

# CONDITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX PRETS IMMOBILIERS SOUMIS AUX ARTICLES L.313-1 et suivants du Code de la consommation

Au 26 Janvier 2021

## PRÉAMBULE

En cas de pluralité d'Emprunteurs, le terme «Emprunteur» désigne l'ensemble des co-emprunteurs. En cas de pluralité de Cautions, le terme « Caution » désigne l'ensemble des cautions.

Pour l'ensemble des documents composant l'offre de prêt, Orange Bank pourra également être désignée par le terme «Prêteur» ou par le terme «Banque».

Les prêts immobiliers visés dans les présentes Conditions générales sont soumis aux dispositions des articles L.311-1, L.313-1 et suivants, L.314-1 et suivants, ainsi qu'aux textes réglementaires d'application correspondants.

## Article 1 – Formation du contrat de prêt

### 1.1 - Validité

Cette offre, adressée en 2 exemplaires à l'Emprunteur et à la Caution personne physique, est valable TRENTE JOURS à compter de la date de réception par la poste par l'Emprunteur et la Caution. Ce délai pourra toutefois être prolongé sous réserve de l'accord du Prêteur.

En cas de pluralité d'Emprunteurs comme de pluralité de Cautions solidaires, le délai court à compter de la dernière date de réception par les Emprunteurs ou Cautions.

### 1.2 - Acceptation de l'offre

- L'offre est soumise à l'acceptation de l'Emprunteur et, le cas échéant, de la Caution, personne physique, déclarée. L'Emprunteur et la Caution ne peuvent ACCEPTER l'offre que DIX JOURS après l'avoir reçue, soit au plus tôt le ONZIEME JOUR suivant la date de sa réception.

- Si cette offre convient à l'Emprunteur et, le cas échéant, à la Caution, il(s) doit (doivent) faire connaître au Prêteur qu'il(s) l'accepte(nt) en lui renvoyant par courrier (le cachet de l'opérateur postal faisant foi) un exemplaire de cette offre après avoir apposé sa (leur) signature(s) au bas de la page d'acceptation dûment remplie pour chaque prêt composant l'offre.

### 1.3 – Documents contractuels

L'offre de prêt comprend les Conditions particulières du prêt, le tableau prévisionnel de remboursement, tout document contractuel spécifique et/ou réglementaire se rapportant audit prêt, les conditions tarifaires, tout document spécifique se rapportant à l'assurance dudit prêt, ainsi que les présentes Conditions générales, le tout formant un ensemble contractuel indissociable. En cas de divergence, les documents contractuels priment sur les documents précontractuels, les conditions particulières priment sur les conditions générales ou spécifiques, les conditions spécifiques priment sur les conditions générales et les dispositions réglementaires impératives priment sur les stipulations contractuelles.

Si l'offre du Prêteur est composée de plusieurs prêts, les Conditions particulières de chaque prêt, leur tableau prévisionnel de remboursement respectif, tout document contractuel spécifique se rapportant à l'un ou l'autre des prêts, les conditions tarifaires, tout document spécifique se rapportant à l'assurance de l'un ou l'autre des prêts, ainsi que les présentes Conditions générales forment un ensemble indissociable.

### 1.4 – Conditions suspensives

Le Prêteur subordonne la conclusion de l'offre de prêt à la réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après :

a) octroi des autres prêts nécessaires au financement de l'opération lorsque l'Emprunteur a informé le Prêteur qu'il recourt à d'autres prêts

b) et à la condition que chacun de ces prêts soit supérieur à 10 % du crédit total ;

c) acceptation en même temps de tous les prêts qui composent l'offre de prêt du Prêteur ;

d) constitution des garanties réelles ou personnelles indiquées aux Conditions particulières de tous les prêts qui composent l'offre de prêt du Prêteur ; production par l'Emprunteur des actes originaux de garantie signés par toutes les parties s'ils sont régularisés sous seing privé ;

e) acceptation de l' (ou des) Emprunteur(s) et/ou de la (des) Caution(s) dans l'assurance de groupe présentant les garanties mentionnées aux Conditions particulières pour tous les prêts qui composent la présente offre, ou dans une autre assurance proposée par l'(ou les) Emprunteur(s) et/ou la (les) Caution(s) et offrant des garanties équivalentes à l'assurance de groupe, et acceptation par toutes les parties intéressées des conditions (surprimes, exclusions ou restrictions des garanties) éventuellement imposées par l'assureur ;

f) signature de tous les actes prévus aux Conditions particulières et, le cas échéant, régularisation de l'acte notarié prévu aux Conditions particulières ;

g) réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées dans les conditions particulières.

h) La présente offre sera caduque si les conditions suspensives qu'elle énonce ne sont pas remplies dans un délai de quatre mois maximum à compter de l'acceptation de l'offre par l'Emprunteur. Ce délai pourra toutefois être prorogé avec l'accord du Prêteur.

### 1.5 – Condition résolutoire

L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois du contrat d'acquisition des biens immobiliers ou du contrat de construction ou de travaux pour lequel le prêt est demandé.

Le délai de 4 mois commence à courir à compter de la dernière en date des acceptations de l'offre par le (ou les) Emprunteur(s) et la (ou les) Caution(s), s'il en existe.

En outre, l'offre de prêt pourra être résolue à la seule initiative du Prêteur :

- en cas de survenance, entre la date d'acceptation de l'offre et celle de la demande de première mise à disposition des fonds, d'événements constituant ou susceptible de constituer un cas d'exigibilité anticipé ou entraînant une modification substantielle de la situation financière de l'Emprunteur ou de la Caution au niveau de leurs revenus, de leurs charges ou de leur patrimoine, ou résultant d'une procédure de surendettement, d'une procédure de règlement amiable, d'une procédure collective ou tout élément de nature à affecter la consistance ou la valeur des biens donnés en garantie ;

- si les fonds ne sont pas débloqués dans le délai de six mois stipulé à l'article 2.2.1 ou 2.2.2 des présentes Conditions générales.

## Article 2 - Conditions et modalités de mise à disposition des fonds

### 2.1 - Conditions de mise à disposition des fonds

La mise à disposition des fonds par le Prêteur sera subordonnée :

a) à l'absence de modification au plan de financement figurant aux Conditions particulières des prêts qui composent l'offre de prêt ;

b) à l'utilisation préalable de l'apport personnel et à sa justification ;

c) à la levée de l'ensemble des conditions suspensives ;

d) à la non réalisation de l'ensemble des conditions résolutoires ;

e) à l'exactitude et la complétude des déclarations écrites de l'Emprunteur et des pièces justificatives relatives à ses revenus, ses dettes, son patrimoine; étant précisé que les fonds ne pourront pas être mis à disposition s'il est avéré que des informations essentielles à la conclusion du contrat ont été sciemment dissimulées ou falsifiées par l'Emprunteur ;

- f) à la production de tous justificatifs demandés par le Prêteur ou exigés par la réglementation, et notamment à la production, lors de chaque décaissement dans le cas de construction ou de travaux, des justificatifs de l'état d'avancement des travaux (bordereaux d'appels de fonds du promoteur, état de travaux des entrepreneurs, etc.) correspondant au coût des travaux réellement réalisés sous déduction de l'apport personnel qui devra être préalablement investi ;
- g) à la non-survenance, entre la date d'acceptation de l'offre et celle de chaque demande de mise à disposition, d'événements constituant ou susceptible de constituer un cas d'exigibilité anticipé (ex. non paiement de sommes dues à la banque à date d'exigibilité) ou entraînant une modification substantielle de la situation financière de l'Emprunteur ou de la Caution au niveau de leurs revenus, de leurs charges ou de leur patrimoine, ou résultant d'une procédure de surendettement, d'une procédure de règlement amiable, d'une procédure collective ou tout élément de nature à affecter la consistance ou la valeur des biens donnés en garantie.

## **2.2 - Modalités de mise à disposition des fonds** (article 3B mentionné dans les conditions particulières)

**2.2.1** – Si l'offre ne comporte pas de période d'anticipation (déblocage total), le prêt sera mis à disposition de l'Emprunteur en une seule fois et pour sa totalité, sous réserve du respect des conditions de mise à disposition des fonds stipulées ci-dessus. La mise à disposition des fonds devra intervenir au plus tard six mois après la date de signature de l'acte notarié du prêt ou, si un tel acte n'a pas à être établi, six mois après la dernière en date des acceptations de l'offre par le (ou les) Emprunteur(s) et la (ou les) Caution(s) s'il en existe. A défaut, et sauf prorogation consentie par le Prêteur, le contrat de prêt sera résolu conformément à l'article 1.5 ci-dessus.

**2.2.2** – Si l'offre comporte une période d'anticipation (déblocages successifs), le prêt pourra être utilisé en plusieurs fois, sous réserve du respect, pour chaque versement, des conditions de mise à disposition des fonds stipulées ci-dessus.

La première mise à disposition des fonds devra intervenir au plus tard six mois après la date de signature de l'acte notarié du prêt ou, si un tel acte n'a pas à être établi, six mois après la dernière en date des acceptations de l'offre par l'(ou les) Emprunteur(s) et la (ou les) Caution(s) s'il en existe. A défaut, et sauf prorogation consentie par le Prêteur, le contrat de prêt sera résolu conformément à l'article 1.5 ci-dessus.

Le premier versement des fonds doit être de 5% au moins du montant du prêt. Les versements suivants ne peuvent pas être inférieurs à 500 €, sauf s'il s'agit du dernier.

L'Emprunteur informera immédiatement le Prêteur de toute interruption ou retard dans les déblocages successifs. L'Emprunteur pourra solliciter un allongement de la durée des déblocages initialement prévue. Cette modification est subordonnée à l'accord préalable du Prêteur ; les éventuels frais en résultant seront à la charge de l'Emprunteur, selon la tarification en vigueur figurant dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande.

Le prêt devra être totalement utilisé avant la fin de la période d'anticipation. À défaut, et sauf prorogation consentie préalablement par le Prêteur, ce dernier procédera à la réduction automatique du montant du prêt à due concurrence des sommes débloquées. Cette diminution du montant du prêt se traduira par une réduction du montant des échéances initialement convenues, la durée du prêt demeurant inchangée. En l'absence de prorogation, les sommes non débloquées devront faire l'objet d'une nouvelle demande de financement qui ne pourra se faire qu'aux conditions en vigueur au jour de la demande.

Nonobstant ce qui précède, si le prêt n'est pas entièrement utilisé avant la fin de période d'anticipation, le Prêteur pourra, conformément aux dispositions de l'article 11 h) des présentes conditions générales,

exiger le remboursement des sommes décaissées dans le cas où celles-ci représenteraient un montant significativement inférieur à celui du (ou des) prêt(s) accordé(s).

**2.2.3** - Une fois le prêt réalisé, toute somme remboursée ne pourra pas être réutilisée.

**2.2.4** - Les fonds ne peuvent recevoir aucune autre destination que celle mentionnée aux Conditions particulières.

Pour l'ensemble des demandes de déblocage, ci-dessous, un délai de traitement de 10 jours sera nécessaire. L'Emprunteur est ainsi informé que sa demande devra être transmise au plus tard 10 jours avant la date de prélèvement de l'échéance de prêt.

**2.2.5 - Acquisition de logement neuf achevé ou ancien ou de terrain à bâtir** : les fonds seront débloqués en une seule fois lors de la signature de l'acte de vente entre les mains du notaire, par virement, sur appel de la somme par ce dernier.

**2.2.6 - Acquisition avec travaux d'amélioration** : les fonds seront versés en totalité au notaire pour le jour de l'acquisition, si le montant du prêt est inférieur ou égal au prix d'acquisition. Si le montant du prêt est supérieur au prix d'acquisition, les fonds du prêt seront adressés au notaire à hauteur de 100 % de ce prix, sur appel de la somme par ce dernier ; le solde du prêt destiné à financer les travaux sera versé sur situations de travaux selon les modalités précisées à l'article 2.2.7 ci-dessous.

**2.2.7 - Travaux d'amélioration** : le prêt sera versé selon les modalités ci-après :

**a)** soit à l'Emprunteur, s'il réalise lui-même les travaux, ou fait l'avance des règlements aux entrepreneurs, par virement sur son compte ;

**b)** soit aux entrepreneurs, par virement, impérativement sur mandat de l'Emprunteur, versement par versement.

Dans les deux cas, les fonds ne seront versés que sur production de justificatifs (factures acquittées ou justificatifs du débit en compte accompagné de la facture correspondante). La dernière fraction du prêt ne pourra être décaissée qu'après production de la totalité des factures justificatives.

