

Prêt CHF

Caractéristiques d'un prêt immobilier en CHF

Nos prêts en Franc Suisse peuvent financer tout projet immobilier : acquisition de neuf ou d'ancien, construction, travaux...

Prêt en CHF

Les prêts en Franc Suisse sont à taux fixe sur une durée de 1 à 25 ans remboursable par trimestrialités comprenant l'amortissement du capital et les intérêts.

Franchise :

Ce prêt peut être assorti d'une franchise partielle d'une durée maximum de 24 mois. La franchise partielle s'applique aux prêts à décaissement unique ou à décaissements successifs, vous ne payez que les intérêts d'emprunts et ne commencez à rembourser le capital qu'au terme de la franchise.

Le cours de change :

Le cours de change applicable pour déterminer le montant du prêt en CHF est le cours de change en vigueur au moment de l'édition de l'offre.

Vous accédez au taux pratiqué par la Banque en téléphonant à votre agence.

Le risque de change :

- Lors de l'achat du bien

Le prêt est accordé en devises, mais l'achat du bien est réalisé en euros.

Ceci implique qu'entre la date de l'offre du prêt et la date de l'acte notarié date à laquelle l'achat est effectif en euros, les fluctuations du cours du CHF et de l'euro peuvent éventuellement aboutir à un écart favorable ou défavorable selon le cas entre le montant du prêt consenti en devises et le montant du bien fixé en euros. En conséquence et, dans l'hypothèse où la fluctuation serait défavorable pour le CHF, la cession des CHF deviendrait insuffisante pour couvrir le prix, vous devez alors faire un nouvel apport personnel pour couvrir la différence étant précisé que les frais de ces opérations viendraient s'ajouter au coût de la cession.

Nous attirons votre attention sur la possibilité que vous avez de neutraliser sur une durée déterminée (5 mois) les variations de cours en souscrivant une convention de garantie de cours de change pour limiter ce risque au moment de l'achat du bien, moyennant une majoration de 275 points de base (0.0275) du cours de change spot EUR contre CHF constaté sur le marché des changes interbancaires au moment de l'opération.

Ce risque de change s'étend sur une période beaucoup plus longue lorsque vous choisissez pour l'acquisition du bien un cadre prévoyant des décaissements échelonnés et successifs. Tel est le cas lorsque vous faites construire une maison individuelle, pour laquelle la Banque doit attendre de recevoir les pièces prévues au contrat avant de procéder à des décaissements successifs.

Nous attirons votre attention sur la possibilité que vous avez de réduire ce risque en souscrivant une opération de change à terme destinée à couvrir les décaissements échelonnés dans le temps. Cette convention vous permet de céder les devises à un cours déterminé pour une période également déterminée.

- En cas de remboursement anticipé

En cas de vente du logement avant le terme du prêt, vous devez solder à la banque une dette en CHF alors que le produit de la vente vous sera versé en euro. Le taux de change pratiqué étant celui en vigueur au moment de la vente du bien, il existe un risque de change si le CHF s'est apprécié par rapport à l'euro entre la mise en place du prêt et son remboursement.

- Lors du remboursement du prêt

Le crédit étant consenti en Francs suisses, remboursable en Francs suisses par un emprunteur dont les revenus sont dans cette même devise, l'évolution à la hausse ou à la baisse du taux de change entre l'euro et le Franc suisse n'a aucune conséquence financière sur le montant des mensualités, sur la durée ou sur le montant total dû. Il n'y a donc pas de risque de change pour vous qui percevez vos revenus en CHF.

Vous remboursez votre crédit conformément au tableau d'amortissement remis.

A l'inverse, l'octroi d'un prêt en euros vous exposerait au risque de change à chaque échéance de remboursement, dans la mesure où vous devriez vous procurer des euros pour procéder au remboursement.

Dans l'hypothèse toutefois où vous ne percevriez plus de revenus en Francs suisses et décideriez de poursuivre le remboursement de votre prêt en Francs suisses, vous pourriez alors être exposé à un risque de change en cas d'évolution défavorable du cours du change par rapport à celui constaté dans l'offre de prêt. En effet, pour honorer le paiement des échéances de votre prêt, il vous faudrait acquérir préalablement à chaque échéance, des Francs suisses à un cours que vous ne pouvez maîtriser.



Vous avez la possibilité de demander à la Banque de transformer le prêt en devises en prêt en euros dans le cas où vous n'auriez plus de revenus en devises. Cette conversion ne pourra intervenir qu'à une date anniversaire de la réalisation du prêt.

