paiement des échéances convenues du crédit.

5/ **Le CLIENT devra supporter le coût d'une assurance garantissant le crédit contracté.**

6/ **Le CLIENT peut être redevable d'indemnités de remboursement anticipé en cas de remboursement du crédit souscrit avant le terme prévu dans le contrat de crédit.**

INFORMATIONS IMPORTANTES ET MISE EN GARDE

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager

Le CLIENT n'a pas rencontré l'Intermédiaire. La relation sera traitée à distance tout au long du dossier. Le CLIENT s'engage à adresser par voie postale ou électronique toutes les pièces justificatives à la constitution du dossier qu'il certifie sincères et véritables. Le CLIENT consent à remettre les originaux des pièces constitutives du dossier à l'établissement bancaire, si ce dernier le demande.

Le CLIENT certifie avoir reçu la liste des pièces nécessaires à la constitution de la demande de prêt, et le lexique du crédit (annexes 3 et 4)

Le CLIENT reconnaît qu'un dossier incomplet ne pourra pas être transmis aux établissements bancaires pour une demande de prêt.

Le CLIENT certifie avoir été informé de la nécessité de fournir des éléments exacts et complets afin qu'il puisse être procédé à une évaluation appropriée de sa solvabilité. Un crédit ne peut pas être accordé lorsque la banque ne peut procéder à l'évaluation de solvabilité du fait du refus de l'emprunteur de communiquer ces informations.

Le CLIENT autorise l'Intermédiaire à informer le vendeur ou l'intermédiaire du dépôt de la demande de prêt et de l'obtention du ou des accords de financement.

LE CLIENT s'engage à transmettre, à l'Intermédiaire, pendant toute la durée du mandat, toutes informations complémentaires et à l'informer de toute modification susceptible d'affecter sa situation financière.

Le CLIENT est informé que :

- **Au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit, la banque lui communiquera, par écrit ou sur un autre support durable, sous la forme d'une fiche d'information standardisée européenne (FISE), les informations personnalisées lui permettant de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché, d'évaluer leurs implications et de se déterminer en toute connaissance de cause sur l'opportunité de conclure un contrat de crédit.**
- Un crédit peut induire des risques spécifiques pour lui compte tenu de sa situation financière ? OUI
- Pour l'obtention d'un crédit, la souscription d'une assurance liée au crédit est obligatoire.
- **Les impayés identifiés sur les financements sollicités par le CLIENT peuvent conduire la banque à demander le remboursement du capital restant dû, augmenté des intérêts de retard et indemnités.**
- L'activité d'intermédiaire en opérations de banque n'est constitutive que d'une obligation de moyens. L'Intermédiaire ne garantit pas l'octroi du (des) prêt(s) sollicité(s), ni le délai d'étude et de réponse des établissements bancaires.

Pour un **crédit immobilier** : L'emprunteur dispose d'un **délai de réflexion de 10 jours**, la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur devra lui rembourser les sommes versées.

Pour un **crédit à la consommation** : Le client dispose d'un **délai de rétractation de 14 jours** calendaires en matière de crédit à la consommation, pour revenir sur son engagement vis-à-vis du contrat de crédit. La mise à disposition des fonds peut être demandée à partir du 8eme jour, cela ne réduira pas le délai de rétractation.

Le présent mandat prend effet à compter de sa signature et se terminera après le déblocage des fonds prêtés par la banque ou après la non-réalisation définitive de la condition suspensive du compromis signé par le CLIENT.

ANNEXE 2 : ASSURANCES EMPRUNTEUR

M. Francois-Xavier BIGOT, en charge de votre dossier, est Gérant de la société SEINE FINANCEMENT.

LIENS AVEC LES PARTENAIRES ASSUREURS

L'Intermédiaire

- Certifie n'être soumis à aucune obligation contractuelle de travailler avec un ou plusieurs assureurs, et déclare ne pas être détenu et ne pas détenir de droit de vote ou du capital d'un assureur,
- Déclare ne pas avoir enregistré, avec un assureur, au cours de l'année précédente, une part supérieure au tiers de son chiffre d'affaires au titre de l'activité d'intermédiation.
- La liste des partenaires assureurs peut être communiquée sur demande du client.