**2.2.8 - Travaux de construction** : le prêt sera versé selon les modalités ci-après :

**a)** soit à l'Emprunteur, s'il réalise lui-même les travaux ou fait l'avance des règlements aux entrepreneurs ou au constructeur, par virement sur son compte ;

**b)** soit aux entrepreneurs, dans le cas de travaux ou de construction (hors contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans), par virement ;

**c)** soit au constructeur, dans le cas de construction selon le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, par virement.

Les versements ne seront effectués à l'Emprunteur que sur production des factures acquittées, ou appels de fonds accompagnés de l'attestation d'avancement des travaux et du justificatif du débit en compte.

Les versements ne seront effectués aux entrepreneurs ou aux constructeurs que sur production de justificatifs et impérativement sur mandat de l'Emprunteur versement par versement.

Les appels de fonds du constructeur, les mémoires ou les factures justificatives de l'exécution des travaux, devront préciser les références commerciales ou artisanales de l'entreprise exécutante (numéro d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers), la nature des travaux réalisés ou des matériaux financés et leur coût.

Leur montant dépendra de l'avancement des travaux, notamment dans les limites permises par les articles R.231-7 et 8 du Code de la construction et de l'habitation et conformément à l'échelle légale ou

imposée par le garant de livraison.

En cas de contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, le premier déblocage des fonds ne pourra intervenir qu'après production de l'attestation de garantie de livraison, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour tout type de construction, le déblocage de la dernière fraction du prêt ne pourra intervenir qu'après production de :

- la totalité des factures justificatives et de la déclaration d'achèvement des travaux ;
- l'attestation d'assurance multirisque habitation, visée à l'article 9 des présentes conditions générales.

**2.2.9 - Construction collective** : vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), vente à terme, souscription ou achats de parts sociales ou d'actions.

Le prêt sera versé selon les modalités ci-après par virement :

- a) entre les mains du notaire pour la fraction acquisition exigible lors de la signature de l'acte de vente du ou des lots,
- b) entre les mains du promoteur, du notaire ou sur le compte centralisateur pour les fractions postérieures à l'acquisition de manière à permettre un paiement libérateur.

Le montant de ces fractions dépendra de l'avancement des travaux, dans les limites permises par l'article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation et conformément à l'échelle mentionnée dans le contrat de réservation ou de construction.

Le dernier appel de fonds, correspondant à la livraison/remise des clefs sera mis à disposition de l'Emprunteur par chèque libellé à l'ordre du promoteur (selon instructions de l'Emprunteur), après production de :

- la totalité des factures justificatives et de la déclaration d'achèvement des travaux ;
- l'attestation d'assurance multirisque habitation, visée à l'article 9 des présentes conditions générales.

#### **2.2.10 - Rachat de crédit :**

Le prêt sera versé selon les modalités ci-après :

- a) à l'Établissement ayant consenti ce crédit, à charge pour ce dernier de délivrer quittance au Prêteur ;
- b) ou, si le prêt est garanti par un privilège de prêteur de deniers ou une hypothèque, au notaire recevant l'acte de prêt, à charge pour ce dernier de verser les fonds au créancier à due concurrence des sommes lui restant dues et d'en obtenir quittance.

#### **2.2.11 – Parts de SCPI :**

Le prêt sera versé directement aux sociétés de gestion concernées.

### **Article 3 - Durée du prêt**

#### **3.1 - Période d'anticipation**

Cette période, pendant laquelle aucun amortissement n'intervient, n'est utilisable que pour les prêts à déblocages successifs et s'ajoute à la durée du prêt.

Elle commence le jour d'échéance choisi qui suit la première mise à disposition des fonds, et se prolonge pendant une durée égale à celle mentionnée aux Conditions particulières dans la limite maximum de 24 mois.

Elle se termine à la date de la dernière mise à disposition des fonds, et au plus tard à l'issue de la durée fixée aux Conditions particulières, sauf prorogation consentie préalablement par le Prêteur.

#### **3.2 - Période de différé d'amortissement (ou différé partiel ou franchise partielle)**

Cette période, définie aux Conditions particulières, pendant laquelle aucun amortissement n'intervient, est incluse dans la durée du prêt.

Elle commence le jour d'échéance choisi qui suit (i) la date de mise à disposition totale des fonds, ou s'il y a lieu, (ii) la date de fin de la période d'anticipation, si celui-ci est éloigné d'au moins 30 jours de cette date, ou à défaut le jour d'échéance choisi du mois suivant, et se prolonge pendant une durée égale à celle mentionnée aux Conditions particulières.

Dans le cas où elle commence le jour d'échéance choisi du mois suivant, cette durée sera augmentée d'une période intercalaire d'intérêts et, le cas échéant d'assurance de groupe, qui sera donc d'une durée maximale de 31 jours.

Sur demande de l'Emprunteur, la durée du différé peut être abrégée.

#### **3.3 - Période d'amortissement (concerne les Prêts amortissables par échéances) :**

La durée d'amortissement est spécifiée aux Conditions particulières.

Elle commence le jour d'échéance choisi qui suit (i) la date de mise à disposition totale des fonds, ou s'il y a lieu, (ii) la date de fin de la période d'anticipation, ou s'il y a lieu, (iii) la date de fin de la période de différé partiel, si celui-ci est éloigné d'au moins 30 jours de cette date, ou à défaut, le jour d'échéance choisi du mois suivant, et se prolonge pendant une durée égale à celle mentionnée aux Conditions particulières.

Dans le cas où elle commence le jour d'échéance choisi du mois suivant, cette durée sera augmentée d'une période intercalaire d'intérêts et, le cas échéant d'assurance de groupe, qui sera donc d'une durée maximale de 31 jours. Dans le cas où la période d'amortissement a été précédée d'une période de différé partiel, la période intercalaire d'intérêts et, le cas échéant d'assurances de groupe, a déjà été intégrée à la période de différé partiel.

La période d'amortissement se termine le jour du règlement de la dernière échéance.

#### **3.4. Période de différé total (ou franchise totale)**

Le différé total n'est possible que pour les prêts in fine ou crédits relais sans période d'anticipation.

Cette période, définie aux Conditions particulières, pendant laquelle n'intervient aucun remboursement de capital et d'intérêts, est incluse dans la durée du prêt.

Elle commence le jour d'échéance choisi qui suit la date de mise à disposition totale des fonds, si celui-ci est éloigné d'au moins 30 jours de cette date, ou à défaut le jour d'échéance choisi du mois suivant, et se prolonge pendant une durée égale à celle mentionnée aux Conditions particulières.

Dans le cas où elle commence le jour d'échéance choisi du mois suivant, cette durée sera augmentée d'une période intercalaire d'intérêts et, le cas échéant d'assurance de groupe, qui sera donc d'une durée maximale de 31 jours.

Sur demande de l'Emprunteur, la durée du différé peut être abrégée.

### **Article 4 – Modalités de remboursement**

#### **4.1 – Date des échéances :**

L'Emprunteur choisit, dans les conditions particulières, le quantième de son jour d'échéance au 05, au 15 ou au 25 du mois. Ce jour d'échéance est identique pour tous les prêts qui composent l'offre de prêt du Prêteur.

Les échéances sont dues à terme échu selon la périodicité des remboursements.

#### **4.2 – Montant des remboursements**

##### **4.2.1 – En période d'anticipation**

Pendant cette période, le capital n'est pas amorti et l'Emprunteur acquitte seulement les frais suivants :

- a) les frais de dossier prélevés dans un délai de 10 jours maximum après la date du premier déblocage de fonds.
- b) le cas échéant, la commission de caution et la contribution au Fonds Mutuel de Garantie prélevées, pour le compte de Crédit Logement, dans un délai de 10 jours maximum après la date du premier déblocage de fonds.
- c) les intérêts calculés sur le montant cumulé des sommes débloquées, et prélevés à terme échu selon la périodicité de remboursement fixée aux Conditions particulières.
- d) le cas échéant, les cotisations d'assurance de groupe mentionnées à l'article 6.4.1 ci-dessous.

#### **4.2.2 - En période de différé d'amortissement (ou différé partiel ou franchise partielle)**

Pendant cette période, le capital n'est pas amorti et l'Emprunteur acquitte seulement les frais suivants :

- a) si le prêt ne comporte aucune période d'anticipation, les frais de dossier prélevés dans un délai de 10 jours maximum après la date du déblocage des fonds.
- b) le cas échéant, et si le prêt ne comporte aucune période d'anticipation, la commission de caution et la contribution au Fonds Mutuel de Garantie prélevées, pour le compte de Crédit Logement, dans un délai de 10 jours maximum après la date du déblocage des fonds.
- c) les intérêts calculés sur le capital restant dû et prélevés à terme échu selon la périodicité de remboursement fixée aux Conditions particulières.
- d) le cas échéant, les cotisations d'assurance de groupe mentionnées à l'article 6.4.1 ci-dessous.

#### **4.2.3 - En période d'amortissement**

Pendant cette période, l'Emprunteur acquitte les paiements suivants :

- a) si le prêt ne comporte aucune période de différé partiel ou d'anticipation, les frais de dossier prélevés dans un délai de 10 jours maximum après la date du déblocage des fonds
- b) le cas échéant, et si le prêt ne comporte aucune période de différé partiel ou d'anticipation, la commission de caution et la contribution au Fonds Mutuel de Garantie prélevées, pour le compte de Crédit Logement, dans un délai de 10 jours maximum après la date du déblocage des fonds.
- c) le capital et les intérêts prélevés selon la périodicité de remboursement fixée aux Conditions particulières : le montant de chaque échéance, payable à terme échu, comprend la somme nécessaire à l'amortissement, ainsi que les intérêts de la période de remboursement calculés sur le capital restant dû ;
- d) le cas échéant, les cotisations d'assurance de groupe mentionnées à l'article 6.4.1 ci-dessous.

#### **4.2.4 - En période de différé total (ou franchise totale)**

Pendant cette période, l'amortissement du capital et le remboursement des intérêts sont reportés ; étant précisé que les intérêts courus dont la perception est différée seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière.

L'Emprunteur acquitte seulement les frais suivants :

- a) les frais de dossier prélevés dans un délai de 10 jours maximum après la date du premier déblocage de fonds.
- b) le cas échéant, la commission de caution et la contribution au Fonds Mutuel de Garantie prélevées, pour le compte de Crédit Logement, dans un délai de 10 jours maximum après la date du premier déblocage de fonds.
- c) le cas échéant, les cotisations d'assurance de groupe mentionnées à l'article 6.4.1 ci-dessous.

#### **4.2.5 - En période intercalaire:**

Un complément d'échéance d'intérêts et, le cas échéant, d'assurances de groupe peut être dû en fonction de la date de dernier déblocage des fonds et la date d'échéance choisie.

#### **4.3 - Paliers :**

A la souscription, des paliers peuvent être programmés afin de diviser la durée de remboursement en deux ou plusieurs périodes distinctes avec des échéances de montant différents.

#### **4.4 - Prêts in fine :**

##### **4.4.1 - Cas du différé partiel :**

Le prêt in fine comporte, pendant toute la durée du prêt, un différé partiel tel que décrit aux articles 3.2 et 4.2.2 ci-dessus.

Le capital est alors remboursé en une seule fois au terme du prêt.

**L'Emprunteur est informé qu'il doit d'ores et déjà prendre toutes**

**dispositions utiles aux fins du remboursement du capital qui sera dû à la fin du prêt.**

##### **4.4.2 - Cas du différé total :**

Le prêt in fine avec différé total comporte, pendant toute la durée du prêt, un différé total tel que décrit aux articles 3.4 et 4.2.4 ci-dessus.

Le capital et les intérêts sont remboursés en une seule fois au terme du prêt.

**L'Emprunteur est informé qu'il doit d'ores et déjà prendre toutes dispositions utiles aux fins du remboursement du capital et des intérêts qui seront dus à la fin du prêt.**

**4.5 - Modulation des échéances du prêt** (articles 6 E et F mentionnés dans les conditions particulières) :

Les dispositions qui suivent sont applicables exclusivement au prêt personnel immobilier modulable à taux fixe, dont les Conditions particulières portent en titre la mention «modulable». Elles ne peuvent concerner en aucun cas les prêts in fine ou les prêts régis par des conditions spécifiques prévoyant le contraire.