Le taux appliqué sera alors le taux des prêts immobiliers à long terme au moment de la conversion. En outre, vous assumerez les conséquences du changement de parité entre la devise (Franc Suisse) empruntée et l'euro jusqu'à complet remboursement.

Remboursement anticipé

Vous pouvez rembourser, à tout moment, tout ou partie de votre prêt dans les conditions ci-après définies.

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 un 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 du lieu de votre activité professionnelle ou de votre conjoint, par décès ou par cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

Risque de change et 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 votre choix [un contrat d'assurance présentant un niveau de garantie équivalent](#) à celui du contrat d'assurance groupe proposé par la Banque, dans les conditions fixées aux articles L.312-28 à L.313-31 du Code de la Consommation et lui en déléguer le bénéfice préalablement à la mise à disposition des fonds.

Si l'offre de prêt a été émise par la Banque 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, la Banque, notifiée à l'Emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus. En cas d'acceptation du contrat d'assurance proposé, la Banque 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 à la Banque sa demande accompagnée du contrat d'assurance qu'il entend lui substituer. La Banque 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, la Banque 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.

La notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de mise en jeu de cette assurance groupe demeurera annexée à l'acte constatant la réalisation du financement.

Toute modification apportée à la définition des risques couverts ou aux modalités de mise en jeu de ladite assurance, devra faire l'objet d'une acceptation par chaque emprunteur et par chaque caution éventuelle.

Lorsque l'agrément de la personne de l'assuré n'est pas donné par l'assureur, le contrat de prêt est résolu de plein droit à la demande de l'Emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte. Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément. La Banque ne sera pas tenue de remettre les fonds à la disposition de l'Emprunteur avant la fin de ce délai.

La Banque se réserve le droit de ne pas mettre les fonds à la disposition de l'Emprunteur en cas d'aggravation de son risque résultant des conditions de l'assurance, sauf garantie équivalente proposée par l'Emprunteur et acceptée par la Banque, ou en cas de surprime (s) non connue(s) au moment de l'émission de l'offre de prêt ayant pour effet d'entraîner une violation de la réglementation bancaire.

Les garanties cessent en cas d'exigibilité anticipée du prêt par suite du non-paiement d'une ou plusieurs échéances et à compter de la date d'effet de l'exigibilité.

L'Emprunteur et les cautions éventuelles restent tenus envers la Banque au titre du prêt, tant que les indemnités dues par l'assureur en cas de sinistre n'ont pas été versées au Prêteur.

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.

De plus, 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](#)

Banque Laydernier



PLUS LOIN, AVEC VOUS

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.

L'assurance peut être calculée en devise ou en euros. Lorsqu'elle est calculée en euros, vous vous exposez à un risque de change en cas de mise en jeu éventuelle des garanties. L'assurance groupe souscrite par la Banque est calculée en euros et les cotisations ne sont pas comprises dans les échéances de remboursement. Elles sont perçues par la Banque chaque trimestre par prélèvement sur le compte bancaire que vous lui aurez désigné.

En cas de réalisation du risque, l'indemnisation se fera en euros sur la base du tableau d'amortissement et du cours de change au jour de l'acceptation de l'offre à concurrence des quotités et garanties souscrites.

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.

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.⁽²⁾



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 en CHF (francs suisse) à taux fixe⁽¹⁾, d'un montant de 113 010 CHF soit une contrevaletur de 100 000 € sur la base du cours connu au 15/09/2018 (1€ = 1,1301 CHF) sur 15 ans, amortissable, sans franchise, consenti à un emprunteur âgé de 35 ans, cautionné par Crédit Logement⁽²⁾ et décaissé en une seule fois, au TAEG de 1,744 % (taux débiteur fixe de 0,95 %) ⁽³⁾.

Le remboursement s'effectue en 60 trimestrialités de 2 023,12 CHF, hors assurance.

Le coût total du crédit est de 13 452,60 € dont :

- 8 376,98 CHF d'intérêts (contrevaletur en euros : 7 412,60 €)

- 1 200,00 € de frais de dossier,

- 1 120,00 € de frais de garantie Crédit Logement,

- 3 720,00 € de montant total dû au titre de l'assurance DIT obligatoire⁽⁴⁾ pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0.471 % inclus dans le TAEG. Le coût standard trimestriel de l'assurance emprunteur groupe est de 62,00 euros pour un assuré de 35 ans couvert à 100% pour les risques décès, invalidité et incapacité de travail, perçue en euros en sus de l'échéance de remboursement du prêt. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre état de santé.

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

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.

D'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le coût total du prêt.

(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 de prêt en CHF au 15/09/2018. 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.

