

# Informations générales sur le crédit relais<sup>(1)</sup>

## BÉNÉFICIAIRE

Toute personne majeure titulaire d'un compte bancaire Société Générale.

## PRÊTEUR

Société Générale, Société Anonyme au capital social de 1 009 897 173,75 EUR dont le siège social est 29 boulevard Haussmann 75009 Paris, 552 120 222 RCS Paris.

## NATURE DU PRÊT

Crédit in fine (non amortissable).

## POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT

Il s'agit d'un crédit in fine, non amortissable, consenti dans l'attente d'une rentrée d'argent liée à la vente d'un bien immobilier. Ce crédit est destiné à financer l'acquisition d'un autre bien immobilier (résidence principale, secondaire, locative).

## MONTANT DU PRÊT

Selon l'avancement de la vente et la formule choisie, le montant de votre crédit relais peut atteindre jusqu'à 90 % du montant de votre bien actuel.

Il est important de conserver une marge de manœuvre au cas où la vente se ferait à un prix inférieur, et ce, d'autant plus si vous souhaitez opter pour un crédit relais avec différé total.

En fonction du montant de votre nouvelle acquisition, un prêt complémentaire pourra être mis en place.

## DURÉE

De quelques mois à 2 ans, selon votre situation et la formule choisie.

## TAUX D'INTÉRÊT DÉBITEUR

Vous bénéficiez d'un taux fixe pendant toute la durée de l'emprunt pour mieux en maîtriser le coût. Déterminé lors de la souscription, il reste inchangé pendant toute la durée du prêt.

## FORMULES ET REMBOURSEMENT

Ce crédit étant non amortissable, le capital emprunté se rembourse en une seule fois à l'échéance. Remboursement entre 1 et 24 mensualités selon la formule choisie. Vous avez le choix entre deux formules de crédit relais.

- Avec différé d'amortissement : vous remboursez le capital en fin de contrat mais payez les intérêts et les cotisations d'assurances chaque mois.
- Avec un différé total : vous remboursez le capital et payez les intérêts en fin de contrat. Les intérêts non payés s'ajoutent au capital restant dû s'ils sont dus pour une année entière. Seules les cotisations d'assurances sont prélevées mensuellement.

**Un différé total est donc plus onéreux** qu'un différé d'amortissement dont seul l'amortissement du capital est reporté.

## GARANTIES

**Voici une présentation des garanties susceptibles habituellement de garantir le crédit.**

**Le crédit peut être garanti par :**

### Le cautionnement de l'établissement spécialisé **Crédit Logement** :

Il s'agit d'un cautionnement donné à titre professionnel suivant le *Code civil* par Crédit Logement qui prend l'engagement de payer à Société Générale, les sommes qui lui sont dues dans le cas où l'emprunteur serait défaillant dans le remboursement de son crédit. Par ce règlement, Crédit Logement est en droit d'obtenir de votre part le remboursement des sommes payées à Société Générale.

Le bénéficiaire du cautionnement est Société Générale qui peut seule se prévaloir de la garantie ou y renoncer. La garantie ne peut pas être résiliée par l'emprunteur. Le coût de cette garantie est à votre charge.

Il est compétitif car associé à un ensemble de services qu'une garantie hypothécaire (privilège de prêteur de deniers, hypothèque) n'apporte pas et intégré à 100 % dans le calcul du coût total du crédit.

Il se compose :

- d'une commission de caution dont le montant est fonction du montant de crédit, non remboursable,
- d'un versement au Fonds Mutuel de Garantie (« FMG ») dont le montant est fonction du montant et de la nature du crédit, avec possibilité d'une restitution de mutualisation à la fin du prêt ou en cas de remboursement anticipé total selon les conditions prévues à l'article 6 du FMG.

(1) Prêt consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur. L'emprunteur dispose d'un délai de 10 jours de réflexion avant d'accepter l'offre de prêt. La vente immobilière ou la construction est subordonnée à l'obtention du prêt nécessaire à son financement. À défaut, le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées.