##### **4.5.1 - Modalités d'exercice de l'option de modulation**

L'Emprunteur pourra, dès le 13<sup>ème</sup> mois d'amortissement du prêt, à condition que celui-ci soit intégralement versé, choisir de moduler ses échéances dans les conditions et limites suivantes :

- a) modulation de l'échéance à la hausse : jusqu'à + 50 % de l'échéance du tableau d'amortissement initial, dans la limite d'un raccourcissement maximum de 20 % de la durée initiale indiquée aux Conditions particulières ;
  - b) modulation de l'échéance à la baisse : jusqu'à - 50 % de l'échéance du tableau d'amortissement initial, sans allongement de la durée initiale indiquée aux Conditions particulières ;
  - c) ré-aménagement, au-delà des limites de modulation précisées ci-dessus : l'échéance peut être revue à la hausse ou à la baisse sous condition d'une nouvelle étude approfondie du dossier ;
  - d) la durée totale du prêt ne pourra, en tout état de cause, pas excéder vingt-cinq ans ;
  - e) il devra s'écouler douze mois au minimum entre deux demandes de modulations ;
  - f) la modulation n'est applicable qu'avec une variation minimum de l'échéance modifiée par ladite modulation de 30 € ;
  - g) la modulation ne modifie pas la cotisation d'assurance de groupe
  - h) la demande de modulation est soumise à l'accord du Prêteur et, le cas échéant, du garant / de la Caution, notamment après examen de la capacité de remboursement de l'Emprunteur ;
  - i) en cas d'assurance emprunteur, autre que l'adhésion au contrat d'assurance de groupe souscrit par le Prêteur, l'Emprunteur est tenu de vérifier auprès de son assureur que les garanties couvrent bien les modifications du crédit apportées par la modulation ;
- En cas d'adhésion au contrat d'assurance de groupe souscrit par le Prêteur, les dispositions applicables en cas d'exercice de l'option de modulation figurent dans la notice d'information du contrat d'assurance de groupe remise par le Prêteur.
- j) la modulation acceptée entraînera une modification du coût total du prêt qui, selon le cas, variera à la hausse ou à la baisse et donnera lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement ;
  - k) la modulation acceptée s'appliquera dès la 1<sup>ère</sup> échéance intervenant après un délai de 30 jours suivant l'acceptation de la demande par le Prêteur ;
  - l) chaque modulation d'échéance entraînera la perception de frais de gestion prélevés sur le compte de l'Emprunteur. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande, figurant dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur.
  - m) l'exercice de la modulation n'entraîne pas novation et n'aura d'incidence ni sur la périodicité des remboursements ni sur le taux du crédit.

#### **4.5.2 - Suspension de l'option de modulation - Restriction de son fonctionnement**

La modulation des échéances ne constitue pas un droit pour l'Emprunteur, elle est soumise à accord préalable du Prêteur, et le cas échéant du garant / de la Caution, notamment après examen de la situation financière de l'Emprunteur. Sans qu'il soit tenu de la confirmer à l'Emprunteur, le Prêteur suspend la faculté de modulation des échéances dans les cas suivants :

- a) tout impayé non régularisé de toute somme ou échéance due au titre des prêts composant l'offre de prêts du Prêteur ;
- b) tout événement mentionné dans les Conditions générales concernant les cas d'exigibilité ;
- c) report d'échéance en cours, pour quelque motif que ce soit ;
- d) incident de paiement entraînant l'inscription d'un des Emprunteurs au Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) ;
- e) saisine par l'Emprunteur d'une commission de surendettement des Particuliers ;
- f) tout sinistre d'assurance en cours de gestion ou de déclaration au titre du prêt ;
- g) L'option de modulation est rétablie dès lors que ne subsiste aucune des causes visées ci-dessus.

#### **4.6 - Autres modifications du plan de remboursement**

##### **4.6.1 - Aménagement temporaire**

Toute demande de report partiel ou total d'échéance devra être adressée au Prêteur par écrit, un mois avant l'échéance et, accompagnée le cas échéant, de tous justificatifs sur la situation d'endettement de l'Emprunteur.

Chaque demande de report est soumise à l'accord préalable du Prêteur, et le cas échéant du garant / de la Caution, notamment après examen de la situation financière de l'Emprunteur.

Chaque report d'échéance accepté entraînera, selon la durée du report accordé :

- a) soit la perception immédiate des intérêts de report calculés au taux du prêt, proportionnellement à la durée du report, sur le capital reporté ; dans ce cas, le montant des échéances reportées reste inchangé ;
- b) soit la perception différée des intérêts de report, s'ils sont intégrés aux échéances reportées ; dans ce cas, les échéances reportées seront augmentées des intérêts calculés sur la durée du report. Les intérêts reportés portent eux-mêmes intérêts au taux du prêt s'ils sont reportés pour une année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code civil ;
- c) la perception de frais de gestion prélevés sur le compte de l'Emprunteur où sont domiciliées les échéances. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande, figurant dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur.
- d) l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement remis ou adressé à l'Emprunteur. La mise en œuvre d'un report d'échéance n'entraîne pas novation et n'aura d'incidence ni sur la périodicité des remboursements ni sur le taux du crédit.
- e) le cas échéant, les cotisations d'assurance de groupe continueront d'être prélevées pendant la durée du report.

##### **4.6.2 - Changement de quantième de jour d'échéance**

Toute demande de changement de quantième de jour d'échéance devra être adressée au Prêteur par écrit, un mois avant l'échéance. En cas d'accord par le Prêteur, ce changement de quantième entraînera :

- a) la perception immédiate des intérêts calculés au taux du prêt, proportionnellement à la durée du décalage de dates d'échéances, sur le capital restant dû ;
- b) la perception de frais de gestion prélevés sur le compte de l'Emprunteur où sont domiciliées les échéances. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande, dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur ;
- c) l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement remis ou adressé à l'Emprunteur. La mise en œuvre d'un changement de

quantième de jour d'échéance n'entraîne pas novation et n'aura d'incidence ni sur la périodicité des remboursements ni sur le taux du crédit.

##### **4.6.3 - Changement de compte de domiciliation**

Toute demande de changement de compte domiciliaire est possible moyennant le règlement, par l'Emprunteur, de frais de gestion. Si le transfert est demandé sur un compte ouvert dans les livres du Prêteur, ces frais sont réduits et forfaitaires.

Si le transfert est demandé sur un compte externe au Prêteur, ces frais forfaitaires seront à régler en une seule fois au moment du transfert. Dans les deux cas, le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande, figurant dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur. La demande devra être adressée au Prêteur par écrit, un mois avant l'échéance, accompagnée du nouveau RIB de prélèvement.

##### **4.6.4 - En cas de changement durable de sa situation, ou pour un motif sérieux**

L'Emprunteur pourra, en avisant au moins deux mois à l'avance le Prêteur qui gère l'opération, demander une étude modificative de son plan de remboursement du capital restant à courir, la banque se réservant d'accepter ou de refuser cette proposition.

En cas d'accord de la Banque, une offre modificative sera soumise à l'Emprunteur et le cas échéant aux Cautions, personnes physiques, et aux garants éventuels.

##### **4.7 - Révision pour imprévision**

Les Parties renoncent expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du code civil résultant de l'ordonnance n° 2016-131. Par conséquent, sauf accord des Parties, ou dispositions contraires, la présente Convention ne pourra être modifiée ni résiliée en cas de changement de circonstances imprévisible à la date des présentes.

#### **Article 5 - Règlement des échéances et des frais**

Le règlement des échéances sera effectué par prélèvement sur le compte ouvert au nom de l'Emprunteur, tel qu'indiqué sur le mandat de prélèvement. Seront également prélevés sur ce compte, tous frais, notamment les frais de dossier, les frais d'expertise éventuels, les cotisations d'assurance de groupe éventuelles, les surprimes d'assurance de groupe éventuelles, les frais de constitution des garanties (dont les participations financières dues aux organismes Cautions, désignés aux Conditions particulières lors de la mise à disposition du prêt), les indemnités dues en cas de remboursement anticipé, les frais de recouvrement, les frais d'étude ou plus généralement toutes sommes dues au Prêteur au titre du prêt, notamment en cas de défaillance de l'Emprunteur (cf. articles 11 et 18 des présentes Conditions générales), ainsi que les frais de gestion facturables en cas de demande d'aménagement de l'Emprunteur, selon tarification en vigueur au moment de la demande.

#### **Article 6 - Assurances Emprunteur**

**6.1 - Assurance Décès (D), Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Invalidité Permanente Totale (IPT), Invalidité Permanente Partielle (IPP), Incapacité Temporaire Totale (ITT) : ces garanties sont regroupées sous le vocable «DIT ou D/PTIA».**

**Les prêts destinés aux financements immobiliers des particuliers doivent être garantis par une assurance «DIT ou D/PTIA».**

En cas de refus d'assurance, ou en cas de surprime(s), non acceptée(s) par l'Emprunteur ou, le cas échéant, la Caution, ou en cas d'exclusions ou restrictions de garanties même acceptées par l'Emprunteur ou, le cas échéant, la Caution, le contrat de prêt ne pourra pas être formé et les fonds ne pourront pas être mis à disposition de l'Emprunteur, conformément aux articles 1.4 et 2.1 ci-dessus, sauf si l'Emprunteur ou, le cas échéant, la Caution est en mesure de proposer une garantie alternative, et si le Prêteur l'accepte. Les prêts du Prêteur sont assortis d'une proposition d'adhésion au contrat d'assurance de groupe souscrit par le Prêteur auprès de

GROUPAMA GAN VIE (police n° 6072/816.609), susceptible de couvrir les risques Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie - Invalidité Permanente totale et partielle - Incapacité temporaire totale sur la tête de l'Emprunteur ou du co-emprunteur, voire de la Caution. Les caractéristiques de l'assurance sont présentées dans la fiche standardisée d'information, dans la notice d'information et dans la fiche personnalisée valant devoir de conseil sur les garanties minimales exigées par le Prêteur pour l'octroi du crédit immobilier remises à l'Emprunteur.

Les garanties souscrites découlent des garanties minimales exigées par le Prêteur, des besoins et exigences exprimés par l'Emprunteur et des renseignements fournis sur le bulletin d'adhésion, complété et signé par chaque personne à assurer.

L'Emprunteur est informé qu'il peut, s'il le souhaite, souscrire l'assurance « DIT ou D/PTIA » directement auprès de l'assureur de son choix dans les conditions ci-dessous :

**a)** l'Emprunteur peut présenter le contrat d'assurance de son choix jusqu'à la signature de la présente offre, ou dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature de la présente offre s'il fait usage du droit de résiliation mentionné au 1er alinéa de l'article L.113-12-2 du Code des assurances. Il peut également présenter le contrat d'assurance de son choix s'il fait usage du droit de résiliation annuel mentionné au 2ème alinéa de l'article L. 113-12 du code de assurances.

**b)** L'Emprunteur devra formaliser, par écrit, sa demande de changement de contrat d'assurance et fournir, au Prêteur, les conditions générales et les conditions particulières du nouveau contrat d'assurance.

**c)** le Prêteur ne pourra pas refuser le contrat d'assurance proposé par l'Emprunteur s'il présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe susvisé ;

**d)** la décision d'acceptation ou de refus du contrat d'assurance proposé par l'Emprunteur sera communiquée par le Prêteur selon les modalités prévues par l'article L.313-31 du Code de la consommation, dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution accompagnée des pièces mentionnées au b) ci-dessus ;

**e)** Si l'assuré fait usage du droit de résiliation prévu à l'article L. 113-12-2 du Code des assurances, il doit notifier à l'assureur sa demande de résiliation par lettre recommandée au plus tard quinze (15) jours avant le terme de la période de douze (12) mois suivant la signature de l'offre de prêt. Si l'assuré fait usage du droit de résiliation annuel prévu à l'article L. 113-12 du Code des assurances, il doit notifier à l'assureur sa demande de résiliation par lettre recommandée au moins deux (2) mois avant la date d'échéance. Dans les deux cas, l'assuré notifie à l'assureur par lettre recommandée la décision du prêteur prévue au paragraphe d) ci-dessus ainsi que la date de prise d'effet du contrat d'assurance accepté en substitution par le prêteur. En cas d'acceptation par le prêteur, la résiliation du contrat d'assurance prend effet dix (10) jours après la réception par l'assureur de la décision du prêteur ou à la date de prise d'effet du contrat accepté en substitution par le prêteur si celle-ci est postérieure. En cas de refus par le prêteur, le contrat d'assurance n'est pas résilié.

