

Libertimmo 1

Caractéristiques d'un prêt immobilier Libertimmo1

Nos prêts Libertimmo 1 peuvent financer tout projet immobilier : acquisition de neuf ou d'ancien, construction, travaux, terrain seul...

Libertimmo 1 est un prêt immobilier à taux fixe sur une durée de 1 à 25 ans remboursable par mensualités ou trimestrialités comprenant l'amortissement du capital, les intérêts et les cotisations d'assurances emprunteur le cas échéant.

Franchise :

Ce prêt peut être assorti d'une franchise totale ou partielle d'une durée maximum de 24 mois en fonction de l'opération financée :

- la franchise totale qui ne s'applique qu'aux prêts à décaissement unique ou à décaissements successifs (construction, vente en l'état futur d'achèvement), vous permet de ne régler que l'assurance emprunteur, les intérêts sont capitalisés et s'ajoutent au capital à rembourser au terme de la franchise.

- la franchise partielle s'applique aux prêts à décaissement unique ou à décaissements successifs, vous ne payez que les Intérêts d'emprunts et l'assurance emprunteur et ne commencez à rembourser le capital qu'au terme de la franchise.

Une modulation à la baisse de la durée de franchise partielle peut intervenir (le prêt devant être entièrement décaissé) ou à la hausse dans la limite de la durée initiale augmentée de 2 ans.

Modulation / Report d'échéances

Votre situation peut évoluer dans le temps, nos formules de crédit aussi. Vous pouvez rembourser, à tout moment, tout ou partie de votre prêt ou bénéficier de la souplesse de notre gamme en adaptant le rythme de vos remboursements à votre situation.

Modulations d'échéances

Sous réserve de l'accord de la Banque et 6 mois après le décaissement intégral des fonds, vous pouvez demander, 30 jours au plus tard avant une échéance sur un formulaire fourni par l'agence :

- d'augmenter le montant de vos remboursements dans la limite de 100 % de l'échéance précédente ;
- de les diminuer sous réserve que le capital restant dû soit remboursable, au taux du prêt dans la limite de la durée initiale, majorée d'1 an lorsqu'elle est inférieure ou égale à 7 ans ou de 2 ans lorsqu'elle est supérieure à 7 ans.

Report d'échéances

Sous réserve de l'accord de la Banque et après une période de 6 mois à compter de la date de mise en place du prêt, après décaissement total du prêt et fin des périodes de franchise, vous pouvez, bénéficier de l'option report des échéances.

Sur la durée du prêt, 12 échéances au total pourront être reportées, dans la mesure où l'augmentation de la durée initiale du prêt sera limitée à 12 mois pour les prêts d'une durée intérieure ou égale à 7 ans et à 24 mois pour les prêts d'une durée supérieure à 7 ans.

Chaque report est limité à une seule échéance.

Pendant les périodes de report, les primes d'assurance groupe calculées sur le capital d'origine seront prélevées sur votre compte bancaire aux dates des échéances reportées.

Toute demande de report sera formulée par écrit et remise à la Banque, au plus tard, 10 jours avant la date de l'échéance.

Vous devrez respecter un délai minimum de 12 mois, d'une part, entre 2 demandes consécutives de modulation d'échéances et, d'autre part, entre 2 reports d'échéance consécutifs.

Aucune demande de modulation ne pourra avoir d'effet pendant une période de report d'échéance.

Remboursement anticipé

En cas de remboursement partiel, la fraction du capital remboursé devra être au minimum égale à 10 % du capital initial, les échéances ultérieures étant ipso facto révisées en montant ou en nombre, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et l'assiette des primes d'assurance réduite.