# Informations générales sur le crédit relais (suite)

Son paiement intervient en fonction du barème appliqué :

- barème classic : lors de la mise en place du prêt, pour la totalité des frais de garantie,
- barème initio (emprunteur âgé de 18 à 36 ans inclus) : lors de la mise en place du prêt pour le versement au FMG et en fin de prêt par un prélèvement sur les sommes éventuellement restituables au titre du FMG pour la commission de caution.

En cas de cessation de la garantie ou de vente du bien financé, il n'y a pas de frais de mainlevée à la différence des garanties hypothécaires.

Avec la garantie Crédit Logement, vous vous engagez à consentir une hypothèque sur votre bien immobilier à la demande de Société Générale ou de Crédit Logement en cas de défaillance dans le remboursement du prêt. Si cet engagement est mis en œuvre en cours de vie du prêt, vous devrez payer des frais d'hypothèque au moment de la constitution et lors de la mainlevée de la sûreté (ces frais seront déterminés par le notaire selon un barème réglementé).

En cas de mise en jeu de la garantie par Société Générale, Crédit Logement sera en droit d'obtenir de vous le remboursement des sommes qu'il aura réglées à Société Générale soit amiablement, soit dans le cadre d'actions de recouvrement judiciaire qui peuvent se traduire par la saisie de tout ou partie de vos biens et de vos revenus dans les limites prévues par la loi.

## Le cautionnement solidaire d'une personne physique :

Il s'agit d'un cautionnement à titre gratuit suivant le *Code civil* par lequel une personne, « la caution », s'engage envers la banque à honorer personnellement et solidairement votre dette au cas où vous n'exécuteriez pas votre obligation de paiement au titre du prêt.

Le bénéficiaire du cautionnement est Société Générale qui peut seule se prévaloir de la garantie ou y renoncer.

La solidarité implique que Société Générale peut exiger le remboursement de l'intégralité de la somme garantie à la caution sans avoir au préalable engagé une action en remboursement contre vous.

L'engagement de la caution a une double limite : il ne peut excéder ce qui est dû par vous et ne peut être étendu au-delà des obligations que la caution a expressément déclaré vouloir assumer.

Dès que la dette est exigible, la banque peut donc demander à la caution de payer 100 % de votre dette (en présence de plusieurs cautions, la banque n'est pas obligée de diviser la dette entre elles) et saisir les biens de la caution sans être obligée de saisir les vôtres en priorité. La caution solidaire est alors tenue de payer dès qu'elle est actionnée par la banque.

***Si la caution paie votre dette, elle sera subrogée dans les droits de la banque. Elle pourra donc exercer un recours contre vous pour obtenir le remboursement des sommes qu'elle a payées. En cas de décès de la caution, ses héritiers sont tenus du remboursement du crédit en cas de défaillance de votre part.***

## Une garantie hypothécaire :

- une hypothèque conventionnelle de 1<sup>er</sup> rang :

Il s'agit d'un droit réel qui permet à Société Générale :

- en cas d'impayés, de faire saisir le bien immobilier hypothéqué, d'obtenir sa vente et être payée sur le prix de vente, selon le rang de son inscription, par préférence aux créanciers ordinaires et créances hypothécaire d'un rang postérieur au sein,
- en cas de vente de l'immeuble hypothéqué, de saisir le bien entre les mains du tiers acquéreur et de le faire vendre, dans les conditions prévues par la loi.

Cette garantie, obligatoirement constatée par un acte reçu par un notaire, peut être consentie par vous ou par un tiers garant, propriétaire du bien immobilier donné en garantie. Une estimation des frais d'hypothèque est comprise dans le coût total du crédit.

Dans le cas où le bien hypothéqué est revendu avant la date de remboursement du crédit, vous devez demander à Société Générale la mainlevée de l'hypothèque contre paiement des sommes dues. La radiation de l'hypothèque se fait auprès de la conservation des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire. Les frais de mainlevée sont à votre charge et ne sont pas compris dans le coût total du crédit.