L'assurance emprunteur constitue une garantie à la fois pour le prêteur et l'emprunteur. Elle est un élément déterminant de l'obtention du prêt immobilier. Le CLIENT peut souscrire l'assurance emprunteur de son choix dès lors qu'elle répond à un niveau de garanties équivalent à l'assurance groupe du prêteur. Le CLIENT peut résilier son assurance et la remplacer dans l'année, ainsi que tous les ans à sa date d'anniversaire. L'INTERMEDIAIRE percevra une commission de la part de son partenaire assureur dont le montant correspondra à un pourcentage de la prime d'assurance.

La garantie Décès intervient en cas de décès de la personne assurée. Dans le ou les contrat(s) qui sera(ont) proposé(s), elle cesse à une date d'anniversaire définie. La prestation est le remboursement au prêteur du capital assuré.

La garantie Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) intervient lorsque l'assuré se trouve dans un état particulièrement grave, nécessitant le recours permanent à une tierce personne pour exercer les actes ordinaires de la vie. Dans le ou les contrat(s) proposé(s), la garantie PTIA cesse à une date d'anniversaire définie. La prestation est le remboursement au prêteur du capital assuré.

ITT : Incapacité Temporaire de Travail. Par suite de maladie ou d'accident survenant pendant la période de garantie, l'assuré se trouve dans l'impossibilité complète d'exercer une quelconque activité professionnelle. Cet état peut être constaté par expertise médicale de l'Assureur. La prise en charge au titre de cette garantie est limitée à un nombre de jours défini dans le contrat à compter de la date d'arrêt total de travail.

IPP/IPT : Invalidité Permanente Partielle ou Invalidité Permanente Totale. L'assuré est considéré en état d'IPP ou d'ITT lorsque par suite d'accident ou de maladie son taux d'invalidité correspond à un certain pourcentage permettant de définir l'invalidité partielle ou totale. Vous souhaitez que la prestation ITT soit :

- Forfaitaire (le montant qui vous sera versé correspond à un pourcentage de l'échéance du prêt)
 Indemnitare (le montant qui vous sera versé complète tout ou partie de votre perte de rémunération)

La garantie Perte d'emploi intervient en cas de chômage et lorsque l'assuré perçoit une allocation de chômage versée par le Pôle Emploi (ex ARE) ou un organisme assimilé. Elle est accordée, après une période de franchise, pour une durée totale maximale cumulée qui sera définie dans le contrat, quelle que soit la durée totale du prêt. La garantie Perte d'emploi prend fin en fonction de la date d'anniversaire prévu. Vous souhaitez que la prestation ITT soit :

- Forfaitaire (le montant qui vous sera versé correspond à un pourcentage de l'échéance du prêt)
 Indemnitare (le montant qui vous sera versé complète tout ou partie de votre perte de rémunération)

Les garanties seront détaillées dans la notice du contrat d'assurance emprunteur qui seule a valeur contractuelle. Lors de nos échanges, nous avons évoqué les risques liés au non-remboursement total ou partiel de votre prêt, en cas de décès/perse totale et irréversible d'autonomie (PTIA), ou en cas de problème de santé vous privant de l'exercice de votre activité : oui non

Les garanties qui pourront vous être proposées, les modalités générales de paiement des cotisations et leur évolution éventuelle ont également été évoquées : oui non

COMPTE TENU DE VOTRE SITUATION, VOUS ENVISAGEZ DE SOUSCRIRE LES GARANTIES SUIVANTES :

TYPE DE GARANTIE PRETEUR	Emprunteur (quotité)	Co-emprunteur (quotité)
Décès		
PTIA		
IPT		
IPP		
ITT Durée souhaitée de la franchise : 90 jours		
Perte d'emploi		