Vous devrez, en outre, verser à la Banque une indemnité correspondant à 1 semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Aucune indemnité n'est due par vous en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier suite à un changement de lieu de votre activité professionnelle ou de votre conjoint, par décès ou par cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

Groupe Crédit du Nord  PLUS LOIN, AVEC VOUS

**Banque
Courtois**

**Banque
Kolb**

**Banque
Laydernier**

**Banque
Nuger**

**Banque
Rhône-Alpes**

**Banque
Tarneaud**

**Société
Marseillaise de Crédit**

**Crédit
du Nord**

L'assurance emprunteur

Nos prêts sont obligatoirement assortis d'une assurance couvrant les risques Décès – Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (Parfois nommée Invalidité Absolue et Définitive) et Incapacité de Travail d'une ou plusieurs personnes, emprunteurs, à hauteur de 100 % du prêt.

Des assurances facultatives peuvent être souscrites, notamment par les cautions.

Les demandeurs, emprunteur ou caution, peuvent adhérer à la police d'assurance groupe souscrite par la Banque ou souscrire auprès de l'assureur de leur choix [un contrat d'assurance présentant un niveau de garantie équivalent](#) à celui du contrat d'assurance groupe proposé par la Banque et lui en déléguer le bénéfice préalablement à la mise à disposition des fonds.

Si l'offre de prêt a été émise par le Prêteur mais n'a pas été acceptée par l'Emprunteur et pour le cas où ce dernier souhaite substituer au contrat d'assurance groupe mentionné dans l'offre un autre contrat d'assurance présentant un niveau de garantie équivalent ; le prêteur, notifie à l'Emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus. En cas d'acceptation du contrat d'assurance proposé, le Prêteur émet une offre modificative dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution dans les conditions fixées par décret et arrêté ministériels. Cette offre modificative adressée à l'Emprunteur ne fait pas courir à nouveau ni ne proroge les délais mentionnés à l'article L 313-34 du Code de la Consommation. Par conséquent, l'Emprunteur ne peut accepter l'offre modificative que dix jours après réception de l'offre initiale.

En application de l'article L 313-30 du Code de la Consommation, l'Emprunteur peut, sans frais, dans le délai de douze mois à compter de l'acceptation de l'offre de prêt, substituer au contrat d'assurance groupe mentionné dans l'offre un autre contrat d'assurance présentant un niveau de garantie équivalent. Lorsque l'Emprunteur fait usage de son droit de résiliation du contrat

d'assurance mentionné dans l'offre pour y substituer un autre contrat d'assurance, il notifie au Prêteur sa demande accompagnée du contrat d'assurance qu'il entend lui substituer. Le Prêteur notifie à l'Emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de sa demande. En cas d'acceptation, le Prêteur modifie par voie d'avenant le contrat de crédit conformément aux dispositions de l'article L 313-31 du Code de la Consommation.

Au-delà du délai de douze mois à compter de la signature de l'offre par l'Emprunteur, celui-ci ne dispose plus de la faculté de substituer un autre contrat d'assurance à celui figurant dans ladite offre.

Lorsque l'assuré décède ou doit faire face à un aléa de la vie (arrêt de travail, invalidité...), l'assureur prend en charge le remboursement du capital restant dû ou le remboursement des échéances dus à la banque sous certaines conditions (se référer à la notice d'assurance qui vous sera remise lors de la souscription du contrat). En l'absence d'assurance, le capital est considéré comme une dette qui rentre au passif de la succession en cas de décès ou reste à la charge de l'emprunteur dans les autres cas. D'où l'importance de considérer avec attention l'adhésion à une assurance DIT (Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Invalidité et Incapacité Temporaire Totale de Travail) qui protège l'assuré (ou ses ayants-droit) contre un certain nombre de risques.

Si vous êtes concerné par un risque aggravé de santé (si votre état de santé ou votre handicap ne vous permet pas d'obtenir une couverture d'assurance aux conditions standard), vous pouvez bénéficier de la [convention AERAS du 06 juillet 2006 \(s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé\)](#). Cette convention a été signée pour faciliter l'accès au crédit des personnes présentant un risque aggravé de santé. Pour de plus amples informations, vous pouvez vous rapprocher de votre Conseiller.