## **6.2 - Assurance Perte d'emploi (PE)**

En option d'extension de l'assurance « DIT ou D/PTIA », les prêts peuvent être assortis d'une assurance «Perte d'emploi», au titre de la police n° 6072/816610, souscrite par le Prêteur auprès de GROUPAMA SA, dont les caractéristiques figurent dans la notice d'information jointe à l'offre de prêt et remise à la (aux) personnes(s) à assurer. S'il le souhaite, l'Emprunteur est libre de souscrire cette garantie auprès de l'assureur de son choix.

## **6.3 - Date de prise d'effet des garanties**

La prise d'effet commence au jour de la dernière en date des acceptations de l'offre par le (ou les) Emprunteur(s) et la (ou les) Caution(s), sous réserve de la levée des conditions suspensives, de la signature de la demande d'adhésion, de l'acceptation du risque par l'assureur et du paiement de la première cotisation. Il est

expressément entendu que le prélèvement d'une somme quelconque au titre de la demande d'adhésion au contrat d'assurance de groupe n'implique pas que cette adhésion ait été acceptée et ait pris effet.

## **6.4 – Cotisations d'assurances**

L'assurance « DIT ou D/PTIA » étant obligatoire, son coût, qui est mentionné dans les Conditions particulières de l'offre, entre dans le calcul du TAEG (Taux Annuel Effectif Global). L'assurance « PE » n'étant pas obligatoire, son coût n'entre pas dans le calcul du TAEG.

### **6.4.1 – Cotisations d'assurance de groupe**

Les cotisations d'assurance de groupe mentionnées aux Conditions particulières sont calculées sur le montant total du (des) prêt(s) et prélevées à terme échu selon la périodicité de remboursement fixée aux Conditions particulières.

Leur assiette reste constante, sauf remboursement anticipé partiel ; leur taux reste constant sauf lors du passage dans l'option « Senior » intervenant en cours d'adhésion (cf. modalités dans la notice d'information du contrat d'assurance de groupe annexée au contrat de prêt).

Même en l'absence de déblocage des fonds, le premier prélèvement de la cotisation d'assurance intervient au jour d'échéance choisi du mois qui suit la levée des conditions suspensives s'il y en a, ou à défaut, la dernière en date des acceptations par le (ou les) Emprunteur(s) et la (ou les) Caution(s). A compter du premier déblocage des fonds, les cotisations d'assurance de groupe sont incorporées dans les échéances d'intérêts et, le cas échéant, de capital.

En cas de remboursement anticipé partiel, l'assiette des cotisations est réduite dans la même proportion que le capital remboursé.

### **6.4.2 – Cotisations d'assurance externe**

Les cotisations ne sont pas prélevées par le Prêteur et sont payables selon les conditions prévues dans la notice d'assurance remise à l'Emprunteur.

En cas de remboursement anticipé partiel, les demandes de révision sont à effectuer par l'Emprunteur auprès de l'assureur.

## **6.5 – Taux annuel effectif de l'assurance (TAEA)**

Le TAEA, qui représente le coût de l'assurance exprimé en pourcentage sur une base annuelle, est communiqué à l'Emprunteur, notamment sur la fiche standardisée d'information relative à l'assurance emprunteur des prêts immobiliers ou en cas de substitution d'assurance dans les cas prévus à l'article 6.1 ci-dessus.

## **6.6 - En cas de sinistre :**

- En présence d'une adhésion au contrat d'assurance de groupe, les Emprunteurs informent directement le Prêteur de la survenance de celui-ci pour l'ouverture du dossier de demande de prise en charge par l'assureur. Ils restent tenus envers le Prêteur au titre des prêts composant l'offre tant que les indemnités dues par l'assureur n'ont pas été versées à la Banque.

- En présence d'un autre contrat d'assurance, les Emprunteurs accomplissent les formalités de déclaration du sinistre directement auprès de l'assureur. Ils restent tenus envers le Prêteur au titre des prêts composant l'offre tant que les indemnités dues par l'assureur n'ont pas été versées à la Banque.

## **Article 7 - Coût total du prêt et TAEG**

### **7.1 – Coût total du prêt**

Le coût total mentionné dans les Conditions particulières de chaque prêt composant l'offre comprend, conformément à l'article L.311-1 5° du Code de la consommation, tous les coûts, y compris les intérêts, les frais, les taxes, les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'Emprunteur et, connus du Prêteur à la date d'émission de l'offre de prêt, ou dont le montant peut être déterminé à cette date, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées. Ce coût ne comprend pas les frais liés à l'acquisition des immeubles mentionnés

au 1° de l'article L.313-1 tels que les taxes y afférentes, ni les frais d'acte notariés, ni les frais à la charge de l'Emprunteur en cas de non respect de l'une de ses obligations prévues dans la présente offre de prêt.

## **7.2 – Taux annuel effectif global (TAEG) (article 10 mentionné dans les conditions particulières)**

Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) est mentionné aux Conditions particulières. Calculé pour un prêt entièrement débloqué le TAEG comprend les frais supportés par l'Emprunteur et connus du Prêteur à la date d'émission de l'offre de prêt, ou dont le montant peut être déterminé à cette même date, et qui constituent une condition pour obtenir le prêt ou pour l'obtenir aux conditions annoncées.

### **7.2.1 – Le TAEG calculé tient compte :**

- a) du taux fixe nominal du prêt ;
- b) de la durée du prêt et des échéances du tableau prévisionnel de remboursement ;
- c) des frais de dossier ;
- d) des frais de garanties ou de sûretés (coût notarié estimé en cas de privilège de prêteur de deniers ou d'affectation hypothécaire, montant de la commission de l'organisme de cautionnement, coût d'autres actes éventuels liés aux garanties du prêt) ;
- e) des versements éventuels à un fonds de garantie, même s'ils sont récupérables en tout ou partie par l'Emprunteur ;
- f) des frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ;
- g) des cotisations d'assurances obligatoires (externes ou de groupe) ;
- h) du coût de l'évaluation du bien immobilier en cas d'expertise exigée par l'octroi du crédit.

### **7.2.2 – Le TAEG calculé ne tient pas compte :**

- a) des intérêts et cotisations d'assurance de la période préalable au déblocage total des fonds, leurs montants et leurs durées effectives ne pouvant être déterminés à l'avance ;
- b) des extensions de quotité d'assurances décès/incapacité choisies volontairement par l'Emprunteur ou la Caution ;
- c) des cotisations d'assurance Perte d'emploi ;
- d) des frais liés à l'acquisition des immeubles mentionnés au a du 1° de l'article L.313-1 tels que les taxes y afférentes, les frais d'acte notarié établis en application de la section 3 du chapitre Ier du titre IV bis du livre IV de la partie Arrêtés du code de commerce ;
- e) des frais à la charge de l'Emprunteur en cas de non-respect de l'une de ses obligations prévues dans le contrat de crédit.

## **Article 8 - Intérêts**

Les intérêts commenceront à courir dès la première utilisation des fonds.

### **8.1 – Calcul des intérêts**

Les intérêts sont calculés au taux d'intérêt stipulé dans les Conditions particulières.

### **8.2 - Intérêts intercalaires**

Le complément d'échéance d'intérêts faisant suite à la première mise à disposition des fonds ou à chacune des mises à disposition est calculé au taux d'intérêt stipulé dans les Conditions particulières, en fonction du nombre exact de jours compris entre la date de mise à disposition des fonds et le quantième de jour de l'échéance choisie.

### **8.3 – Capitalisation des intérêts**

En cas de différé total, les intérêts courus dont la perception est différée seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière.

## **Article 9 - Assurance Multirisques**

L'immeuble financé et/ou donné en garantie doit être assuré contre les risques de perte et dommages notamment en cas d'incendie (ci-après « assurance multirisque ») pour un montant au moins égal à sa valeur

de reconstruction jusqu'au remboursement intégral des sommes dues en principal, intérêts et accessoires au Prêteur.

L'Emprunteur et/ou le Tiers garant s'engagent à informer le Prêteur et à lui fournir, à première demande et notamment lors du dernier déblocage de fonds dans les cas de prêts destinés à financer des travaux de construction individuelle ou collective, les justificatifs de souscription et de paiement de l'assurance multirisque pour lui permettre, conformément à l'article L. 121-13 du Code des assurances, de faire opposition à tout moment et pendant la durée du prêt entre les mains de l'assureur. L'Emprunteur est informé que la présente convention est susceptible d'être notifiée à l'assureur concerné.

En cas de sinistre, les sommes dues par l'assureur devront être versées au Prêteur, sans le concours et hors la présence de l'Emprunteur, et ce, jusqu'à concurrence du montant de la créance du Prêteur en principal, intérêts, frais, commissions, primes et accessoires d'après l'évaluation présentée par lui.

## **Article 10 – Garanties**

### **10.1 – Constitution des garanties**

La signature des actes constitutifs est subordonnée à la régularité du droit de propriété et à l'absence de toute restriction à la capacité de consentir les garanties. Il ne devra exister aucun obstacle à la constitution, à la validité ou à l'efficacité des garanties.

### **10.2 – Engagements spécifiques aux prêts garantis par caution de crédit logement**

#### **10.2.1 - Dans le cas de prêt(s) garantis par CRÉDIT LOGEMENT, l'Emprunteur déclare :**

- a) accepter que le Prêteur débite son compte pour compte de l'organisme de caution, sans préavis préalable, dans un délai de 10 jours maximum après la première mise à disposition des fonds, du montant de la commission de caution et de la contribution au Fonds Mutuel de Garantie qui figurent sur l'acte (les actes) de cautionnement annexé(s) et dont le paiement a été avancé par la banque afin que la garantie soit constituée au plus tard à la date de la première mise à disposition des fonds ;
- b) avoir pris connaissance du règlement du Fonds de Mutuel de garantie annexé à l'offre et en accepter les modalités de fonctionnement ;
- c) convenir que le bien, objet du financement, soit considéré comme un bien affecté à la garantie du prêt
- d) accepter qu'en cas de mise en jeu de la Caution, l'organisme de caution soit subrogé dans le bénéfice des clauses des stipulations contractuelles du (des) prêt(s) ainsi que dans les éventuelles garanties accessoires accordées au Prêteur ;
- e) donner au montant du (des) prêt(s) la destination convenue ;
- f) remettre au Prêteur l'intégralité des justificatifs de la dépense.

#### **10.2.2 - L'Emprunteur constitue le Prêteur son mandataire spécial auquel il donne pouvoir, pour lui et en son nom :**

- a) d'effectuer le prélèvement des sommes dues à l'organisme de caution sur le compte domiciliaire ouvert à son nom ;
- b) de transmettre à l'organisme de caution les sommes dues au titre du cautionnement ;
- c) soit de percevoir directement de l'organisme de caution le montant de sa créance éventuelle en restitution des sommes lui revenant au titre de sa participation au Fonds Mutuel de Garantie et en donner quittance. Les sommes reçues par le Prêteur au titre de cette créance seront restituées à l'Emprunteur.
- d) soit de donner instruction à l'organisme de caution de rembourser directement le montant de sa créance éventuelle sur son dernier compte domiciliaire utilisé.

#### **10.2.3 - Condition supplémentaire de mise à disposition des fonds**

Sans préjudice des dispositions de l'article 2 des Conditions générales, toute mise à disposition des fonds sera en outre subordonnée à la confirmation expresse par l'organisme de caution de comprendre le présent prêt dans le cautionnement global donné au

profit du Prêteur dans la convention établie entre l'organisme de caution et le Prêteur.

#### **10.2.4 - Exigibilité anticipée complémentaire**

Sans préjudice des cas d'exigibilité anticipée prévus à l'article 11, et en cas d'accord de l'organisme de caution, le prêt deviendra immédiatement exigible et aucune nouvelle utilisation ne pourra être réclamée au Prêteur en cas de fausse déclaration faite à l'organisme de caution.

#### **10.2.5 - Promesse d'affectation hypothécaire**

L'Emprunteur s'engage à consentir à ses frais, à toute demande, au bénéfice du Prêteur ou de l'organisme de caution, une affectation hypothécaire du bien objet du prêt, ou de tout autre bien de valeur équivalente, pour garantie des sommes qu'il sera susceptible de devoir au Prêteur ou à l'organisme de caution.

#### **10.2.6 - Interdiction faite à l'Emprunteur d'aliéner et d'hypothéquer l'immeuble financé sans l'accord préalable de la banque**

L'Emprunteur s'interdit, sans autorisation de la Banque, d'aliéner et d'hypothéquer le bien objet du prêt et d'accomplir tout acte susceptible d'en diminuer la valeur.