- un privilège de prêteur de deniers :

Le privilège de prêteur de deniers ou PPD est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à Société Générale :

- en cas d'impayés, de faire vendre le bien pour être payée sur le prix de vente, selon le rang de son inscription, par préférence aux créanciers ordinaires et créanciers hypothécaires d'un rang postérieur au sien,
- en cas de vente de l'immeuble, de le saisir entre les mains du tiers acquéreur et de le faire vendre, dans les conditions prévues par la loi.

Le PPD est obligatoirement constaté par un acte reçu par un notaire. Il doit être inscrit à la conservation des hypothèques dans les deux mois de la vente pour prendre rang à la date de la vente et primer tous les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble avant le privilège.

Le PPD n'est possible que dans les cas où le prêt sert à payer le prix d'achat d'un bien existant (une maison déjà construite, un appartement ou un terrain). Il ne peut donc servir à garantir la partie du crédit qui doit financer par exemple des travaux de construction ou une VEFA.

Le coût du PPD est moins élevé que celui de l'hypothèque. Il est à votre charge et une estimation des frais d'inscription de ce privilège est comprise dans le coût total du crédit.

Comme pour l'hypothèque, en cas de revente du bien financé, vous devez demander à Société Générale la mainlevée contre paiement des sommes dues. La radiation de l'inscription du PPD se fait auprès de la conservation des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire. Cette radiation sera également nécessaire en cas de sortie anticipée du prêt. Les frais de mainlevée sont à votre charge et ne sont pas compris dans le coût total du crédit.

# Informations générales sur le crédit relais (suite)

## Un nantissement :

- de contrat d'assurance vie détenu chez Sogécap (ou l'une de ses filiales) :

Le nantissement de contrat d'assurance vie est une garantie par laquelle vous affectez les sommes à recevoir au titre de ce contrat au profit de Société Générale en remboursement des sommes dues au titre du prêt. Ce nantissement est notifié à la compagnie d'assurance pour l'informer que les sommes dues au titre du contrat d'assurance vie devront être versées à Société Générale.

- de comptes titres financiers/PEA détenus chez Société Générale :

Le nantissement porte sur un compte dans lequel sont inscrits les titres financiers dont vous êtes titulaire et entrant dans le champ d'application de la réglementation (actions, obligations, OPC ...) ainsi que sur le compte espèces associé au PEA le cas échéant.

Sont compris dans l'assiette du nantissement :

- tous les titres ou les espèces venant en substitution ou en complément des titres initiaux remis en nantissement, ainsi que leurs fruits et leurs produits en toute monnaie,
- les titres financiers et les sommes en toute monnaie inscrits postérieurement au crédit du compte nanti, en garantie du crédit, considérés comme ayant été remis à la date de déclaration de nantissement initiale.

La mise en nantissement a pour conséquence de déposséder le constituant des titres financiers et des espèces. En conséquence, ce dernier ne peut plus en disposer, exception faite, lorsque de convention expresse avec le créancier, des arbitrages sont autorisés.

- de Plan d'Épargne Populaire détenu chez Société Générale :

Le nantissement de Plan d'Épargne Populaire ou PEP est un nantissement de créance, constaté par écrit, sans droit de rétention. Il prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date de l'acte. Le constituant conserve la propriété et l'administration de la créance qu'il a nantie. Après notification, seule la banque reçoit valablement paiement de la créance donnée en nantissement tant en capital qu'en intérêts.

Si vous n'exécutez pas votre obligation de paiement au titre du prêt, Société Générale pourra, 8 jours après une mise en demeure par lettre recommandée demeurée sans effet :

- soit, si le PEP est clôturé, affecter les fonds conservés sur un compte interne au remboursement de sa créance dans la limite des sommes impayées,
- soit, si le PEP n'est pas clôturé, procéder à la clôture immédiate du PEP et appliquer les sommes y figurant au remboursement de ladite obligation garantie, étant entendu que le constituant a parfaite connaissance des conséquences éventuelles de cette clôture.

