

# CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE DE PRET

## Articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation

### CHAMP D'APPLICATION

**Les conditions générales font partie intégrante d'une offre qui comprend également des conditions particulières et le cas échéant des conditions spécifiques et / ou réglementaires par type de prêt.**

Les conditions particulières prévaudront dans tous les cas sur les conditions générales et sur les conditions spécifiques et / ou réglementaires dès lors qu'elles viennent soit les compléter, soit les modifier. En outre, les conditions spécifiques et / ou réglementaires primeront sur les conditions générales lorsqu'elles traiteront de la même matière.

### CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Le remboursement du prêt s'effectuera par prélèvement sur le compte de l'Emprunteur désigné dans le(s) mandat(s) de prélèvement "SEPA" joint(s) à l'exemplaire de l'offre destiné à l'emprunteur.

### MODALITES DE REMBOURSEMENT

#### Durée du prêt

La durée du prêt est égale à la durée de remboursement contractuelle, mentionnée aux conditions particulières, précédée éventuellement d'une période d'anticipation.

La durée contractuelle correspond au nombre d'échéances au contrat et qui permettent dans tous les cas, à l'issue de la dernière échéance d'avoir terminé le remboursement de l'ensemble des prêts.

#### Période d'anticipation

La période d'anticipation permet d'accompagner les débloquages fractionnés du ou des prêts concourant à l'opération. Elle débute à la date d'acceptation de l'offre par l'Emprunteur et prend fin à la date du dernier déblocage du dernier prêt concourant à l'opération. Elle ne pourra pas excéder 24 mois. Dans le cas où la totalité du financement demandé n'aurait pas été débloquée à ce terme, le nominal du prêt serait ramené au montant effectivement sauf sur demande expresse de l'Emprunteur acceptée par le Prêteur.

Pendant la période d'anticipation et dans les conditions prévues par la réglementation, le Prêteur pourra consentir, à partir du premier déblocage de chaque prêt concourant à l'opération, soit :

- une franchise d'intérêt, qui générera des intérêts. Pendant la franchise d'intérêt, l'échéance comprend les primes d'assurance si elles sont prélevées par La Banque Postale. Les modalités de paiement des intérêts différés sont précisées au paragraphe « Paiement des intérêts différés »
- Une franchise d'amortissement, pendant laquelle l'échéance comprend les primes d'assurance, si elles sont prélevées par La Banque Postale, et les intérêts dus à terme échu au titre des fonds débloqués.

Dans tous les cas, les intérêts dus pendant cette période seront calculés au taux du prêt sur la base des sommes débloquées.

#### Intérêts intercalaires et précisions sur la constitution des échéances

Avant le premier déblocage de fond, aucune somme n'est prélevée.

Au premier quantième qui suit le premier déblocage de fonds, seront prélevés :

- les frais de dossier, dont le prélèvement sera éventuellement fractionné sur plusieurs échéances conformément aux conditions particulières,
- l'ensemble des primes d'assurances échues depuis la conclusion du contrat.

Enfin, les intérêts intercalaires sont les intérêts échus entre la date de dernier déblocage du dernier prêt et le premier quantième de prélèvement contractuel. Ils seront calculés au taux stipulé dans l'offre. Ils seront prélevés avec la première échéance contractuelle.

#### Paiement des intérêts différés de la période d'anticipation

Les intérêts différés sont reportés en fin de période d'anticipation. Ils sont étalés sur la période d'amortissement du prêt restante et remboursés mensuellement.

## Capitalisation des intérêts de la période d'anticipation

Douze mois après l'échéance qui suit la dernière génération d'intérêts différés, les intérêts différés non prélevés sont capitalisés. La capitalisation des intérêts différés n'est pas appliquée aux prêts à l'Accession Sociale et aux Prêts Conventionnés.

## COUT TOTAL DU PRET ET TEG

Le Taux Effectif Global est calculé sur la base d'un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires. La durée de la période est égale à un mois. Sera pris en compte dans le calcul du Taux Effectif Global l'ensemble des coûts obligatoires à l'octroi du (des) prêt(s) et dont le montant est déterminable avant la conclusion définitive du contrat, ces coûts comprenant :

- le taux d'intérêt du prêt à la date d'émission de l'offre,
- le coût de l'assurance obligatoire,
- les charges liées aux garanties,
- les frais de dossier, le cas échéant,
- les éventuels frais de recherche de financement acquittés par le client,
- les frais d'expertise, le cas échéant

Le coût total indiqué ci-dessus correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du (des) prêt(s).

## ASSURANCE EMPRUNTEUR

Lorsque l'assurance Décès Invalidité est rendue obligatoire pour obtenir le financement, il est rappelé à l'Emprunteur que celui-ci a la possibilité de souscrire un contrat d'assurance auprès de l'organisme d'assurance de son choix, sans incidence sur les conditions de taux du prêt proposé par La Banque Postale, pour autant que ce contrat présente un niveau de garanties équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par La Banque Postale. Toute décision de refus du contrat d'assurance ainsi présenté par l'Emprunteur devra être motivée par le Prêteur.