J'ai été informé qu'une assurance était obligatoire. Je ne souhaite pas donner de mandat pour la recherche d'une assurance emprunteur. (Case à cocher le cas échéant)

ANNEXE 3 : LISTE DES PIECES

Pour permettre la constitution votre dossier de demande de crédit, nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer les éléments suivants :

EMPRUNTEUR(S)

- Pièce d'identité en cours de validité (CNI, passeport...)
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Livret de famille
- Contrat de mariage ou convention de PACS si existant

REVENUS :

- Trois derniers bulletins de salaire
- Contrat de travail
- Justificatifs d'autres ressources le cas échéant (retraites, pensions, prestations familiales...)
- Dernier avis d'imposition
- Dernière déclaration ISF le cas échéant
- Justificatif de revenus fonciers le cas échéant (déclaration fiscale 2044, baux de location...)
- Justificatif du patrimoine mobilier le cas échéant (valeurs mobilières, assurance vie...)
- Justificatif du patrimoine immobilier le cas échéant (titre de propriété, attestation notariée, taxe foncière...)
- Justificatifs des revenus professionnels (dernière déclaration 2035, documents comptables ou liasses fiscales)
- Statuts et extrait K bis de la société le cas échéant

CHARGES :

- Trois derniers relevés de comptes bancaires
- Justificatifs des charges de crédit(s) et tableau(x) d'amortissement le cas échéant
- Justificatif charge de loyer actuel
- Justificatifs d'autres charges fiscalement déductibles le cas échéant (pension alimentaire...)

OBJET DU FINANCEMENT :

- Justificatif d'apport personnel
- Justificatifs du bien à financer (compromis de vente, contrat de réservation, devis de construction et/ou travaux, valeur du terrain, contrat de construction de maison individuelle avec son assurance dommage ouvrage et attestation de garantie de livraison...)

Cette liste est non-exhaustive. D'autres documents pourront vous être demandés selon la nature de votre projet. L'étude de votre demande de financement ne pourra être effectuée que si vous transmettez l'ensemble des documents demandés par l'établissement bancaire. Certaines pièces pourront faire l'objet d'un contrôle. L'établissement bancaire consultera le Fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP).

ANNEXE 4 : LEXIQUE DU CREDIT

Amortissement (du capital) : Pour un emprunt, l'amortissement est le capital qui est remboursé à chaque échéance. Par extension, on parle de période d'amortissement (par exemple après une période de différé) quand le capital du crédit commence réellement à être remboursé.

Amortissement constant : Sur un crédit à amortissement constant, la même somme de capital est remboursée à chaque échéance. Le montant des échéances (capital + intérêts) diminue donc avec le temps. Au contraire, si le montant de l'échéance est fixe, il s'agit d'un crédit à échéances constantes.

Amortissement négatif : Sur un crédit à échéances constantes (ou en période de différé) : quand les intérêts calculés sont supérieurs au montant de l'échéance. Dans cette situation, aucun capital n'est remboursé. Au contraire, la différence entre le montant des intérêts et le montant de l'échéance s'ajoute au capital restant dû.

Amortissement in fine : Crédit in fine ou amortissement in fine. C'est un crédit dont le remboursement du capital est effectué seulement sur la dernière échéance.

Assurance emprunteur : Elle a pour but de garantir le prêteur en cas de décès, invalidité de l'emprunteur. L'assurance emprunteur encore dénommée « assurance-crédit » est une assurance dont la banque qui a octroyé le prêt est bénéficiaire en particulier en cas de décès ou invalidité de l'emprunteur. Les garanties « décès » et « invalidité totale » sont pratiquement toujours exigées par les banques pour un crédit immobilier. La garantie « invalidité partielle temporaire » est fortement recommandée si le prêt a pour objet l'acquisition de la résidence principale. L'option « garantie chômage » est optionnelle, les meilleurs contrats prévoient un remboursement total des échéances alors que de nombreux contrats sont progressifs pour tenir compte de la dégressivité des ASSEDIC.