#### **10.3 - Cas des prêts assortis d'un cautionnement solidaire**

Il est précisé que l'expression «le Cautionné» désigne le ou les Emprunteurs. La ou les personnes désignées dans les Conditions particulières sous l'appellation «Caution» ou «Caution solidaire» s'engagent dans les termes suivants :

##### **10.3.1 - Montant et nature du crédit cautionné**

Le présent cautionnement est délivré en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en principal, intérêts, frais et accessoires que le Cautionné doit ou devra au Prêteur ou à toute personne qui lui serait substituée au titre du ou des prêts décrits aux Conditions particulières.

La Caution reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des obligations incombant au Cautionné telles qu'elles figurent dans l'offre de prêt qui lui a été adressée par le Prêteur conformément à l'article L.313-24 du Code de la consommation et qu'elle est tenue d'accepter à l'expiration d'un délai de réflexion de 10 jours conformément à l'article L.313-34 du Code de la consommation. L'engagement de la Caution pourra résulter de la signature de l'offre de prêt ou d'un acte séparé. Dans l'hypothèse d'un acte de prêt notarié, il pourra être demandé à la Caution d'intervenir lors de la signature chez le notaire.

##### **10.3.2 - Portée du cautionnement solidaire**

La Caution solidaire est tenue de payer au Prêteur ce que lui doit et devra le cautionner au cas où ce dernier ne ferait pas face à ce paiement pour un motif quelconque.

Dans la limite en montant et en durée de son engagement, la Caution est tenue à ce paiement sans que le Prêteur ait :

- à poursuivre préalablement le Cautionné,
- à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se seront portées Caution du Cautionné, le Prêteur pouvant demander à la Caution le paiement de la totalité de ce que lui doit le Cautionné.

Pour obtenir ce paiement, le Prêteur peut exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et à venir, de la Caution.

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution et le Cautionné n'emporte pas libération de la Caution.

De même en cas de fusion, absorption, scission ou apport partiel d'actif affectant le Prêteur, la Caution accepte d'ores et déjà et irrévocablement le maintien de son engagement, y compris pour les créances nées postérieurement aux dites opérations, de sorte que l'entité venant aux droits du Prêteur en bénéficie dans les mêmes termes. La Caution dispense le Prêteur et l'entité qui lui serait substituée de toute obligation d'information à son égard.

Enfin, la Caution reconnaît et accepte qu'en cas de cession par le

Prêteur du prêt garanti à un fonds commun de créances, son engagement sera transmis audit fonds en tant qu'accessoire de l'obligation principale cédée.

#### **10.3.3 - Connaissance par la Caution de la situation du Cautionné**

La Caution ne fait pas de la situation du Cautionné ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautionnements la condition déterminante de son cautionnement.

Elle déclare avoir connaissance d'éléments d'information suffisants qui lui ont permis d'apprécier la situation du Cautionné préalablement à la souscription du présent engagement. Tant qu'elle restera tenue au titre de son engagement, il appartient à la Caution de suivre personnellement la situation du Cautionné, le Prêteur n'ayant à ce sujet pas d'obligation d'information envers la Caution, à l'exception de celles précisées au paragraphe «Information de la Caution».

#### **10.3.4 - Limites en montant et en durée du cautionnement**

La Caution est engagée pour un montant global comprenant le principal du prêt cautionné, les intérêts et, le cas échéant, les pénalités, les intérêts de retard, les frais répétables et les cotisations d'assurances de groupe échues, afférents au(x) prêt(s) garanti(s), aux conditions et taux précisés aux présentes et pour la durée indiquée dans la mention manuscrite précédant la signature de la Caution.

#### **10.3.5 - Conséquences du cautionnement à l'égard des ayants droit de la Caution**

Toutes personnes venant aux droits de la Caution pour quelque cause ou à quelque titre que ce soit, tels ses héritiers, seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Prêteur de l'exécution du cautionnement, dans les mêmes conditions que la Caution.

En conséquence, le Prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à la Caution sans que puisse lui être imposée une division de ses recours entre lesdites personnes.

En cas de décès de la Caution, ses ayants droit seront tenus des engagements du Cautionné en capital, intérêts, frais et accessoires.

#### **10.3.6 - Mise en jeu du cautionnement**

En cas de défaillance du Cautionné pour quelque cause que ce soit, la Caution sera tenue de payer au Prêteur, dans la limite de son engagement, ce que lui doit le Cautionné, y compris les sommes devenues exigibles par anticipation. La Caution ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés au Cautionné et la prorogation du terme accordée par le Prêteur au Cautionné ne décharge pas la Caution, sans toutefois que ceci ne remette en cause la durée pour laquelle le présent cautionnement est souscrit.

#### **10.3.7 - Recours de la Caution - Limites**

Du fait de son paiement, la Caution dispose contre le Cautionné des recours prévus par la loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés du Prêteur à l'égard du Cautionné.

Dès que le Prêteur aura été payé de la totalité des sommes dues par le Cautionné à quelque titre que ce soit, qui peuvent être d'un montant supérieur à celui du présent cautionnement, la Caution pourra recevoir tout remboursement du Cautionné et exercer tout recours.

Dans le cas où le prêt garanti fait l'objet d'une participation en risque, d'une garantie ou d'un cautionnement consenti par une société ou un organisme professionnel dont l'activité habituelle ou accessoire est de garantir le remboursement de concours financiers (établissements financiers ou de crédit, sociétés de caution mutuelle...), la Caution renonce à exercer tout recours à l'encontre de cet organisme et à se prévaloir des dispositions de l'article 2310 du Code civil tant à l'égard de cet organisme qu'à l'égard du Prêteur.

#### **10.3.8 - Information annuelle de la Caution**

Conformément à la loi, le Prêteur s'engage à faire connaître, chaque année, à la Caution, le montant des engagements garantis par elle et le terme de son cautionnement. La réalisation de cette information donnera lieu au paiement de frais de gestion par l'Emprunteur, dans le



cas où celui-ci est une personne morale, selon la tarification en vigueur figurant dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de l'information.

#### 10.4 - Pluralité de garanties

En cas de pluralité de garanties réelles et/ou personnelles, celles-ci s'ajouteront les unes aux autres et pourront être mises en œuvre par le Prêteur selon les modalités qu'il déterminera.

#### Article 11 - Exigibilité anticipée - Défaillance de l'Emprunteur

**11.1** - Pour chaque prêt composant l'offre de prêt, le Prêteur pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, majoré des intérêts, cotisations et surprimes d'assurance de groupe, échus mais non payés dans l'un des cas suivants :

- a)** non-paiement à sa date d'exigibilité, d'une échéance ou de toute somme due au Prêteur, à un titre quelconque en vertu de la présente offre de prêt ;
- b)** dissimulation(s) ou falsification(s) volontaire(s) par l'Emprunteur d'informations essentielles pour la conclusion du contrat, ayant une incidence sur l'objet du prêt ou le risque du Prêteur ;
- c)** décès de l'Emprunteur ou de l'un d'eux, sauf effet de l'assurance et sauf éventuel accord avec les héritiers ou ayants droit en fonction de la situation ;
- d)** décès de l'assuré unique, assuré à hauteur du montant total du prêt ; au cas de pluralité d'assurés chacun à concurrence d'une fraction du montant du prêt, les sommes dues au titre de l'assuré décédé seraient exigibles par anticipation à hauteur de la quotité d'assurance sur la tête du défunt ;
- e)** annulation ou résiliation de l'adhésion au contrat d'assurance « DIT ou D/PTIA » de l'un quelconque des assurés au titre du prêt (Emprunteur, co-emprunteur, Cautions), sauf substitution acceptée par le Prêteur ;
- f)** liquidation judiciaire ou faillite personnelle de l'Emprunteur ou de l'un d'eux ;
- g)** emploi des fonds versés à un objet autre que celui défini dans les Conditions particulières ;
- h)** non déblocage d'une part significative du montant du prêt avant le terme de la période d'anticipation ;
- i)** mutation en propriété ou en jouissance et notamment vente, apport en société, donation, constitution de droits réels, expropriation, saisie ou mesures conservatoires visant les biens immobiliers financés et/ou ceux donnés en garantie, et plus généralement tout événement ayant pour effet de diminuer la valeur desdits biens ;
- j)** défaut d'assurance multirisque du (des) bien(s) financé(s) et/ou donné(s) en garantie, pour leur(s) valeur(s) de reconstruction ou au moins pour leur(s) valeur(s) de remplacement ;
- k)** destruction totale ou partielle de ce(s) bien(s), sauf si un autre bien est donné en garantie par l'Emprunteur et accepté par le Prêteur,
- l)** dépréciation de la valeur de ce(s) bien(s), notamment par défaut d'entretien ;
- m)** non-constitution, perte ou disparition, pour quelque cause que ce soit, des garanties réelles et/ou personnelles convenues, ou rang des garanties réelles non conforme au rang convenu, sauf proposition par l'Emprunteur d'une garantie alternative ou équivalente, acceptée par le Prêteur ;
- n)** si les biens financés n'étaient plus destinés à l'habitation ou s'ils n'étaient plus occupés conformément aux déclarations effectuées par l'Emprunteur ou conformément à la réglementation ;
- o)** non-réalisation à première demande du Prêteur ou de l'organisme caution, de la promesse d'hypothèque stipulée dans l'offre de prêt ;
- p)** dissolution amiable ou judiciaire de l'Emprunteur personne morale ;
- q)** et d'une manière générale, inexécution par l'Emprunteur de l'un des engagements par lui contractés au titre des Conditions particulières ou acte séparé annexé, ou inexactitude de l'une des déclarations par lui effectuées si elle est déterminante ou essentielle pour l'octroi du prêt.

Dans l'un des cas ci-dessus, le Prêteur notifiera à l'Emprunteur ou en cas de décès, à ses ayants droit ou au notaire chargé du règlement de la succession et à la Caution, par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il se prévaut de la présente clause et prononce l'exigibilité anticipée du prêt.

Le Prêteur n'aurait pas à faire prononcer en justice la déchéance du terme qui lui demeurerait acquise nonobstant tous paiements ou régularisations postérieurs à l'exigibilité prononcée.

#### 11.2 - Indemnités - Intérêts de retard

En cas de non-paiement de toute échéance ou somme due au Prêteur à sa date d'exigibilité, et si le Prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, les sommes échues non payées produiront des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt majoré de 3 points.

En cas de survenance d'un des cas d'exigibilité anticipé ci-dessus, le Prêteur pourra prononcer la résolution du contrat de crédit et exiger le remboursement immédiat du capital restant dû ainsi que le paiement des intérêts, frais et accessoires échus et non payés. Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues, produiront des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt.

En outre, le Prêteur pourra demander à l'Emprunteur une indemnité qui, sans préjudice de l'application de l'article 1231-5 du Code civil, ne peut excéder 7% des sommes dues au titre du capital restant dû (y compris du capital faisant partie des échéances impayées). Le Prêteur pourra également exiger le remboursement des frais taxables conformément à l'article 18.4 des présentes conditions générales.

#### Article 12 - Remboursement par anticipation (article 16A mentionné dans les conditions particulières)

L'Emprunteur peut se libérer par anticipation du capital restant dû, soit partiellement, soit en totalité.

Si le compte de paiement des échéances est un compte externe, les demandes de remboursement par anticipation ne pourront en aucun cas être effectuées par prélèvement sur ce compte. Ce dernier devra soit effectuer un virement sur un compte de la Banque soit adresser un chèque à la Banque. Dans le cas où le compte de prélèvement des échéances est un compte ouvert dans les livres de la Banque, les remboursements par anticipations pourront être effectués par prélèvement sur ce compte, sous réserve que celui-ci soit suffisamment approvisionné et que l'emprunteur donne expressément son accord

Le Prêteur percevra, dans l'un ou l'autre des cas, une indemnité dont le montant peut être égal à six mois d'intérêts, calculés au taux indiqué dans les Conditions particulières, sur le montant du capital remboursé par anticipation ; cette indemnité étant toutefois plafonnée à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

En outre, aucune indemnité n'est due par l'Emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé :

- soit par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'Emprunteur ou de son conjoint. La délocalisation professionnelle, doit être telle qu'elle rende impossible la conservation de la résidence principale ayant été financée à l'aide du prêt faisant l'objet du remboursement anticipé ;
- soit par le décès de l'Emprunteur ou de son conjoint (même non emprunteur) ;
- soit par la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'Emprunteur ou de son conjoint. La démission, l'expiration du contrat de travail à durée déterminée, la préretraite et la mise à la retraite ne constituent pas des cas de cessation forcée de l'activité.