Les garanties

Plusieurs garanties sont envisageables :

Crédit Logement

Crédit Logement est une société de financement dont l'activité est de garantir les prêts immobiliers consentis par des banques à des particuliers. Son cautionnement est donné à titre professionnel suivant le Code Civil au titre du prêt consenti par la banque.

Crédit Logement prend l'engagement de payer à la banque les sommes qui lui sont dues dans le cas où l'emprunteur serait défaillant dans le remboursement de son crédit.

Le bénéficiaire du cautionnement de Crédit Logement est la Banque qui, seule, peut se prévaloir de la garantie délivrée. La garantie Crédit Logement peut être mise en jeu par la Banque au constat d'impayés de l'emprunteur.

Après avoir réglé la Banque en lieu et place de l'emprunteur défaillant, la démarche de Crédit Logement s'inscrit dans une volonté de l'accompagner, prioritairement, vers une reprise du paiement des échéances de son crédit en privilégiant le dialogue. Les solutions amiables sont examinées et si la remise en gestion normale du prêt s'avère impossible, Crédit Logement privilégie l'accompagnement de l'emprunteur dans la vente du bien financé.

Crédit Logement ne poursuit des actions de recouvrement judiciaire des sommes dues qu'à défaut de solution amiable. Il exerce les recours légaux à l'encontre du débiteur et engage, le cas échéant, toutes voies d'exécution utiles permettant le recouvrement de sa créance par la saisie et la vente de tout ou partie des biens et revenus du débiteur, à l'exclusion de ceux que la loi déclare insaisissable.

Hypothèque – PPD

Le privilège de prêteur de deniers ou l'hypothèque conventionnelle est un droit réel portant sur un bien immobilier qui sert à garantir le prêt immobilier consenti par la Banque.

Cette garantie est obligatoirement constatée par un acte reçu par un notaire, elle vient garantir la bonne fin du remboursement du prêt et permet à la Banque de faire vendre par voie judiciaire votre bien immobilier si vous êtes dans l'impossibilité de rembourser les sommes dues.

Groupe Crédit du Nord  PLUS LOIN, AVEC VOUS

**Banque
Courtois**

**Banque
Kolb**

**Banque
Laydernier**

**Banque
Nuger**

**Banque
Rhône-Alpes**

**Banque
Tarneaud**

**Société
Marseillaise de Crédit**

**Crédit
du Nord**

Dans le cas où le bien hypothéqué est revendu avant la date de remboursement du crédit, vous devez demander à la Banque 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.

Caution solidaire

Le cautionnement solidaire est un contrat par lequel une personne, « la caution », s'engage envers un créancier à honorer personnellement la dette de l'emprunteur au cas où celui-ci n'exécute pas son obligation.

La solidarité implique que le créancier puisse exiger le remboursement de l'intégralité de la somme garantie à la caution ou au débiteur garanti. L'engagement de caution a une double limite, il ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur et ne peut être étendu au-delà des obligations que la caution a expressément déclaré vouloir assumer.

Dès que la dette est exigible, le créancier peut agir contre la caution ayant renoncé aux bénéfices de discussion et de division dans l'acte de caution. La caution solidaire est alors tenue de payer dès qu'elle est actionnée par la Banque.

La caution qui a payé la dette est subrogée dans les droits du créancier qui a été payé. Elle pourra donc exercer un recours contre le débiteur pour obtenir le remboursement des sommes qu'elle a payé au créancier.

En cas de décès de la caution, ses héritiers sont tenus du remboursement du crédit en cas de défaillance du débiteur principal

Nantissement de contrat d'assurance vie

Bien que votre contrat d'assurance vie soit nanti, vous conservez la propriété de vos placements. Vous ne pourrez toutefois plus en disposer tant que votre crédit n'est pas totalement remboursé à la Banque.

Cela implique que vous vous interdisez jusqu'à complet remboursement du crédit garanti à demander le rachat total ou partiel de votre contrat, ou encore une avance ou enfin la transformation de l'épargne en rente viagère sauf accord préalable du Prêteur bénéficiant de la garantie.