Lorsque l'assurance Décès Invalidité est rendue obligatoire pour obtenir le financement, elle doit être maintenue pendant toute la durée du prêt et le capital garanti par cette assurance doit correspondre au montant de l'emprunt souscrit auprès de La Banque Postale.

En cours de prêt, si l'Emprunteur souhaite résilier le contrat d'assurance en vigueur, il transmet au Prêteur, préalablement à la résiliation dudit contrat d'assurance, un exemplaire des Conditions Générales et des Conditions Particulières du nouveau contrat souhaité ainsi que toutes les précisions utiles relatives aux modalités de mise en œuvre de celui-ci, pour permettre au Prêteur de vérifier le niveau au moins équivalent des garanties.

L'accord entre les parties sur la modification du contrat d'assurance fera l'objet d'un avenant au contrat de prêt.

## ASSURANCE DOMMAGE

Le Prêteur conseille à l'Emprunteur de souscrire un contrat d'assurance destiné à le garantir contre les conséquences, notamment financières, d'un dommage survenant au bien financé.

## GARANTIES

L'Emprunteur doit garantir le prêt par une sûreté qui peut prendre la forme d'une caution d'un établissement spécialisé, de garanties immobilières sur le bien financé (privilège du Prêteur de deniers ou hypothèque conventionnelle) ou d'autres garanties complémentaires telles qu'une caution personnelle ou un nantissement de produits d'épargne ou d'actifs financiers.

**Dans le cas où l'Emprunteur garantit le prêt par une Caution donnée par une personne physique la Caution doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.**

### Cession non signifiée de loyers

En garantie de toutes les sommes qui pourraient être dues au Prêteur au titre du ou des prêt(s), l'Emprunteur délègue au Prêteur les locataires présents et à venir conformément à l'article 1275 du Code Civil, pour le montant des loyers perçus ou à percevoir en raison de la location de l'immeuble. Le Prêteur se réserve le droit de recueillir le consentement des locataires quand il le jugera utile et notamment à défaut de paiement de toute somme due à son échéance. L'Emprunteur s'interdit de consentir aucune autre délégation, sous peine d'exigibilité immédiate du ou des prêt(s).

L'Emprunteur cède et transporte, de plein droit, au profit du Prêteur le montant de tous les loyers et de toutes indemnités d'occupation à provenir des biens financés et/ou hypothéqués.

## IMPUTATION DES REGLEMENTS

Tous les règlements seront imputés par priorité au paiement des échéances impayées, s'il en existe, en commençant par l'échéance la plus ancienne, sauf indication contraire formulée au moment du règlement.

## CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT

**Une fois acceptée, la présente offre de crédit deviendra définitive et vaudra contrat dès réalisation des conditions suspensives sous réserve de non survenance de la condition résolutoire ci-après :**

### Condition résolutoire

L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de la date de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé.

Ce délai sera automatiquement reconduit pour une unique période d'une durée maximale de deux mois, sauf si l'une des parties s'y oppose par lettre recommandée avec avis de réception adressé à l'autre partie dans un délai de 15 jours calendaires avant l'arrivée du terme initial.

Lorsque l'opération en vue de laquelle le financement a été demandé n'est pas conclue dans ce délai, l'Emprunteur est tenu de rembourser la totalité des sommes que le Prêteur lui aurait déjà effectivement versées pour son compte ainsi que les intérêts y afférant au taux du prêt, majorés d'une participation aux frais d'étude égale à 0,75 % du montant du prêt, sans pouvoir excéder 150 €.

### Conditions suspensives

a. Le Prêteur subordonne la conclusion du (ou des) prêt(s) à la réalisation de toutes les conditions suspensives et notamment celles liées aux conditions d'assurances et de garanties prévues aux conditions particulières.

S'agissant de l'adhésion de l'Emprunteur, et le cas échéant de la Caution personne physique, à un contrat d'assurance groupe sur les risques de décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire de Travail (ITT), il est rappelé à l'Emprunteur que celui-ci a la possibilité de souscrire une assurance individuelle proposant des garanties d'un niveau au moins équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le Prêteur, auprès de l'organisme d'assurance de son choix.

b. Lorsque l'Emprunteur informe le Prêteur qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10 % du crédit total.

L'offre deviendra caduque en cas de non réalisation des conditions suspensives dans un **délai de quatre mois maximum** à compter de son acceptation par l'Emprunteur et /ou la Caution.

## CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

Le versement des fonds, quel que soit le prêt demandé, est subordonné à la signature de l'offre, à la mise en place des garanties et assurances, au versement préalable de l'éventuel apport personnel, ainsi qu'à la production de tous justificatifs demandés par La Banque Postale ou exigés par la réglementation en vigueur.

