

La Boîte à Outils

de Courtage Immo

Le Lexique du Crédit

Assurance emprunteur : Elle a pour but de garantir le prêteur en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur. L'assurance emprunteur encore dénommée « assurance-crédit » est une assurance dont la banque qui a octroyé le prêt est bénéficiaire. Les garanties « décès » et « invalidité totale » sont pratiquement toujours exigées pour un crédit immobilier. La garantie « invalidité partielle temporaire » est fortement recommandée si le prêt a pour objet l'acquisition de la résidence principale. L'option « garantie chômage » est optionnelle, les meilleurs contrats prévoient un remboursement total des échéances alors que de nombreux contrats sont progressifs pour tenir compte de la dégressivité des ASSEDIC.

Cap de taux : Evolution maximum à la hausse du taux d'intérêts applicable à un crédit si le contrat le prévoit. Ce plafonnement de l'évolution du taux d'intérêt est soit fixé à une valeur donnée (exemple 5,20%), soit déterminé par une formule du type « taux de référence ou indice + partie fixe » (exemple taux de départ + 2%). Les conditions de ce plafonnement (indice, niveau, durée et modalités) sont définies par le contrat et peuvent inclure également un taux planché (« floor » ou taux minimum) limitant la variation du taux à la baisse. La combinaison d'un taux planché et d'un taux plafond donne un tunnel d'évolution du taux.

Capital : Montant du crédit consenti par le prêteur. Le capital peut être versé en une ou plusieurs fois.

Capital restant dû : Montant du capital restant à rembourser par l'emprunteur à une date donnée. Il sert de base au calcul des intérêts de l'échéance à venir. Dans un contrat à taux variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser.

Charges financières : Elles comprennent les échéances de remboursement de prêts, les primes d'assurance obligatoirement liés, les loyers et les pensions versées.

Crédit-relais : Crédit généralement in fine accordé dans l'attente d'une rentrée certaine d'argent, notamment, lors de la vente d'un bien immobilier. La banque peut demander ou non le paiement des intérêts pendant la durée du crédit.

Différé partiel (d'amortissement) : Période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse aucun capital. Il ne paie que les intérêts du prêt. Les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé d'amortissement.

Différé total (d'amortissement) : Période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse ni capital ni intérêt. Ces intérêts seront ajoutés au capital restant dû. Seules les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé total.

Durée d'amortissement : C'est la durée pendant laquelle le crédit est remboursé en capital. Cette durée peut être différente de la durée du crédit si celui-ci comprend une période de différé.

Echéance : C'est le nom de l'opération financière consistant à rembourser périodiquement le crédit. Elle est caractérisée par sa date et sa périodicité.

Revenus globaux : Ils regroupent les revenus salariés ou assimilés, les pensions perçues, les allocations ou revenus sociaux, les revenus locatifs et financiers.

Intérêts intercalaires : On parle d'intérêts intercalaires par opposition aux intérêts d'une échéance régulière, dans deux situations : - sur un crédit avec déblocage progressif des fonds. Pendant la période de déblocage, les échéances ne comportent que des intérêts intercalaires calculés au taux du crédit sur les fonds déjà débloqués. - lorsque la période entre le déblocage complet des fonds et la première échéance du crédit ne correspond pas à la périodicité des échéances de ce crédit (autrement dit, sur un crédit à échéance mensuelle, lorsque la première échéance n'est pas exactement un mois après le déblocage complet des fonds). La première échéance comporte alors des intérêts intercalaires.

Garantie du prêt immobilier : En cas de défaillance de paiement des mensualités du prêt immobilier, cette garantie protège la banque qui se fait rembourser le capital restant dû. Plusieurs natures de garanties existent : caution, hypothèque, privilège de prêteur de deniers (PPD) et nantissement

I.R.A. (Indemnités de remboursement par anticipation) : Indemnités versées à la banque lorsque le crédit est remboursé par l'emprunteur avant la date prévue sur le tableau d'amortissement. Correspond à 6 mois d'intérêts dus avec un plafond de 3% du capital restant dû en matière de crédit immobilier, et 1% en matière de crédit à la consommation.

Principal : Le principal est la partie du capital qui est remboursée dans une échéance. C'est un synonyme de l'amortissement. Mot assez peu utilisé aujourd'hui. (Rappelez-vous de la Cigale et la Fourmi de Jean de la Fontaine : Extrait : je vous paierai, lui dit-elle, avant août, foi d'animal, intérêt et principal).

Remboursement anticipé : Possibilité pour le client de rembourser partiellement ou totalement un crédit avant la fin prévue du contrat. Cette possibilité peut donner lieu à la perception par la banque d'indemnités de remboursement anticipé.

Tableau d'amortissement : Tableau indiquant le montant dû par l'emprunteur à chaque échéance du crédit en détaillant la répartition du remboursement entre le capital, les intérêts, la prime relative aux assurances (lorsque celles-ci sont obligatoires) et le capital restant dû après chaque échéance.

Taux capé : Taux bénéficiant d'un mécanisme de plafonnement d'évolution (voir cap de taux)

Taux actuariel : C'est la technique de taux selon un modèle actuariel, utilisée pour transformer le taux annuel en un taux périodique.

Taux annuel effectif global : Taux (annuel) englobant les intérêts et l'ensemble des frais liés à l'octroi d'un crédit (frais de dossier, frais d'assurance, de garantie, d'hypothèque...). Il permet de mesurer le coût total du crédit. Il ne doit jamais dépasser le seuil de l'usure qui est publié trimestriellement.

Taux d'usure : taux maximum que tous les prêteurs sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un crédit. L'instauration d'un tel seuil vise à protéger l'emprunteur d'éventuels abus.

Taux effectif global : Taux qui intègre, en sus des intérêts, l'ensemble des frais obligatoires pour l'obtention du prêt : frais de dossier, primes d'assurance obligatoire, frais de garanties. En France, le taux effectif global ne doit pas dépasser le seuil de l'usure. Pour un prêt à taux variable, le taux effectif global figurant sur le contrat de prêt est donné à titre indicatif en fonction des informations connues au moment de l'édition.

Taux d'endettement : Il s'agit du rapport des charges financières sur les revenus globaux.

Taux proportionnel : C'est la technique du taux qui consiste à diviser le taux annuel par le nombre d'échéances dans l'année pour obtenir le taux périodique.

Taux périodique : C'est le taux utilisé sur le capital restant dû pour calculer les intérêts d'une échéance. Le taux périodique dépend de la périodicité du crédit : mensuel, trimestriel, annuel...

Taux d'intérêt (annuel) : Pourcentage permettant de calculer la rémunération annuelle de la banque sur une somme d'argent prêtée à l'emprunteur.

Taux nominal ou taux débiteur (annuel) : C'est le taux (annuel) du crédit quand celui-ci est calculé au taux proportionnel.

Taux révisable ou Taux variable : Taux qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt selon les modalités prévues dans le contrat de prêt. L'évolution du taux dépend de la variation d'un ou plusieurs indices et elle peut être mensuelle, 3/4 trimestrielle, annuelle ou pluriannuelle. Le prêt à taux variable peut comprendre une période à taux fixe et des limites de variation.