En cas de créance non échue et de clôture du PEP par son titulaire, Société Générale conserve à titre de garantie les fonds reçus sur un compte interne à charge pour elle de les restituer si l'obligation garantie est exécutée.

Dans tous les cas où les fonds versés à la banque en paiement de la créance nantie sont d'un montant supérieur à la créance garantie, la banque rembourse la différence au titulaire du PEP.

## EXEMPLE REPRÉSENTATIF

Exemple représentatif de financement d'une acquisition immobilière au moyen d'un crédit relais<sup>(a)</sup>, non amortissable, sans différé total, de **150 000 €** sur 2 ans, consenti à un emprunteur âgé de 35 ans, cautionné par Crédit Logement<sup>(b)</sup> et décaissé en une seule fois, au taux débiteur annuel fixe de 1,32 %<sup>(c)</sup> :

- 23 mensualités de **213,75 €** et une mensualité de **150 213,75 €**, assurance DIT<sup>(d)</sup> obligatoire incluse,
- Coût total du crédit : **7 743 €** dont :
  - **3 960 €** d'intérêts,
  - **1 170 €** de montant total dû au titre de l'assurance DIT obligatoire, soit une cotisation de **48,75 €** par mois, soit un TAEA de **0,40 %**, inclus dans le TAEG
  - **1 000 €** de frais de dossier,
  - **1 565 €** de frais de garantie Crédit Logement,
  - **48 €** de frais de tenue de compte,

Soit un Taux Annuel Effectif Global (TAE) fixe de **2,64 %**.

**Montant total dû (assurance DIT obligatoire incluse) : 157 743 €.**

Conditions en vigueur au 01/08/2018.

## Coûts non compris dans le TAEG

Ne sont pas compris dans le taux annuel effectif global les coûts suivants :

- les frais de mainlevée de l'hypothèque ou du privilège de prêteur de deniers si le crédit est garanti par une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers,
- les cotisations des assurances facultatives,
- les droits d'entrée et de gestion des contrats d'assurance vie souscrits avant l'octroi du crédit,
- les intérêts de retard dus,
- l'indemnité de 7 % en cas d'exigibilité anticipée du crédit prononcée par le prêteur.

(a) Prêt consenti sous réserve d'acceptation du dossier par Société Générale. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter l'offre de prêt. La vente immobilière ou la construction est subordonnée à l'obtention du prêt nécessaire à son financement. À défaut, le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées.

(b) Sous réserve d'acceptation du dossier par l'organisme de caution.

(c) Le taux proposé sera fonction du financement et de la situation de l'emprunteur.

(d) Contrat d'assurance collective - Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Invalidité Permanente, Incapacité Temporaire Totale de Travail - souscrit par Société Générale auprès de Sogécap, compagnie d'assurance vie et de capitalisation régie par le Code des assurances. Ce contrat est présenté par Société Générale, dont le siège social est situé 29, boulevard Haussmann (Paris IX<sup>e</sup>), en sa qualité d'intermédiaire en assurances, immatriculation ORIAS n° 07 022 493 (orias.fr).

## REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ce prêt par anticipation.

### — Remboursement anticipé partiel :

Il doit être au moins égal à 10 % du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit du solde. En fonction de votre choix, il peut se traduire soit par une réduction du montant de l'échéance, soit par une réduction du nombre d'échéances. Vous devez nous communiquer, au moins 10 jours avant la date d'une échéance, le montant du remboursement anticipé partiel que vous voulez effectuer.

### — Remboursement anticipé total : possible à tout moment.

Indemnités de remboursement anticipé : aucune indemnité de remboursement anticipé ne sera perçue par le prêteur.

## AVERTISSEMENT RELATIF AUX ÉVENTUELLES CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT PAR L'EMPRUNTEUR DES OBLIGATIONS LIÉES AU CONTRAT DE CRÉDIT

**Un crédit immobilier est un acte qui vous engage dans le temps et doit être remboursé :**

Vous devez examiner comment vous allez financer votre projet immobilier en établissant un **plan de financement** qui vous permettra de déterminer le montant à emprunter.