Le Prêteur pourra, en fonction de la nature de l'opération financée :

- verser les fonds au notaire ou au vendeur lui-même en cas de prêt sous seing privé,
- verser les fonds directement à l'Emprunteur par virement sur le compte désigné,
- régler lui-même les dépenses exposées par l'Emprunteur, ou les capitaux à rembourser et dûment acceptés par lui.

### Acquisition immédiate

Les fonds seront débloqués au moment de la signature de l'acte notarié, puis suivant les différents appels de fonds en accord avec l'échéancier de versements prévu pour l'opération.

### Construction ou travaux ou vente en état futur d'achèvement (VEFA)

Le prêt sera versé au fur et à mesure des appels de fonds ou factures émis par le constructeur, le maître d'œuvre, le promoteur ou l'entrepreneur, et signés par l'Emprunteur, comportant, le cas échéant, une certification par ce dernier de l'état d'avancement des travaux.

Selon la composition du plan de financement, l'ordre de déblocage des prêts est le suivant :

- 1- Prêt à Taux Zéro Plus
- 2- Prêts épargne-logement (CEL, PEL)

3- Prêts à l'Accession Sociale ou Prêts Conventionnés

4- Prêts complémentaires

En cas de débloqués fractionnés, chaque déblocage ne pourra en aucun cas être inférieur à 1 500 €, sauf s'il s'agit du solde du prêt.

Dans le cas où le financement comprend un rachat de créance, les fonds destinés au rachat (capital restant dû et indemnités de remboursement anticipé s'il y a lieu) seront versés au notaire, ou, en cas de prêt sous seing privé, adressés à l'établissement ayant octroyé le prêt objet du rachat.

## JUSTIFICATIFS DE L'UTILISATION DES PRETS

L'Emprunteur s'engage à fournir, à première demande du Prêteur, les justificatifs de la réalisation de l'objet du prêt, et notamment les factures de travaux acquittées, et, pour tous travaux nécessitant une autorisation ou un permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux ou le certificat de conformité.

## MODULATION DES ECHEANCES

L'Emprunteur a la possibilité de demander, sous réserve de l'accord de La Banque Postale, et sauf indication contraire des conditions Particulières et Spécifiques, une modification du montant des échéances en informant La Banque Postale au moins deux (2) mois avant la date choisie pour cette modulation.

Dans ce cas, la modulation d'échéance est autorisée à partir du 12ème mois après l'entrée en amortissement du prêt.

La modification du montant des échéances peut intervenir à tout moment, à condition de respecter un délai minimum de 12 mois après une éventuelle modification précédente.

L'Emprunteur peut ainsi demander :

- soit une augmentation du montant de l'échéance du prêt. La nouvelle échéance aura un montant compris entre 105% et 130% du montant de l'échéance initiale,
- soit une diminution du montant de l'échéance du prêt. La nouvelle échéance aura un montant compris entre 90% et 95% du montant de l'échéance initiale.

Pour les prêts comportant un seul palier, la modification du montant de l'échéance a pour conséquence de modifier la durée du prêt, sans pouvoir excéder 300 mois dans la limite d'un allongement de 36 mois.

Pour les prêts comportant plusieurs paliers, la modification du montant de l'échéance est possible uniquement sur le dernier palier, sans tenir compte de l'éventuel palier de régularisation en fin de prêt, qui a pour objet d'achever l'amortissement du capital (dernière échéance).

Chaque modification du montant de l'échéance donne lieu à l'édition d'un nouveau tableau d'amortissement adressé à l'ensemble des intervenants. En cas de pluralité d'intervenants (emprunteurs, co-emprunteurs, cautions personnes physiques), toute demande de modulation devra être acceptée par l'ensemble des intervenants pour pouvoir être prise en compte par La Banque Postale. Cette acceptation devra être notifiée à La Banque Postale par chaque emprunteur, co-emprunteur, caution personne physique.

Il est à noter que la modulation d'échéance n'est pas autorisée pour les prêts suivants :

- Prêt Relais
- Prêt In Fine
- Epargne-Logement
- Prêt à Taux Zéro Plus
- Prêt Paris Logement 0%
- Eco-Prêt à taux zéro.

## REMBOURSEMENTS ANTICIPES

**L'Emprunteur peut toujours, à son initiative, à compter du dernier décaissement, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le prêt souscrit à La Banque Postale.**

Les remboursements anticipés doivent être au minimum égaux à 10 % du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde. Pour les prêts comportant un seul palier, le remboursement anticipé partiel se traduit par une réduction au choix de l'Emprunteur, soit du montant des échéances restant dues, soit de la durée restant à courir. Pour les prêts comportant plusieurs paliers :

- si le remboursement anticipé partiel intervient lors du dernier palier d'échéances, il se traduit par une réduction au choix de l'Emprunteur, soit du montant des échéances restant dues, soit de la durée restant à courir.
- si le remboursement anticipé intervient lors d'un palier antérieur, il se traduit automatiquement par une réduction de la durée restant à courir.