

Informations générales sur le prêt in fine optis⁽¹⁾

BÉNÉFICIAIRE

Toute personne majeure ou mineur émancipé titulaire d'un compte à vue Société Générale.

PRÊTEUR

Société Générale, Société Anonyme au capital social de 1 000 395 971,25 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

Investissement locatif uniquement :

- Acquisition de biens immobiliers à usage locatif,
- Travaux sur des biens immobiliers à usage locatif effectués dans le cadre d'une acquisition immobilière ou de travaux d'amélioration, de réparation ou d'entretien financés par un crédit assorti d'une garantie hypothécaire⁽²⁾,

MONTANT DU PRÊT

- Jusqu'à 100 % du montant de l'opération en fonction de la capacité financière de l'emprunteur.
- Minimum 1600 €, pas de montant maximum

DURÉE

De 3 à 15 ans hors différé.

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.

REMBOURSEMENT

- Amortissement du capital en une seule fois, à la fin du prêt.
- **Remboursement mensuel** de 36 à 216 mois maximum (différé total compris) selon la durée choisie.

- Différé total possible les premiers mois de remboursement : 24 mois pour construction ou travaux et 36 mois en cas de Vente en l'État Futur d'Achèvement. Pendant la période de différé total : vous ne remboursez ni capital ni intérêts. Seules les cotisations d'assurance seront prélevées. Votre trésorerie est ainsi allégée. Les intérêts non payés s'ajoutent au capital restant dû s'ils sont dus pour une année entière.

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

ATTENTION : ce type de prêt présente un risque financier accru et un coût total potentiellement supérieur en comparaison avec des prêts amortissables. En effet, il suppose des paiements d'intérêts constants et un remboursement du capital à l'échéance, à la différence du prêt amortissable où le capital diminue progressivement.

GARANTIES

Voici une présentation des garanties susceptibles d'être demandées afin de garantir le crédit.

La délégation d'un contrat d'assurance-vie

- Une délégation d'un contrat d'assurance vie détenu chez Sogécap (ou l'une de ses filiales) : La délégation est l'opération par laquelle le délégué (l'assureur), accepte la demande du délégant (le souscripteur du contrat d'assurance-vie), par ailleurs emprunteur, de s'engager envers le délégataire (le prêteur). L'assureur devient donc débiteur direct du prêteur, à hauteur des sommes placées sur le contrat d'assurance-vie. La délégation crée un lien direct entre l'assureur et le prêteur sans éteindre l'engagement de l'emprunteur. Les fonds à provenir du contrat d'assurance-vie seront versés directement au prêteur, à charge pour lui de les restituer s'il a été payé.

Le cautionnement de l'établissement spécialisé Crédit Logement :

Il s'agit d'un cautionnement donné à titre professionnel 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.

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 et est intégré à 100 % dans le calcul du coût total du crédit.

(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.

(2) Lorsque le crédit finançant ce type de travaux n'est pas assorti d'une garantie hypothécaire (Hypothèque sur un bien immobilier à usage d'habitation ou Hypothèque Légale Spéciale de prêteur de deniers), il relève du régime du crédit à la consommation soumis aux articles L312-1 et suivants du Code de la consommation.

Informations générales sur le prêt in fine optis (suite)

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 dans les conditions prévues à l'article 6 du règlement du FMG.

Son paiement intervient lors de la mise en place du prêt, pour la totalité des frais de garantie.

Les avantages de cette garantie :

- le remboursement partiel ou total du versement au FMG ;
- en cas de remboursement du prêt anticipé ou à l'échéance normale, aucune mainlevée de la garantie n'est nécessaire. L'emprunteur ne supporte donc aucun coût supplémentaire contrairement à une garantie hypothécaire.

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 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 par lequel une personne, « la caution », s'engage envers Société Générale à honorer personnellement et solidairement votre dette au cas où vous n'exécutez 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^{er} rang :

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

- en cas de vente du bien immobilier hypothéqué, d'être payée sur le prix de vente, selon le rang de son inscription, par préférence aux créanciers ordinaires et aux créances hypothécaires d'un rang postérieur au sien.
- en cas d'impayés entraînant l'exigibilité anticipée de toutes les sommes dues au titre du crédit, de faire saisir le bien immobilier hypothéqué, d'obtenir sa vente, dans les conditions prévues par la loi afin d'obtenir le paiement de sa créance exigible.

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. L'hypothèque est radiée automatiquement un an après la date de la dernière échéance de votre prêt mais vous pouvez demander la radiation dès le remboursement de toutes les 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.

■ une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers :

L'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers ou HSPD est une garantie très voisine de l'hypothèque. Elle permet à Société Générale :

- en cas de vente du bien immobilier hypothéqué, d'être payée sur le prix de vente, selon le rang de son inscription, par préférence aux créanciers ordinaires et aux créances hypothécaires d'un rang postérieur au sien.
- en cas d'impayés entraînant l'exigibilité anticipée de toutes les sommes dues au titre du crédit, de faire saisir le bien immobilier hypothéqué, d'obtenir sa vente, dans les conditions prévues par la loi afin d'obtenir le paiement de sa créance exigible.