Conformément à l'article L.313-47 du Code de la consommation, le Prêteur communiquera à l'Emprunteur, après réception de la demande de remboursement anticipé, gratuitement, sur support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté.

#### 12.1 - Remboursements anticipés partiels

Ils ne peuvent intervenir qu'aux dates d'échéances fixées dans l'offre

et après paiement de l'échéance échue à cette date. L'Emprunteur doit aviser le Prêteur, au moins un mois à l'avance, de son intention d'effectuer un remboursement anticipé partiel, en précisant le montant de celui-ci. La somme remboursée, hors indemnités définies ci-dessus, doit être égale au moins au dixième du prêt initial sauf s'il s'agit de son solde.

Il se traduit, au gré de l'Emprunteur, soit par une réduction du montant des échéances restant dues, soit par une réduction du nombre de ces échéances.

Dans le premier cas, la date d'échéance finale du prêt reste inchangée. La somme versée est intégralement imputée sur le montant du capital restant dû et le calcul des nouvelles échéances hors assurances est réduit proportionnellement.

Dans le second cas, le montant des échéances reste inchangé. La somme versée est intégralement imputée sur le montant du capital restant dû et la durée du prêt est réduite proportionnellement.

Le montant de la dernière échéance peut être inférieur aux précédentes échéances pour permettre un ajustement de l'amortissement au capital restant dû.

Si l'Emprunteur n'exprime aucun des deux choix ci-dessus, le maintien de la durée initiale sera appliqué par défaut.

Si l'échéancier comporte des paliers successifs, les échéances restantes sont déterminées proportionnellement au capital restant à rembourser pour chaque palier avant le remboursement partiel anticipé.

Après remboursement partiel anticipé, un tableau d'amortissement modifié est adressé à l'Emprunteur.

## 12.2 - Remboursement anticipé total

L'Emprunteur doit aviser le Prêteur, au moins un mois à l'avance, de son intention d'effectuer un remboursement anticipé total ; un complément d'échéance (intérêts et, le cas échéant, cotisation d'assurance de groupe) sera dû pour la période comprise entre la date de la dernière échéance payée et la date du remboursement.

Le remboursement anticipé total met fin aux assurances de groupe.

## Article 13 - Transfert du prêt

Le prêt ne peut pas être transféré à l'égard d'un autre bien. Toute mutation de propriété d'un immeuble financé et/ou pris en garantie rend le prêt exigible, sous réserve, le cas échéant, des dispositions réglementaires.

## Article 14 - Déclarations de l'Emprunteur - Déclarations de la Caution

### 14.1 - Si l'Emprunteur ou la Caution est une personne physique, il déclare :

- a) être majeur capable, ne pas faire l'objet d'une procédure de mise sous protection, telle qu'une mise sous sauvegarde de justice, en curatelle ou en tutelle ou ni d'une procédure de confiscation de ses biens.
- b) ne faire l'objet ni d'une procédure de règlement amiable, ni d'une procédure collective, ni d'une inscription au Fichier national des incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers, ni d'une procédure équivalente.

### 14.2 - Si l'Emprunteur est une personne morale, la Société déclare :

- a) être régulièrement constituée, exister valablement selon le droit français, avoir effectué régulièrement les formalités consécutives, notamment à un changement de forme ou de siège social depuis sa constitution ;
- b) n'avoir jamais été en état de faillite, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, de cessation de paiement ou n'avoir pas fait l'objet d'ordonnance suspendant provisoirement les poursuites des créanciers et interdisant de faire tout acte de disposition ou de consentir une hypothèque ou un nantissement dans le cadre d'un règlement amiable ;
- c) n'avoir jamais fait l'objet d'une action en nullité et ne pas se trouver en l'état de dissolution ;
- d) que ses dirigeants, gérants et autres organes de direction et d'administration ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale

d'exercer leurs fonctions ;

e) avoir la capacité de conclure le présent contrat qui est conforme à son objet et à ses statuts et d'exécuter les obligations qui en résultent pour elle, celles-ci ne contrevenant à aucune disposition statutaire ou aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel elle est partie ;

f) que la signature du présent contrat, les engagements qui en résultent et les sûretés qui les garantissent ont été dûment autorisées par ses organes sociaux habilités et ne requièrent aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue ;

g) que les documents financiers transmis sont réguliers et sincères au regard des règles comptables et donnent une image fidèle de ses résultats.

## Article 15 - Obligations de l'Emprunteur - Obligations de la Caution

L'Emprunteur s'engage à affecter exclusivement à l'opération financée tous les fonds à provenir du Prêteur et justifier de celle-ci à première demande du Prêteur. Il ne pourra procéder, de quelque façon que ce soit, à l'aliénation des biens financés sans l'accord exprès et préalable du Prêteur. Il ne pourra consentir aucune hypothèque conventionnelle sur les biens financés au profit d'un autre créancier sans l'accord exprès et préalable du Prêteur.

En outre, l'Emprunteur ou la Caution devra, le cas échéant :

### 15.1 - Durant la phase de travaux

a) exécuter ou faire exécuter les travaux conformément aux plans et devis, aux normes de construction et d'une manière générale aux règles et règlements de construction et d'urbanisme, le tout sans que le Prêteur encoure de responsabilité à cet égard ;

b) souscrire une assurance dommage ouvrage, avant l'ouverture du chantier, conformément à l'article L.242-1 du Code des assurances, en cas de réalisation de travaux de bâtiment assimilables à une construction ;

c) poursuivre les travaux sans interruption et sans perte de temps. Si l'interruption des travaux se prolonge au-delà d'un mois, l'Emprunteur doit en informer immédiatement le Prêteur ;

d) permettre à toute personne diligentée par le Prêteur de pénétrer sur le chantier afin de constater l'état d'avancement des travaux, notamment en cas d'interruption anormale ou prolongée du chantier. En ce cas, le Prêteur informera préalablement l'Emprunteur de sa demande et fixera une date de visite en concertation avec l'Emprunteur. L'Emprunteur ou la Caution devra faciliter ces visites, soit par lui-même, soit par des instructions données aux personnes chargées de l'exécution des travaux. Le montant maximum des frais de visite sont à la charge de l'Emprunteur selon la tarification en vigueur figurant dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur.

e) signaler, même après l'achèvement des travaux, toute destruction, dégradation ou détérioration totale ou partielle desdits biens pour quelque cause que ce soit.

### 15.2 - En ce qui concerne les biens, objet des présentes

a) justifier, lui-même ou avec l'aide de son notaire, dans le délai de douze mois à compter du jour de la signature du contrat de prêt qu'il n'existe sur les biens offerts en garantie, ni action résolutoire ou rescisoire, ni privilège ou hypothèque, ni droit de nature à porter atteinte aux garanties consenties au profit du Prêteur ;

b) communiquer les titres de propriété et toute pièce justificative complémentaire dont la production pourrait être exigée par les lois ou règlements à première demande du Prêteur ;

c) assurer leur entretien ou leur conservation pendant toute la durée du prêt ;

d) ne rien faire qui puisse altérer la valeur des biens offerts en garantie ou en changer la nature ou la destination et notamment consentir des baux ruraux ou commerciaux, sans accord préalable du Prêteur ;

e) dénoncer tout fait de nature, soit à diminuer la valeur des biens offerts en garantie, soit à troubler leur possession, soit à porter atteinte

au droit de propriété ;

- f) s'abstenir de donner quittance ou de céder des loyers échus ou non échus ;
- g) dénoncer les saisies et les expropriations.

### **15.3 - En ce qui concerne la capacité des parties**

#### **15.3.1 - Pour les personnes physiques**

- a) signaler tout changement d'état civil ou de capacité ;
- b) accepter qu'en cas de pluralité d'Emprunteurs, toutes pièces relatives à l'exécution de la présente convention, y compris tous reçus, ordres de virement, pourront être signés par l'un quelconque des Emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet ;
- c) communiquer au Prêteur, au plus tard trente jours après leur établissement, ses comptes certifiés par un expert-comptable agréé lorsque l'Emprunteur ou la Caution est une entreprise individuelle.

#### **15.3.2 - Pour les personnes morales**

- a) justifier au Prêteur des pouvoirs des personnes habilitées à le représenter et l'informer immédiatement de toutes modifications à ce sujet ;
- b) informer le Prêteur de toutes modifications statutaires, ou de toute décision devant faire l'objet d'une mention au registre du commerce et des sociétés, dans un journal d'annonces légales ou d'une autre publicité quelconque ;
- c) informer le Prêteur de tout projet de cessions d'actions ou de parts, fusion, scission ou apport partiel d'actif et recueillir l'accord préalable du Prêteur avant d'accomplir tout acte de cette nature ;
- d) communiquer au Prêteur, au plus tard trente jours après leur établissement ou approbation, ses comptes de résultats et annexes conformément aux règles comptables approuvés en assemblée, et lui transmettre tous documents comptables, financiers et autres informations le concernant et, de manière générale, à tenir à sa disposition tous les documents juridiques, administratifs ou autres qu'il pourrait être amené à lui demander pour compléter les documents comptables

**15.3.3 - Pour les prêts notariés et en ce qui concerne les documents juridiques :** produire au Prêteur, sur demande, la copie exécutoire de chaque Prêt et les pièces justificatives de l'accomplissement des formalités à remplir en vertu des présentes.

### **Article 16 - Solidarité – Indivisibilité**

Toutes les obligations à la charge du (ou des) Emprunteur(s) résultant de la présente offre sont stipulées indivisibles et solidaires de telle sorte que leur exécution pourrait être réclamée pour le tout à n'importe lequel des Emprunteurs ou à n'importe lequel des héritiers et ayants droit du (ou des) Emprunteur(s), sans que puisse être imposée à la Banque une division de ses recours.

Les significations prescrites par la loi auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites. Notamment, les héritiers et ayants droit seront solidairement tenus de supporter le coût des significations qui leur seront faites conformément à l'article 877 du Code civil.

Si le(s) prêt(s) est (sont) assorti(s) d'une assurance décès, les obligations des héritiers et ayants droit du (ou des) Emprunteur(s) ne cesseront qu'à partir du versement effectif de l'indemnité et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues au Prêteur en capital, intérêts, frais et accessoires.

### **Article 17 - Domicile – Formalité - Droit applicable et Tribunaux compétents – Langue applicable**

**17.1 - Domicile :** domicile est élu par le Prêteur en son Siège Social et pour le (ou les) Emprunteur(s) en leur demeure actuelle ou future, le (ou les) Emprunteur(s) s'obligeant à informer le Prêteur de tout changement de domicile, par lettre recommandée avec accusé de réception.

**17.2 – Formalités :** toutes demandes et significations seront faites au

Prêteur au domicile élu désigné dans le présent acte.

**17.3 - Droit applicable – Tribunaux compétents :** le présent contrat est soumis au droit français et à la compétence des juridictions françaises.

**17.4 – Langue applicable :** la langue utilisée durant la relation précontractuelle et contractuelle ainsi que celle dans laquelle le contrat est rédigé est la langue française.

### **Article 18 - Impôts et frais - Avances - Frais de gestion - Frais taxables – Frais d'étude**

**18.1 - Impôts et frais :** tous les impôts, droits et taxes qui viendraient à frapper le principal ou les intérêts des avances effectuées, en exécution du (des) présent(s) contrat(s) ainsi que tous droits, frais et honoraires y afférents ou de ses suites, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Prêteur, ainsi que les frais consécutifs à la mise en œuvre du mandat d'hypothéquer ou de la promesse d'affectation hypothécaire, les droits et honoraires de tous renouvellements, mainlevées, radiations d'inscriptions, expertises, et pièces justificatives qui pourraient être exigées, seront supportés par l'Emprunteur, acquittés par lui ou remboursés par lui à la Banque, en cas d'avance par cette dernière, et définitivement.

**18.2 - Avances :** toute avance faite par le Prêteur, notamment pour primes et cotisations payées aux Compagnies d'Assurance et pour frais tendant :

- à la régularisation des actes constatant la créance ;
- à la constitution des garanties ;
- à l'entretien ou à la conservation des biens objets des présentes et/ou des biens donnés en garantie, sera à la charge de l'Emprunteur.

Le Prêteur aura la faculté soit de les imputer sur le montant du prêt, soit de les ajouter aux sommes qui lui seraient dues.

**18.3 - Frais de gestion :** les modifications et prestations demandées par l'Emprunteur donneront lieu au paiement de frais de gestion selon la tarification en vigueur figurant dans la brochure « conditions tarifaires des prêts immobiliers » disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou sur demande auprès du Prêteur. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande.