Cap de taux : Evolution maximum à la hausse du taux d'intérêts applicable à un crédit si le contrat le prévoit. Ce plafonnement de l'évolution du taux d'intérêt est soit fixé à une valeur donnée (exemple 5,20%), soit déterminé par une formule du type « taux de référence ou indice + partie fixe » [exemple taux de départ + 2%]. Les conditions de ce plafonnement (indice, niveau, durée et modalités) sont définies par le contrat et peuvent inclure également un taux plancher (« floor » ou taux minimum) limitant la variation du taux à la baisse. La combinaison d'un taux plancher et un taux plafond donne un tunnel d'évolution du taux.

Capital : Montant du crédit consenti par le prêteur. Le capital peut être versé en une ou plusieurs fois.

Capital restant dû : Montant du capital restant à rembourser par l'emprunteur à une date donnée. Il sert de base au calcul des intérêts de l'échéance à venir. Dans un contrat à taux variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser.

Charges financières : Elles comprennent les échéances de remboursement de prêts, les primes d'assurance obligatoirement liés, les loyers et les pensions versées.

Crédit-relais : Crédit généralement in fine accordé dans l'attente d'une rentrée certaine d'argent, notamment, lors de la vente d'un bien immobilier. La banque peut demander ou pas le paiement des intérêts pendant la durée du crédit.

Différé partiel (d'amortissement) : Période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse aucun capital. Il ne paie que les intérêts du prêt. Les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé d'amortissement.

Différé total (d'amortissement) : Période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse ni capital ni intérêts. Ces intérêts seront ajoutés au capital restant dû. Seules les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé total.

Durée d'amortissement : C'est la durée pendant laquelle le crédit est remboursé en capital. Cette durée peut être différente de la durée du crédit si celui-ci comprend une période de différée.

Echéance : C'est le nom de l'opération financière consistant à rembourser périodiquement le crédit. Elle est caractérisée par sa date et sa périodicité.

Garantie du prêt immobilier : En cas de défaillance de paiement des mensualités du prêt immobilier, cette garantie protège la banque qui se fait rembourser le capital restant dû. Plusieurs natures de garanties existent : caution, hypothèque, privilège de prêteur de deniers (PPD) et nantissement

Intérêts intercalaires : On parle d'intérêts intercalaires par opposition aux intérêts d'une échéance régulière, dans deux situations :

- sur un crédit avec déblocage progressif des fonds. Pendant la période de déblocage, les échéances ne comportent que des intérêts intercalaires calculés au taux du crédit sur les fonds déjà débloqués.
- lorsque la période entre le déblocage complet des fonds et la première échéance du crédit ne correspond pas à la périodicité des échéances de ce crédit (autrement dit, sur un crédit à échéance mensuelle, lorsque la première échéance n'est pas exactement un mois après le déblocage complet des fonds). La première échéance comporte alors des intérêts intercalaires.

I.R.A. (Indemnités de remboursement par anticipation) : Indemnités versées à la banque, lorsque le crédit est remboursé par l'emprunteur avant la date prévue sur le tableau d'amortissement, et correspondant à 6 mois d'intérêts dus avec un plafond de 3% du capital restant dû en matière de crédit immobilier, et 1% en matière de crédit à la consommation.

Principal : Le principal est la partie du capital qui est remboursée dans une échéance. C'est un synonyme de l'amortissement. Mot assez peu utilisé aujourd'hui. (Rappelez-vous de la Cigale et la Fourmi de Jean de la Fontaine : Extrait : je vous paierai, lui dit-elle, avant août, foi d'animal, intérêt et principal).