Cette affectation en nantissement emporte transfert au profit du Prêteur de la qualité de bénéficiaire en cas de vie au terme du contrat. La réalisation du nantissement intervient lorsque la créance garantie est exigible et après que son paiement vous a été demandé. Elle se traduit le plus souvent par la mise en œuvre de la faculté du droit au rachat que vous avez délégué au Prêteur. Les sommes dues par la compagnie d'assurance, en cas de vie au terme du contrat ou de rachat ou en cas de décès, seront, en exécution du nantissement, versées par la compagnie d'assurance au Prêteur à première demande de celui-ci.

Nantissement de comptes de titres financiers/PEA

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 ...).

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, sont compris dans l'assiette du nantissement.

Enfin, les titres financiers et les sommes en toute monnaie inscrits postérieurement au crédit du compte nanti, en garantie du crédit, sont compris dans le nantissement et considérés comme ayant été remis à la date de déclaration de nantissement initiale.

En outre, des clauses précisant les conditions dans lesquelles le titulaire du compte peut disposer des titres financiers et des espèces figurant dans le compte nanti en effectuant des arbitrages, peuvent être insérées dans l'acte de nantissement.

La mise en nantissement entraîne une dépossession du 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.

Spécificités du PEA bancaire

Le plan d'épargne en actions donne lieu à l'ouverture simultanée d'un compte de titres et d'un compte en espèces associés.

Les titres éligibles sur un compte titres PEA sont en grande majorité des titres financiers pouvant faire l'objet d'un nantissement de compte de titres financiers.

Le compte en espèces associé fait également l'objet d'un nantissement de compte.

Exemple pour le financement d'une acquisition immobilière :

Pour un Prêt immobilier Libertimmo 1 à taux fixe ⁽¹⁾, d'un montant de 100 000 € sur 15 ans, amortissable et sans franchise, consenti à un emprunteur âgé de 35 ans, cautionné par Crédit Logement ⁽²⁾ et décaissé en une seule fois, au TAEG de 2,641 % (taux débiteur fixe de 1,85 %) ⁽³⁾.

Le remboursement s'effectue en 180 mensualités de 658,37 €, assurance DIT⁽⁴⁾ incluse.

Le coût total du crédit est de 20 526,60 € dont :

- 14 591,60 € d'intérêts,
- 900 € de frais de dossier,
- 1 120 € de frais de garantie Crédit Logement,
- 3 915 € de montant total dû au titre de l'assurance DIT obligatoire ⁽⁴⁾ pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,485% inclus dans le TAEG. Le coût standard mensuel de l'assurance emprunteur groupe est de 21,75 € pour un assuré de 35 ans couvert à 100% pour les risques décès, invalidité et incapacité de travail, et s'ajoute à l'échéance de remboursement du prêt. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre état de santé.

Les conditions générales du crédit vous seront remises lors de l'édition de l'offre de prêt.

En cas de non-respect de ses obligations liées au contrat de crédit, l'emprunteur peut faire l'objet de poursuites judiciaires pouvant aller jusqu'à la saisie du bien financé.

(1) Sous réserve d'acceptation de votre dossier par la banque et après le délai légal de réflexion de 10 jours. Conditions tarifaires en vigueur pour toute offre Libertimmo 1 au 01/08/2019. Lorsque la vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées par l'acquéreur.

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

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

(4) Sous réserve d'acceptation de votre dossier par Sogecap. Contrat d'assurance collective Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie - Incapacité de Travail souscrit par le Crédit du Nord, les établissements bancaires et financiers, filiales du Crédit du Nord, auprès de SOGECAP, société anonyme sur la vie et de capitalisation entreprise, régie par le Code des Assurances dont le siège social est à Tour D2, 17 bis place des Reflets, 92919 PARIS LA DEFENSE 2. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées à votre cas. L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées par les articles L 313-28 et suivants du code de la consommation, pourvu qu'elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé par le prêteur. Les différents contrats d'assurances sont distribués par votre prêteur, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Ces informations sont disponibles sur ce site.