**18.4 - Remboursement des frais taxables :** si pour procéder au recouvrement de la créance et de ses accessoires, le Prêteur est contraint d'exercer des poursuites ou de produire à un ordre il aura droit au remboursement, sur justification, des frais taxables qui lui auront été occasionnés par la défaillance de l'Emprunteur, à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement.

**18.5 - Frais d'étude :** conformément à l'article L.313-38 du Code de la consommation, le Prêteur peut demander à l'Emprunteur des frais d'étude lorsque le contrat en vue, duquel le prêt a été demandé n'est pas conclu. Ces frais sont limités à 0,75 % du montant du prêt, sans pouvoir excéder 150 euros par dossier.

### **Article 19 - Éligibilité au marché hypothécaire - Titrisation – Cessibilité**

Le Prêteur se réserve la faculté de céder à sa créance à l'encontre de l'Emprunteur au titre du présent prêt ou de constituer une sûreté ou garantie sur ladite créance au profit de toute société ou entité de son choix, par tous moyens, tels que la cession, la subrogation, la cession à titre de garantie, le nantissement, le gage ou autre.

Toute cession de la créance du Prêteur à l'encontre de l'Emprunteur et toute constitution d'une sûreté ou garantie sur cette créance inclura de plein droit les sûretés et garanties y afférentes, le bénéfice des assurances ainsi que tout autre accessoire.

A ce titre, le Prêteur pourra notamment mobiliser sa créance à l'encontre de l'Emprunteur par tous moyens de droit, dans le cadre de

toute opération de titrisation, d'émission d'obligations foncières ou de toute opération équivalente de droit français ou étranger ainsi que dans les conditions des articles L. 313-42 et suivants du Code monétaire et financier.

#### **Article 20 - Fichier national des incidents de paiement**

Les incidents de remboursements caractérisés sont susceptibles d'être inscrits dans le Fichier National des Incidents de Paiement centralisé par la Banque de France, conformément aux articles L.751-1 et suivants du Code de la consommation.

Le Prêteur informera l'(les) Emprunteur(s) et, s'il y a lieu, les Cautions avant toute déclaration au fichier.

#### **Article 21 - Moyens d'accès automatisés à distance**

##### **21.1 – Objet du service et opérations**

L'Emprunteur dispose d'un ensemble de moyens automatisés à distance lui permettant d'obtenir tout renseignement et d'initier des demandes concernant la gestion de son prêt.

Ce service comprend l'accès : par téléphone (Audiotel), par l'application Mobile GBanque et par Internet.

- Le service Audiotel est un service de banque par téléphone permettant d'avoir accès à des Conseillers Orange Bank.
- L'application Mobile GBanque permet notamment à l'Emprunteur de consulter la situation de son prêt chez le Prêteur.
- Le service Internet donne accès aux fonctions suivantes :
  - Consulter la situation de son prêt chez le Prêteur ;
  - Télécharger les formulaires pour initier des actes de gestion de son prêt ;
  - Découvrir des offres de la banque.

**Le Prêteur attire l'attention de l'Emprunteur sur les messages éventuellement adressés dans l'Espace Client, ainsi que sur les documents qui y sont joints. Ils sont susceptibles de contenir notamment des informations légales et réglementaires, des informations sur l'évolution des produits et services proposés par le Prêteur, ainsi que sur les tarifs et leur évolution.**

##### **21.2 – Accès au service**

L'accès au service est possible :

- A partir d'un téléphone à touches pour le service Audiotel en composant le 09 69 32 20 20 (appel non surtaxé) :
    - En France métropolitaine : facturation selon les tarifs en vigueur de chaque opérateur.
    - De l'étranger : selon la tarification d'un appel international en vigueur.
  - A partir d'un téléphone mobile via l'application Mobile GBanque : ce type d'accès nécessite l'utilisation d'un téléphone mobile ou d'une tablette compatible Internet Mobile après téléchargement d'une application spécifique.
  - A partir d'un ordinateur via Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) : ce type d'accès nécessite l'utilisation d'un ordinateur équipé d'un système d'exploitation, d'un modem / box relié au réseau téléphonique pour le transport des informations et de logiciels de navigation que l'Emprunteur installe sur son ordinateur standard.
- L'Emprunteur fait son affaire personnelle de son accès à Internet (notamment choix d'un fournisseur d'accès) et du bon fonctionnement de son équipement informatique.

##### **21.3 – Sécurité et responsabilité**

Pour assurer la confidentialité d'accès aux informations, l'accès aux services du Prêteur par Internet, par l'application Mobile GBanque ainsi qu'au service Audiotel n'est possible qu'après identification de l'Emprunteur au moyen de codes identiques pour chacun des 3 moyens d'accès automatisés à distance :

- Un numéro client personnalisé de 8 chiffres est attribué à l'Emprunteur à moins que ce dernier ne soit déjà client du Prêteur.
  - Un code d'accès personnalisé de 6 chiffres est attribué à l'Emprunteur à moins que ce dernier ne soit déjà client du Prêteur.
- Ces codes seront envoyés individuellement par courriers séparés. Le code d'accès pourra être modifié à tout moment par Internet, et

notamment dès la première connexion au service.

Le code d'accès est confidentiel. Il est donc dans l'intérêt de l'Emprunteur de le tenir secret et de ne le communiquer à quiconque. L'Emprunteur est entièrement responsable de la conservation et de l'utilisation de ce code d'accès ainsi que des conséquences de sa divulgation ou de son utilisation par des tiers. En cas de perte du code d'accès, l'Emprunteur est tenu pour responsable de toutes conséquences de la perte de ce code jusqu'au blocage de l'accès à son espace sécurisé.

Par mesure de sécurité, la liaison à l'espace sécurisé d'Orange Bank sur Internet est refusée après composition de 3 codes d'accès erronés.

En cas d'oubli ou de perte, l'Emprunteur peut demander au Service Clientèle l'attribution d'un nouveau code d'accès qui lui sera transmis par courrier.

##### **Sécurité du code d'accès Internet**

- Ne pas enregistrer le code d'accès dans le navigateur ;
- Cliquer sur « quitter mon espace sécurisé » après chaque transaction sur le WEB ;
- Utiliser la fonction « vider les caches » du navigateur après chaque utilisation de service ;
- Utiliser des logiciels de sécurisation des postes de travail de type antivirus (l'achat de ces logiciels est à la charge de l'Emprunteur) ;
- Procéder au blocage de l'accès à son espace sécurisé (via la composition de trois codes erronés ou la modification du code d'accès), en cas de perte, de vol, de détournement ou de toute utilisation non autorisée de son code d'accès.

##### **21.4 - Code secret de validation des opérations sensibles**

Par mesure de sécurité et conformément aux exigences de la Banque de France, un code sécurisé, appelé « Code secret », doit être renseigné sur Internet pour valider l'opération sensible de changement du code d'accès (mot de passe d'authentification à l'espace client).

Ce « Code secret » aléatoire (non-rejouable) est un code numérique à 4 chiffres que le Prêteur lui aura envoyé simultanément par SMS sur son téléphone mobile. Il est à usage unique et limité dans le temps (15 minutes).

Il est distinct des codes personnels d'identification en ligne, qui sont exigés lors de chaque connexion à l'espace sécurisé Internet.

##### **21.5 - Responsabilité**

Le Prêteur s'engage à prendre toute mesure de nature à assurer le fonctionnement des services automatisés à distance dans des conditions optimales, la bonne exécution des ordres reçus et la confidentialité des informations communiquées, dans la limite de l'état actuel des connaissances techniques.

Le Prêteur n'est pas responsable du transport des données, de la qualité, de la disponibilité des réseaux de télécommunication ni des interruptions de service par suite de cas fortuits ou de force majeure et, notamment, de celles résultant de conflits sociaux même partiels survenant chez le Prêteur ou chez tout autre intermédiaire intervenant dans le fonctionnement de ses services informatiques, ou encore de défaut de fourniture de courant électrique.

La responsabilité du Prêteur ne pourra être engagée en cas :

- d'erreur de manipulation de la part de l'Emprunteur,
- d'interruption de service due à un matériel défaillant de l'Emprunteur ou du réseau de télécommunication,
- d'interruption due à l'actualisation des informations nécessaires au bon fonctionnement du service ou à tout acte de maintenance.

Pour des raisons de sécurité, le Prêteur peut être amené à suspendre ces différents services.

##### **21.6 - Preuve des opérations**

###### **21.6.1 - Serveur Vocal- Internet – Application Mobile GBanque**

L'Emprunteur reconnaît que l'utilisation, par lui-même, de son code d'accès dans les conditions prévues aux présentes vaudra de sa part signature sans réserve de toutes opérations effectuées à l'aide de ce code d'accès avec toutes les conséquences de fait et de droit en

décolant. Il est expressément convenu que la reproduction des ordres sur supports informatiques conservés par le Prêteur constitue la preuve des opérations effectuées par l'Emprunteur et pourra être produite le cas échéant en cas de litige.

Ces ordres sont enregistrés systématiquement et de manière inaltérable sur des supports informatiques du Prêteur. De ce fait, les parties s'accordent à reconnaître à ces enregistrements la valeur d'un écrit au sens de l'article 1365 du Code Civil. Ces enregistrements sont susceptibles d'être conservés pendant une durée conforme à la réglementation en vigueur et susceptibles d'être utilisés en cas de litige. L'Emprunteur sera réputé avoir approuvé les opérations réalisées sur ses comptes en vertu de ses ordres et portées à sa connaissance par les relevés de compte, à défaut d'avoir formulé une réclamation dans le délai de 3 mois à compter de la réception du relevé de compte.

#### **21.6.2 - Service Clientèle**

Les instructions et ordres passés par l'Emprunteur au cours d'une conversation téléphonique avec un collaborateur du Service Clientèle sont susceptibles d'être enregistrés sur une bande sonore conservée qui en garantit la fiabilité et l'intégrité.

A cet effet, l'Emprunteur autorise l'enregistrement de ses communications avec le Prêteur, étant entendu que, conformément à la réglementation, ces enregistrements sont conservés 2 ans et susceptibles d'être utilisés par le Prêteur en tant que mode de preuve en cas de litige.

L'Emprunteur est également informé que, dans une démarche qualité, les enregistrements téléphoniques sont susceptibles d'être réécoutés durant une période de 6 mois.

Il est expressément convenu entre les parties que la réalité des ordres émis par l'Emprunteur peut être prouvée par tous moyens et que les enregistrements téléphoniques éventuels suffisent à établir cette preuve.

#### **Article 22 - Suivi des relations commerciales – Médiation**

Le Prêteur a le souci constant de vous apporter la meilleure qualité de service possible.

Toutefois des difficultés peuvent survenir dans la gestion de votre crédit.

**22.1 -** Pour nous faire part de votre mécontentement, vous pouvez solliciter, en premier lieu, le Service Clientèle :

- par téléphone : 09 69 32 20 20 (appel non surtaxé),
- par mail : dans votre Espace Client sécurisé rubrique «Je contacte un conseiller» puis produit «banque» ;
- par courrier : Orange Bank – Service Clientèle, TSA 10948 - 92896 Nanterre Cedex 9.

Le Service Clientèle accusera aussitôt réception de votre demande, et vous apportera une réponse précise dans les meilleurs délais.

**22.2 -** Si vous n'êtes pas satisfait de la réponse ou solution apportée par le Service Clientèle, vous pouvez vous adresser au Service Réclamations :

- par mail : dans votre Espace Client sécurisé, rubrique «Je contacte un conseiller» puis produit «banque» puis objet «mécontentement ou désaccord»,
- par courrier, Orange Bank – Service Réclamations, TSA 10948 - 92896 Nanterre Cedex 9.

Si une réponse ne peut vous être apportée dans les 5 jours ouvrés suivant la date de réception de votre demande, le Service Réclamations s'engage à en accuser réception dans les 5 jours ouvrés et à vous apporter une réponse dans les 30 jours ouvrés.

**22.3 -** Si vous restez en désaccord avec la réponse ou solution apportée par le Prêteur, en dernier recours, vous pouvez saisir le Médiateur auprès de la FBF :

- par Internet sur le site [www.lemediateur.fbf.fr](http://www.lemediateur.fbf.fr)
- par courrier : CS151 - 75422 Paris Cedex 9.