Remboursement anticipé : Possibilité pour le client de rembourser partiellement ou totalement un crédit avant la fin prévue du contrat. Cette possibilité peut donner lieu à la perception par la banque d'indemnités de remboursement anticipé (I.R.A)

Revenus globaux : Ils regroupent les revenus salariés ou assimilés, les pensions perçues, les allocations ou revenus sociaux, les revenus locatifs et financiers.

Tableau d'amortissement : Tableau indiquant le montant dû par l'emprunteur à chaque échéance du crédit en détaillant la répartition du remboursement entre : le capital, les intérêts, la prime relative aux assurances (lorsque celles-ci sont obligatoires) et le capital restant dû après chaque échéance.

Taux capé : Taux bénéficiant d'un mécanisme de plafonnement d'évolution (voir cap de taux)

Taux actuariel : C'est la technique de taux selon un modèle actuariel, utilisée pour transformer le taux annuel en un taux périodique.

Taux annuel effectif global : Taux (annuel) englobant les intérêts et l'ensemble des frais liés à l'octroi d'un crédit (frais de dossier, frais d'assurance, de garantie, d'hypothèque...). Il permet de mesurer le coût total du crédit. Il ne doit jamais dépasser le seuil de l'usure qui est publié trimestriellement.

Taux d'endettement : Il s'agit du rapport des charges financières sur les revenus globaux.

Taux proportionnel : C'est la technique du taux qui consiste à diviser le taux annuel par le nombre d'échéances dans l'année pour obtenir le taux périodique.

Taux périodique : C'est le taux utilisé sur le capital restant dû pour calculer les intérêts d'une échéance. Le taux périodique dépend de la périodicité du crédit : mensuel, trimestriel, annuel...

Taux d'intérêt (annuel) : Pourcentage permettant de calculer la rémunération annuelle de la banque sur une somme d'argent prêtée à l'emprunteur

Taux nominal ou taux débiteur (annuel) : C'est le taux (annuel) du crédit quand celui-ci est calculé au taux proportionnel. Taux révisable ou Taux variable : Taux qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt selon les modalités prévues dans le contrat de prêt. L'évolution du taux dépend de la variation d'un ou plusieurs indices et elle peut être mensuelle, trimestrielle, annuelle ou pluriannuelle. Le prêt à taux variable peut comprendre une période à taux fixe et des limites de variation.

SERVICE DE SIGNATURE ELECTRONIQUE

DÉFINITIONS

Opération : Tous les documents liés au dossier de demande de crédit et d'assurance signés électroniquement entre le CLIENT et l'Intermédiaire.

Signature électronique : Procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'Opération à laquelle il s'attache (article 1316-4 alinéa 2 du Code Civil) Support durable : Tout instrument permettant au CLIENT de conserver les Opérations et/ou tout autre document faisant l'objet du présent Service, de s'y reporter aisément à l'avenir et d'assurer leur (sa) reproduction à l'identique.

Certificat : Fichier électronique attestant du lien entre les données de vérification de Signature et le CLIENT signataire. Ce Certificat est à usage unique dans le cadre du Service.

Preuves : Ensemble des éléments créés lors de la conclusion d'une Opération entre un CLIENT et l'Intermédiaire, puis conservé pendant un délai conforme aux exigences légales permettant ainsi d'assurer la traçabilité, la preuve de la réalisation de l'Opération, ainsi que sa restitution.

OBJET DU SERVICE

Le Service permet de proposer au CLIENT la souscription, par voie électronique, aux divers services proposés par l'Intermédiaire liés à l'aide, à la proposition et à la conclusion d'une ou plusieurs opération(s) de banque ou d'assurance.

DESCRIPTION DU SERVICE

Saisie des données : Le CLIENT est mis en situation de renseigner les données qui permettront d'établir les documents liés à l'Opération. À tout moment, le CLIENT peut abandonner la procédure de Signature électronique. S'il fait ce choix, l'abandon de la procédure lui sera confirmé.