Ainsi il convient de mettre en parallèle toutes les dépenses liées à votre projet (prix d'achat, travaux éventuels, travaux prévus ou à prévoir dans la copropriété le cas échéant, frais de notaire etc..) et toutes les ressources sur lesquelles vous pourrez compter pour le financer (apport personnel, crédits...).

**Attention, vous devrez anticiper de manière raisonnable l'évolution probable de vos ressources et de vos besoins pour évaluer votre capacité à supporter l'opération de crédit que vous envisagez.**

Votre Conseiller est là pour vous aider dans cette démarche. Vous rencontrez des difficultés passagères ou devez faire face à un changement important de votre situation personnelle ou professionnelle ? Votre Conseiller est là pour vous accompagner et trouver une solution : délai, report d'échéances, diminution du montant à rembourser chaque mois. N'hésitez pas à contacter votre Agence Société Générale au plus tôt.

À défaut de remboursement de votre prêt :

- les garanties données peuvent être mises en jeu avec les conséquences exposées ci-dessus,
- Société Générale peut majorer le taux débiteur de 3 points jusqu'à la reprise du paiement normal des échéances,
- vous risquez 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 remboursable mensuellement),

- la déchéance du terme peut être prononcée avec obligation de rembourser les sommes restant dues majorées d'une indemnité.

En dernier ressort, votre bien immobilier peut être saisi.

## ASSURANCES EMPRUNTEURS

L'assurance emprunteur constitue une garantie à la fois pour le prêteur et l'emprunteur. Elle est un élément déterminant de l'obtention de votre prêt immobilier.

Le prêteur exige que vous souscriviez des garanties d'assurance minimales pour l'octroi de votre prêt. Il a retenu une liste de critères, qui correspond aux exigences générales liées à sa politique de risque, en fonction du type d'opération, du type de prêt et de votre statut professionnel.

Ces caractéristiques détaillées des garanties exigées vous sont communiquées par la banque afin de vous permettre d'apprécier l'équivalence des niveaux de garanties entre les contrats.

Conformément à la loi, vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix et la proposer en garantie au prêteur. Il en est de même jusqu'à 12 mois après la signature de l'offre de prêt et au-delà de ce délai de 12 mois lorsque vous faites usage du droit de résiliation annuel du contrat d'assurance emprunteur.

La banque ne peut pas la refuser si elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance qu'elle vous a proposé.

Afin de permettre à la banque d'apprécier l'équivalence des garanties entre le contrat d'assurance groupe qu'elle vous propose et le contrat d'assurance que vous souhaitez souscrire auprès de l'assureur de votre choix, vous devrez fournir à votre agence le devis et la notice d'information ou les conditions générales que cet assureur vous aura remis.

Les cotisations de l'assurance emprunteur souscrite auprès d'un organisme tiers ne sont pas comprises dans les échéances du crédit. Elles sont déterminées et payées selon les modalités prévues à la notice d'information que vous aura remise cet assureur.

Le non-paiement des cotisations d'assurance peut vous exposer à la résiliation du contrat d'assurance : en cas de sinistre, vous ne seriez pas indemnisé, l'assureur ne prendrait pas en charge le montant des échéances (ou le capital restant dû) dans les conditions prévues dans les conditions générales (ou à la notice d'information) et les échéances resteraient à votre charge.

Société Générale exige la souscription, pendant toute la durée du crédit, d'une assurance emprunteur, sur une ou plusieurs têtes, couvrant le remboursement du crédit à hauteur de 100 %.

### Pour tous vos projets immobiliers relatifs à votre résidence principale ou secondaire

Assurance DIT (Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie/Invalidité Permanente/ Incapacité Temporaire Totale de Travail)<sup>(2)</sup> : exigée pour votre prêt immobilier.

(2) Contrat d'assurance collective (Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Invalidité Permanente, Incapacité Temporaire Totale de Travail) souscrit par Société Générale auprès de Sogécap, compagnie d'assurance vie et de capitalisation régie par le Code des assurances. Ce contrat est présenté par Société Générale, dont le siège social est situé 29, boulevard Haussmann (Paris IX<sup>e</sup>), en sa qualité d'intermédiaire en assurances, immatriculation ORIAS n° 07 022 493 (orias.fr).

