INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR NOS CONTRATS DE CRÉDITS IMMOBILIERS

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

Le CFCAL propose une gamme de crédits immobiliers régis par la réglementation des crédits immobiliers, articles L313-1 et suivants du code de la consommation.

Notre société

CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE – BANQUE (CFCAL)
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 988 295,69 € dont le siège social est situé 1, rue du Dôme - 67000 Strasbourg, enregistrée au RCS Strasbourg sous le n° 568 501 282 et enregistrée au registre des intermédiaires en assurance à l'Orias sous le n° 07029152 en qualité de courtier d'assurance (information consultable sur le site internet de l'ORIAS : www.orias.fr).
L'organe qui supervise nos activités est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) 4, place de Budapest 75 436
PARIS.

Nos crédits

CFCAL-Banque, le prêteur, propose une gamme complète de crédits pour les particuliers dont le regroupement de crédits avec garantie hypothécaire et le prêt immobilier.
L'octroi du crédit est soumis à l'accord du prêteur après étude de votre dossier : si la vente d'un bien immobilier est subordonnée à l'obtention du prêt et que si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées.

Le regroupement de crédits est une solution qui consiste à substituer à plusieurs crédits existants (prêt immobilier, crédit à la consommation amortissable, crédit renouvelable…) de durées et de taux différents en un seul crédit sur une durée généralement plus longue.

Rachat de crédits avec une part de crédit immobilier > à 60%	Durée de 5 ans à 35 ans	Taux débiteur de 3,96 % à 5.46 %

Rachat de crédits avec une part de crédit immobilier < à 60%	Durée de 5 ans à 25 ans	Taux débiteur de 5.19 % à 6.96 %

Conditions au 15 juillet 2025

La gamme de prêts immobiliers pour les clients particuliers est destinée au financement de l'acquisition de biens immobiliers.

Nos taux débiteurs

Tous les produits du CFCAL sont proposés **en taux d'intérêt fixe**.
Votre taux d'intérêt du prêt ne connaît aucune variation pendant toute la durée du prêt. Votre échéance et le coût du crédit sont fixes sur toute la durée du prêt.

Modalités de remboursement

Nos prêts sont proposés avec remboursement amortissable : chaque échéance de remboursement est composée du montant des intérêts calculés sur le capital restant dû et de l'amortissement du capital

emprunté. La part des intérêts dans un amortissement est plus élevée au départ. Elle va ensuite diminuer régulièrement tandis que celle du capital remboursé va progressivement augmenter.
Les échéances sont soit mensuelles soit trimestrielles.
Il est possible de prévoir une période de différé d'amortissement et donc, de remboursement. Dans ce cas, vous payerez uniquement les intérêts pendant la période de différé. Une fois la période de différé terminée, le prêt est remboursé avec amortissement du capital sur la durée restante du prêt.
A ces sommes s'ajoutent, le cas échéant, le coût des assurances emprunteur souscrites en garantie de votre crédit.

Les garanties qui pourront vous être demandées

Sûretés réelles : L'octroi du prêt est subordonné à la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier. L'hypothèque est établie par un notaire et publiée à la conservation des hypothèques. L'inscription est valable pour toute la durée du prêt, plus 1 an.
L'immeuble peut éventuellement faire l'objet d'une expertise à la demande de l'expert immobilier du CFCAL. Cette expertise est réalisée par un prestataire désigné par le CFCAL. Le coût de l'expertise est intégralement à la charge du prêteur.

En cas de vente du bien immobilier, le prix de vente sera en priorité affecté au remboursement du prêt du CFCAL. En cas de défaut de paiement, si aucune solution amiable n'est trouvée, le CFCAL peut être amené à mettre la garantie en jeu en faisant procéder à la vente par adjudication du bien hypothéqué.

Sûretés personnelles : le CFCAL peut être amené à demander en garantie le cautionnement personnel et solidaire d'une tierce personne. Cette personne s'engage envers le CFCAL en garantie du remboursement de la dette de l'emprunteur principal. En cas de défaillance de votre part, il engage tout son patrimoine (mobilier et immobilier).

Les coûts liés au prêt

Vous devrez acquitter des frais pour inscrire la ou les hypothèque(s) auxquelles s'ajouteront les émoluments du notaire. Vous devrez également acquitter à la réalisation du prêt des frais de dossiers et la commission de l'intermédiaire en opérations de banque et services de paiement. Ces frais seront prélevés sur le montant du prêt.

Assurer son prêt (facultatif)

Vous pouvez adhérer à titre facultatif au contrat d'assurance de groupe distribué par le CFCAL en vue de garantir le remboursement du prêt en cas de survenance de l'un des risques suivants : le décès, la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), l'incapacité temporaire totale de travail (ITT), l'Invalidité Permanente Totale (IPT), l'invalidité Permanente Partielle (IPP) et la perte d'emploi (PE).
Vous pouvez également souscrire un contrat d'assurance auprès de l'assureur de votre choix en vue de garantir les mêmes risques.
Le coût de l'assurance facultative n'est pas pris en compte dans le coût total du crédit.