Présentation des documents : L'Intermédiaire soumettra au CLIENT un premier document dénommé « le Mandat » pour signature. Le mandat comporte l'ensemble des informations précontractuelles requises et nécessaires pour la bonne compréhension du Service. Le Mandat comporte cinq annexes : Informations générales, assurance emprunteur (si le CLIENT souhaite qu'une assurance soit proposée), liste des pièces, lexique du crédit et service de signature électronique. Après obtention d'un accord de principe sous réserves, l'Intermédiaire soumettra au CLIENT un second document dénommé « Fiche conseil ». La Fiche conseil décrit le produit proposé. Cette Fiche conseil comporte deux annexes portant sur les simulations proposées et l'assurance emprunteur, si une assurance est proposée.

Chaque document est mis à la disposition du CLIENT et peut faire l'objet d'une impression sur support papier ou d'un enregistrement dans un format intègre sur le disque dur de son ordinateur ainsi que sur tout Support durable.

Signature électronique et Validation de l'Opération : Le CLIENT est amené, au moyen d'un processus mis en place par l'Intermédiaire à signer l'Opération électroniquement et à confirmer la Signature électronique de l'Opération.

L'Opération est alors définitivement validée par le CLIENT, sous réserve des délais de réflexion et/ou de renonciation en vigueur. Le CLIENT peut mettre un terme au Mandat à tout moment. Il est à noter que pour des raisons pratiques, le CLIENT peut être amené à signer certains documents manuellement. La valeur juridique d'un document signé manuellement ou de manière électronique est identique.

Remise et restitution de l'Opération : Dès l'Opération conclue, l'Intermédiaire transmet au CLIENT un courrier électronique de notification indiquant la mise à disposition de l'Opération à certaines conditions, ce dernier valant remise. Le CLIENT dispose de la possibilité d'obtenir une copie papier ou numérique de son Opération à tout moment dans un délai conforme aux exigences légales en s'adressant à l'Intermédiaire (coordonnées indiquées dans le Mandat, partie « RECOURS »)

RESPONSABILITÉ DE L'INTERMÉDIAIRE

La responsabilité de l'Intermédiaire ne pourra pas être engagée dans tous les cas où le CLIENT ne l'aura pas informé par écrit, en communiquant le(s) justificatif(s) correspondant(s), s'ils existent, en respectant les règles de traitement des réclamations indiquées dans le Mandat, sur la partie « RECOURS »

CONVENTION DE PREUVE

Conformément à l'article 1316-2 du code civil, le CLIENT et l'Intermédiaire fixent les règles de preuve recevables entre eux dans le cadre du Service. Le CLIENT reconnaît avoir communiqué à l'Intermédiaire les éléments permettant d'assurer son identification.

Le CLIENT et l'Intermédiaire acceptent que le CLIENT manifeste son consentement en signant et en cochant des cases électroniquement sur un matériel informatique adapté. Ces procédés sont admissibles devant les Tribunaux et font preuve des données et des éléments qu'ils matérialisent ainsi que des signatures qu'ils expriment, conformément à l'article 1316-4 du même code.

Il est rappelé au CLIENT que la Signature électronique fondée sur un Certificat à usage unique fait produire ses effets juridiques à l'Opération au même titre qu'une signature manuscrite.

Le CLIENT et l'Intermédiaire acceptent que les Opérations conclues et archivées, les Preuves éventuellement contenues sur des supports durables, les courriers électroniques, les accusés de réception échangés entre eux soient admissibles devant les Tribunaux et fassent preuves des données et des éléments qu'ils contiennent. L'Intermédiaire informe le CLIENT que son Opération est archivée dans des conditions de nature à garantir sa sécurité et son intégrité dans le temps, conformément à l'article 1316-1 du même code, ce que le CLIENT reconnaît.

Signature du CLIENT « lu et approuvé »

(la signature de tous les coemprunteurs est nécessaire)

Ce document peut être signé de manière électronique conformément à l'ANNEXE « Service de Signature électronique » figurant au Mandat, signé par le CLIENT