La HSPD est obligatoirement constatée par un acte reçu par un notaire. Elle doit être inscrite 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.

La HSPD 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). Elle ne peut pas servir à garantir la partie du crédit qui doit financer par exemple des travaux de construction ou une VEFA. Le coût de la HSPD est moins élevé que celui de l'hypothèque.

Il est à votre charge et une estimation des frais d'inscription de cette hypothèque légale spéciale 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. L'hypothèque légale spéciale est radiée automatiquement un an après la date de la dernière échéance de votre prêt mais vous pouvez demander la radiation dès le remboursement de toutes les sommes dues. La radiation de l'inscription de l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers se fait auprès du service de la publicité foncière par l'intermédiaire

Informations générales sur le prêt in fine optis (suite)

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.

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 client 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 pour le financement d'une acquisition immobilière à usage locatif au moyen d'un prêt In fine Optis à taux fixe^(a), non amortissable, sans différé total, de **300 000 €** sur 10 ans, consenti à un emprunteur, résident fiscal en France, âgé de 35 ans, garanti par le nantissement d'un contrat d'assurance vie de l'emprunteur et décaissé en une seule fois, au taux débiteur annuel fixe de **3,60 %**^(b) :

- 119 mensualités de **985 €**
et une mensualité de **300 985 €**,
assurance DC/PTIA^(c) obligatoire incluse,

- Coût total du crédit : **120 506 €** dont :
 - **108 000 €** d'intérêts,
 - **10 200 €** de montant total dû au titre de l'assurance DC/PTIA obligatoire, soit une cotisation de **85 €** par mois et un coût à 8 ans de **8 160 €**, soit un TAEG de **0,35 %**, inclus dans le TAEG
 - **2 000 €** de frais de dossier,
 - **306 €** de frais de tenue de compte,

Soit un Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de **4,11 %**.

Montant total dû (assurance DC/PTIA obligatoire incluse) : 420 506 €.

Conditions en vigueur au 01/05/2025.

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

(c) 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^e), en sa qualité d'intermédiaire en assurances, immatriculation ORIAS n° 07 022 493 (orias.fr).

Informations générales sur le prêt in fine optis (suite)

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 conventionnelle ou de l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers si le crédit est garanti par une hypothèque ou une hypothèque légale spéciale,
- 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 remboursement anticipé partiel ou total,
- l'indemnité de 7 % en cas d'exigibilité anticipée du crédit prononcée par le prêteur.

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 aviser le prêteur de votre intention d'effectuer un remboursement anticipé partiel et du montant de ce remboursement.
- Remboursement anticipé total: possible à tout moment.

Indemnités de remboursement anticipé:

- En cas de remboursement anticipé, le prêteur percevra une indemnité égale à une semestrialité d'intérêts calculée au taux moyen du crédit sur le montant du capital remboursé, cette indemnité étant limitée à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.
- Aucune indemnité n'est due lorsque le remboursement anticipé est motivé par la vente du bien immobilier financé suite à un changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.

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.

ASSURANCE EMPRUNTEUR

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 emprunteur auprès de l'assureur de votre choix et la proposer en garantie au prêteur avant la signature de votre offre ou à tout moment après l'acceptation de votre offre. La banque ne peut pas la refuser si elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance emprunteur 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 les documents suivants:

- Une proposition tarifaire avec le détail des garanties souscrites, la quotité assurée, le montant assuré, les dates d'effet et de cessation des garanties.
- Ou le nouveau contrat d'assurance composé des conditions générales (ou notice d'information) et particulières (ou un certificat d'adhésion).

Ou tout autre document émanant de l'assureur et pouvant servir à l'analyse d'équivalence.

Informations générales sur le prêt in fine optis (suite)

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 qui vous aura été remise par 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 la notice d'information) et les échéances resteraient à votre charge. Société Générale exige la souscription obligatoire, pendant toute la durée du crédit, d'une assurance emprunteur, sur une ou plusieurs têtes, couvrant le remboursement du crédit à hauteur de 100 %.

Assurance Décès/PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie)⁽³⁾

Exigée pour le prêt optis, assurance susceptible de couvrir les risques de décès et de perte totale et irréversible d'autonomie aux conditions acceptées par l'assureur.

Critères d'équivalence de garanties⁽⁴⁾

En cas de demande d'assurance auprès d'un organisme tiers, Société Générale exige un niveau de garantie équivalant 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^e anniversaire).

TARIFS

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

- 1 % du montant emprunté,
- Minimum: 500 €.

Conditions d'assurances: Assurance Décès/PTIA⁽⁶⁾ (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie)

- De 2,83 €/mois à 5,78 €/mois pour 10 000 € empruntés (hors surprime(s) éventuelle(s)) selon l'âge.

Tarifs et conditions en vigueur au 01/07/2024.

(3) Contrat d'assurance collectif (Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie) souscrit par Société Générale agissant en son nom et celui de ses filiales, auprès de Sogécap (entreprises régies par le *Code des assurances*) et présenté par Société Générale en sa qualité d'intermédiaire en assurances, immatriculation ORIAS 07 022 493.

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