Le remboursement anticipé

Vous aurez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ce prêt par anticipation.
Le remboursement anticipé pourra être effectué avec un préavis de 30 jours, à la condition que les remboursements partiels ne soient pas inférieurs à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.
Aucune indemnité n'est due en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu de votre activité professionnelle, suite à votre décès ou celui de votre conjoint emprunteur ou par la cession forcée de vos activités professionnelles.
Dans les autres cas, l'indemnité de remboursement anticipé est fonction du montant du capital restant dû à la date de la demande de remboursement par anticipation. Vous serez tenu du paiement d'une indemnité égale à six mois d'intérêts sur le capital remboursé, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Non-respect des obligations liées au prêt

En cas de défaillance dans le paiement des échéances, des intérêts de retard seront appliqués sur le montant des impayés.
En cas d'incident de paiement caractérisé, c'est-à-dire tout défaut de paiement atteignant un montant cumulé au moins égal à la somme des deux dernières échéances dues, des informations vous concernant sont susceptibles d'être inscrites dans le Fichier des Incidents Caractérisés de Paiement (FICP) tenu à la Banque de France accessible à l'ensemble des établissements de crédit.
Le CFCAL pourra exiger le remboursement du prêt avant son échéance et prononcer la déchéance du terme si vous êtes en retard de plus de trente jours dans le paiement d'une échéance. Dans ce cas vous serez tenu de payer une indemnité conventionnelle de 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que les intérêts échus et non versés. Le CFCAL, afin de recouvrer sa créance, peut être contraint d'engager une procédure judiciaire afin de réaliser la garantie hypothéquée.

Une offre de contrat de prêt :
Si vous décidez de souscrire un prêt, une offre de contrat de prêt vous sera soumise et vous disposerez d'un délai de réflexion
de 10 jours avant acceptation. A ce titre, nous vous invitons à :

- Vérifier la conformité de cette offre par rapport à vos objectifs : montant, durée, taux nominal fixe ou variable, taux annuel effectif global (TAEG), utilisation des fonds, conditions particulières, assurance(s) et garantie(s) demandée(s).
- Lire attentivement les conditions générales de cette offre.

Exemple d'un prêt de regroupement de crédits avec garantie hypothécaire de notre gamme Hypo Immo Classique

> Besoin
Un couple avec deux enfants à charge souhaite regrouper un crédit immobilier et trois crédits à la consommation pour
réduire leur endettement et disposer d'une trésorerie de confort. Les revenus mensuels du foyer sont de 6 398€.

> Avant
Quatre mensualités pour un total de 1 929 € par mois soit un taux d'endettement de 30.15 %.
Montant total dû au titre des crédits et dettes antérieurs : **230 573 €**.

	Taux	Capital restant dû	Durée restante	Mensualités actuelles
Crédit Immobilier	2,50 %	179 667 €	226 mois	987 €
Crédit Consommation	4,50 %	13 450 €	54 mois	276 €
Crédit Consommation	3,50 %	20 123 €	63 mois	350 €
Crédit Consommation	3,75 %	19 333 €	68 mois	316 €
TOTAL		**232 573 €**		**€ 1929 €**

> Après

Les quatre crédits sont regroupés en un prêt unique avec une mensualité de 1 368,36 € hors assurance emprunteur facultative soit une réduction du montant des mensualités de 29.15 % avec un taux d'endettement de 21.39 % :

Montant emprunté	**250 000 €**
Dont Rachat des prêts et dettes	232 573 €
Dont Trésorerie de confort	9 000 €
Dont Frais de dossier	1 900 €
Dont Frais d'intermédiation	2 000 €
Dont Frais de notaire	3 796 €
Durée	25 ans soit 300 mois
Mensualité	**1 368,38 €**

Taux débiteur fixe	4.35 %
TAEG fixe TAEG : taux annuel effectif global	**4.76 %**
Coût total du prêt	160 514 €
Montant total dû par l'emprunteur	**410 514 €**

Exemple pour un prêt de regroupement de crédits garanti par une hypothèque d'un montant total de 250 000 € sur 300 mois au taux annuel effectif global fixe (TAEG) de 4,76% et un taux débiteur fixe de 4,35 %, remboursement de 300 mensualités de 1368,38 €, soit un montant total dû par l'emprunteur de 410 514 € (hors assurance facultative).

Information sur le coût de l'assurance facultative :

Exemple sur la base d'une souscription d'une assurance garantissant le Décès et la Perte totale et irréversible d'autonomie pour un emprunteur :

Coût mensuel En sus de la mensualité du prêt	96,67 €
TAEA TAEA : taux annuel effectif d'assurance	0,63 %
Montant total dû au titre de l'assurance	**29 001 €**

Contrat d'assurance de groupe facultative n°5042 souscrit par CFCAL-Banque auprès de la société SURAVENIR, entreprise régie par le Code des assurances. Cette assurance permet de couvrir le remboursement du prêt, dans les cas de Décès, de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, d'une Incapacité Temporaire Totale de Travail, ou d'une Invalidité permanente totale, ou de la perte d'emploi selon les options choisies par l'emprunteur.