# Informations générales sur le crédit relais (suite)

## Pour votre investissement immobilier à usage locatif

Assurance Décès / PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie)<sup>(3)</sup> :

- exigée pour votre prêt immobilier à usage locatif<sup>(4)</sup>,
- susceptible de couvrir les risques de décès et de perte totale et irréversible d'autonomie aux conditions acceptées par l'assureur,
- elle présente un avantage tarifaire pouvant aller jusqu'à 20 % d'économie par rapport à l'assurance DIT (Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie/ Invalidité Permanente/ Incapacité Temporaire Totale de Travail).

## Critères d'équivalence de garanties<sup>(5)</sup>

En cas de demande d'assurance auprès d'un organisme tiers, Société Générale exige un niveau de garantie équivalent à celui proposé dans son contrat. Pour obtenir un accord d'équivalence, les garanties exigées sont les suivantes :

- **Pour la garantie Décès :** une couverture de la garantie Décès pendant toute la durée du prêt.
- **Pour la garantie PTIA :** une couverture de la garantie PTIA pendant toute la durée du prêt (uniquement si votre prêt se termine avant le 31/12 qui suit votre 65<sup>ème</sup> anniversaire).
- **Pour la garantie Incapacité :**
  - Une couverture de l'incapacité de travail pendant toute la durée du prêt (uniquement si votre prêt se termine avant le 31/12 qui suit votre 65<sup>ème</sup> anniversaire),
  - Un délai de franchise inférieur ou égal à 90 jours,
  - Pour une personne en activité, une prestation égale à la mensualité assurée sans référence à la perte de revenu subie pendant le sinistre,
  - Un maintien de la couverture en cas de temps partiel thérapeutique avec une prise en charge minimale de 50 % sur une durée d'au moins 90 jours,

- Une couverture des affections dorsales avec conditions d'hospitalisation inférieure à 10 jours ou d'intervention chirurgicale,
- Une couverture des affections psychiatriques avec conditions d'hospitalisation inférieure à 10 jours.
- **Pour la garantie Invalidité :** une prise en charge de l'invalidité partielle (IPP) à partir de 33 %.

## TARIFICATION

**Frais de dossier** perçus après réception par Société Générale de l'offre de prêt acceptée :

- 1 % du montant emprunté
- Minimum : 300 €
- Maximum : 1 000 €

### Assurance DIT<sup>(6)</sup>

(Décès, Invalidité, Incapacité de Travail) :

- Le tarif est fonction de l'âge de l'assuré à la date de la demande d'adhésion,
- De 3,25 €/mois à 6,60 €/mois pour 10 000 € empruntés (hors surprime(s) éventuelle(s)) selon l'âge.

### Assurance Décès / PTIA<sup>(6)</sup>

(Perte Totale et Irréversible d'Autonomie) :

- De 2,60 €/mois à 5,30 €/mois pour 10 000 € empruntés (hors surprime(s) éventuelle(s)) selon l'âge.

Tarifs et conditions en vigueur au 01/08/2018.

(3) Contrat d'assurance collective (Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie) souscrit par Société Générale auprès de Sogécap, compagnie d'assurance vie et de capitalisation régie par le Code des assurances. Ce contrat est présenté par Société Générale, dont le siège social est situé 29, boulevard Haussmann (Paris IX<sup>e</sup>), en sa qualité d'intermédiaire en assurances, immatriculation ORIAS n° 07 022 493 (orias.fr).

(4) Le contrat DIT reste néanmoins accessible pour ce type de projet.

(5) Conformément aux dispositions de l'avis du CCSF du 13 janvier 2015 sur l'équivalence du niveau de garantie en assurance emprunteur.

(6) Tarifs d'assurance donnés à titre indicatif pouvant évoluer selon la situation de l'emprunteur et hors surprimes éventuelles.