Si votre litige porte sur les produits d'assurance, vous pouvez saisir la Médiation de l'Assurance par Internet sur le site [www.mediation-assurance.org](http://www.mediation-assurance.org) ou par courrier : Médiation de l'Assurance – TSA 50110 – 75441 Paris cedex 09.

Ces recours s'effectuent sans préjudice des autres voies d'actions légales. La charte de la médiation du Prêteur est disponible sur le site Internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) ou auprès du Service Clientèle.

#### **Article 23 - Secret professionnel - Loi Informatique et Libertés**

##### **23.1 - Secret professionnel**

Le Prêteur est tenu au secret professionnel concernant les informations relatives à l'Emprunteur.

Toutefois, ce secret peut être levé à la demande expresse de l'Emprunteur au bénéfice exclusif des personnes qu'il désignera par écrit, ou, conformément à la loi, notamment à la demande des autorités de tutelle, de l'administration fiscale ou douanière, ainsi qu'à celle du juge pénal.

Le secret professionnel est en outre levé à l'égard des informations requises par la société de gestion mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation dans le cadre des prêts réglementés.

Par dérogation à l'obligation de secret professionnel susvisé, l'Emprunteur autorise le Prêteur à partager les informations couvertes par le secret professionnel avec :

- ses sous-traitants et partenaires auxquels sera déléguée, le cas échéant, l'exécution de certaines opérations de gestion ;
- la Compagnie d'assurance auprès de laquelle l'Emprunteur a souscrit une assurance emprunteur aux fins de garantir le ou les prêt(s) objet des présentes ;
- les intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP) et autres partenaires dûment habilités, ainsi qu'avec leurs salariés agissant dans ce cadre.

Dans ce dernier cas, si l'Emprunteur ne souhaite pas cette dérogation, il doit en informer le Prêteur par lettre simple. Les intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement et autres Partenaires dûment habilités, ainsi que leurs salariés n'auront alors plus accès aux données bancaires de l'Emprunteur et ne seront plus en mesure ni de répondre à ses éventuelles demandes, ni de fournir le service demandé.

##### **23.2 – Loi Informatique et Libertés**

Les données personnelles concernant l'Emprunteur sont traitées dans le respect de la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée.

Les informations recueillies à l'entrée en relation d'affaires, de même que celles qui seront recueillies ultérieurement, ont pour finalité :

- l'ouverture et la gestion du compte, la délivrance de moyens de paiement ainsi que des autres produits souscrits,
- l'étude, l'octroi et la gestion de crédits, la sélection et la gestion des risques, le recouvrement ou la cession de créances et la gestion des incidents de paiement,
- la prospection et la réalisation d'animations commerciales, d'études statistiques et patrimoniales,
- le respect des obligations légales et réglementaires, notamment en matière de contrôle interne, gestion du risque opérationnel, gestion de la fraude, lutte contre le blanchiment de capitaux, lutte contre le financement du terrorisme ou gestion des avoirs en déshérence.

Ces informations sont destinées au Prêteur, ses sous-traitants, ses partenaires, la Compagnie d'assurance auprès de laquelle l'Emprunteur a souscrit une assurance emprunteur, aux intermédiaires en opérations de banque et en service de paiement (IOBSP) et autres partenaires dûment habilités. La liste des sociétés concernées pourra être communiquée à l'Emprunteur sur demande.

L'Emprunteur peut exercer ses droits d'opposition, d'accès, de communication et de rectification sur ses données (y compris ses enregistrements téléphoniques) en s'adressant au : Correspondant Informatique et Libertés d'Orange Bank, 67 rue Robespierre - 93107 Montreuil Cedex, ou par voie électronique selon les modalités présentes sur le site internet [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com)

Conformément au code de la consommation, nous vous informons que vous pouvez refuser de faire l'objet de prospection commerciale par téléphone, en vous inscrivant, gratuitement, sur la liste d'opposition nationale au démarchage téléphonique (Bloctel), et que nous pouvons continuer à vous appeler dans le cadre de notre relation contractuelle.

### **23.3 – Transfert de données à caractère personnel vers l'étranger**

Les données à caractère personnel transmises par l'Emprunteur conformément aux finalités convenues peuvent, à l'occasion de diverses opérations, faire l'objet d'un transfert dans un pays de l'Union Européenne ou hors Union Européenne, ce dont l'Emprunteur est informé par les présentes Conditions générales et qu'il autorise par la présente et de manière expresse.

Dans le cadre d'un transfert vers un pays hors Union Européenne, des règles assurant la protection et la sécurité de ces informations ont été mises en place.

Vous pouvez en prendre connaissance en consultant la notice d'information disponible sur le site de la Fédération Bancaire Française : [www.fbf.fr](http://www.fbf.fr).

Ces informations nominatives peuvent être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou de la lutte contre le financement du terrorisme.

Pour ces mêmes raisons, en vertu du Règlement UE 2015/847 du 20 mai 2015, en cas de virement de fonds, certaines de vos données nominatives doivent être transmises à la banque du bénéficiaire du virement située dans un pays de l'Union Européenne ou hors Union Européenne.

### **Article 24 - Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme**

Le Prêteur, notamment en raison des dispositions législatives et réglementaires organisant la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme est tenue d'identifier l'Emprunteur ainsi que ses mandataires et de recueillir toutes informations ou tous justificatifs qui lui paraissent pertinents que cela soit relatif à la connaissance et l'actualisation de l'identité, de la résidence, de la situation professionnelle et financière ou sur les opérations présentant, en raison de leur montant ou de leur nature, un caractère incohérent ou inhabituel eu égard aux informations détenues concernant l'Emprunteur.

A ce titre, l'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, pendant toute la durée du prêt :

- à le tenir informé sans délai de toute modification survenue au niveau de sa situation patrimoniale, financière ou personnelle, ou celle de sa Caution éventuelle, et plus généralement de tout événement susceptible de modifier notablement la valeur de son patrimoine ou d'aggraver l'importance de son endettement,

- à lui communiquer, à première demande, toute information, toute pièce ou tout document relatif à sa situation patrimoniale, financière ou personnelle, ou aux conditions d'une opération initiée à son profit ou au profit d'un tiers. A défaut de quoi le Prêteur se réserve la possibilité de refuser d'effectuer une opération sous certaines conditions et de rompre la relation conformément aux dispositions de la présente.

**Article 25 – Intermédiation** (article L.519-6 du Code monétaire et

financier)

Il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit et de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, à l'obtention ou à l'octroi d'un prêt d'argent, de percevoir une somme représentative de provision, de commissions, de frais de recherche, de démarches, de constitution de dossier ou d'entremise quelconque, avant le versement effectif des fonds prêtés.

Il lui est également interdit, avant la remise des fonds et de la copie de l'acte, de présenter à l'acceptation de l'emprunteur des lettres de change, ou de lui faire souscrire des billets à ordre, en recouvrement des frais d'entremise ou des commissions mentionnés à l'alinéa précédent.

Les infractions aux dispositions des premier et deuxième alinéas du présent article sont recherchées et constatées dans les conditions fixées à l'article L.353-5 et sont punies des peines prévues à l'article L.353-1.

**Réf. 60306-012021 – Édition : Janvier 2021**

**L'offre de crédit immobilier d'Orange Bank peut être proposée par des entités du groupe Groupama Gan agissant en qualité d'intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement d'Orange Bank, ainsi que par des partenaires dûment habilités d'Orange Bank** - S.A. au capital de 924 775 712 € - 67, rue Robespierre 93107 Montreuil Cedex - 572 043 800 RCS Bobigny - Etablissement de crédit soumis à la surveillance de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459 -75436 Paris Cedex 09 – Courtier en assurance, immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 07 006 369 - [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) - Groupama SA, entreprise mère de Groupama Gan Vie, détient une participation indirecte supérieure à 10 % dans le capital d'Orange Bank.

# CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES DES PRÊTS ÉPARGNE LOGEMENT – 26 Janvier 2021

## Préambule

Les Conditions générales applicables aux prêts immobiliers soumis aux articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation qui ne sont pas contraires aux présentes conditions spécifiques, aux conditions particulières ou à la réglementation s'appliquent aux prêts d'épargne logement.

Les prêts d'épargne logement sont octroyés dans le cadre des articles L.315-2 et R.315-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

## Article 1 – Validité de l'offre

La validité de l'offre de prêt d'épargne logement est subordonnée au respect de la réglementation applicable, et notamment des conditions suivantes :

- détention de droits à prêt acquis pendant la phase d'épargne préalable requise sur un Plan d'épargne logement (PEL) ou un Compte d'épargne logement (CEL) ;
- objet du financement entrant dans le champ d'application du prêt d'épargne logement ;
- engagement au titre de l'occupation du logement, pris par l'Emprunteur conformément à la réglementation ;
- dépôt de la demande de prêt avant l'expiration du délai de forclusion ;
- communication par l'Emprunteur à première réquisition du Prêteur, de toute pièce justificative complémentaire dont la production pourrait être exigée par la réglementation.

## Article 2 – Objet du financement

Le prêt d'épargne logement doit avoir pour objet :

- a) des dépenses de construction, d'acquisition, d'extension, et certaines dépenses de réparation, d'amélioration ou d'économie d'énergie d'un logement destiné à l'habitation principale de l'Emprunteur, de ses ascendants, de ses descendants (ou deux de son conjoint) ou d'un locataire ;
- b) des dépenses de construction, d'acquisition, d'extension, et certaines dépenses de réparation, d'amélioration ou d'économie d'énergie d'un local à usage commercial ou professionnel comportant l'habitation principale du bénéficiaire du prêt ;
- c) des dépenses de construction, d'extension, et certaines dépenses de réparation, d'amélioration ou d'économie d'énergie des résidences utilisées à titre personnel et familial pour le repos et les loisirs (uniquement pour les prêts octroyés au titre de Plans d'épargne logement ou de Comptes d'épargne logement ouverts avant le 1er mars 2011) ; étant précisé que les dépenses d'acquisition des résidences ayant déjà fait l'objet d'une mutation ou d'une habitation à quelque titre que ce soit depuis leur achèvement sont exclues ;
- d) l'acquisition de parts de SCI d'attribution donnant vocation à la jouissance et à l'attribution ultérieure en toute propriété d'un logement destiné à la résidence principale de l'Emprunteur, sous réserve de respecter les conditions suivantes :  
l'immeuble est détenu par une SCI dont les statuts sont conformes aux articles L.212-1 à L.212-9 du Code de la construction et de l'habitation ;  
l'opération concerne des immeubles divisés en fractions destinées à être attribuées aux associés de la SCI en propriété proportionnellement à leurs apports ;  
le lot attribué au bénéficiaire du prêt d'épargne logement dans l'état descriptif de division constitue un logement ;  
le prêt ne peut être sollicité qu'après la constitution de la société, selon la part détenue par l'Emprunteur.
- e) l'acquisition de parts de sociétés d'attribution d'immeubles à temps partagé destinés aux loisirs (uniquement pour les prêts octroyés au titre de Plans d'épargne logement ou de Comptes d'épargne logement ouverts avant le 1er mars 2011), sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- être associé d'origine ;
  - le total des prêts accordés pour un même logement ne doit pas excéder le plafond autorisé (92.000 €), chaque associé pouvant bénéficier d'un prêt au prorata de ses parts et dans la limite de ses droits acquis ;
  - à titre exceptionnel, afin de tenir compte de la probabilité d'absence de recours, par certains associés, à des prêts d'épargne logement, le montant du prêt accordé peut être majoré de 20% lorsque le prix d'acquisition effectif des parts excède le prix, toutes taxes comprises, initialement prévu par le promoteur ;
- f) l'acquisition de parts de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) d'habitation sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- les immeubles acquis par la SCPI doivent être affectés, au minimum pour 90% de leur superficie, à un usage d'habitation ;
  - la quotité du prix des parts financées par le prêt d'épargne logement ne doit pas excéder la part de la surface des immeubles acquis par la SCPI destinée à l'habitation ;
  - la part de la surface des immeubles destinée à l'habitation doit être conforme à la composition du patrimoine telle que prévue dans la note d'information visée par l'AMF.

Un prêt d'épargne logement ne peut être consenti pour le remboursement d'un autre prêt.

Le financement en épargne logement d'une résidence principale exclut, pour un même bénéficiaire, le financement simultané d'une résidence secondaire et réciproquement. Cette interdiction de cumul d'opérations ne s'applique pas aux prêts destinés à financer plusieurs résidences principales à usage personnel ou locatif.

## Article 3 – Engagement d'occupation

Selon l'objet du financement, tel que défini ci-dessus, l'Emprunteur s'engage, pour toute la durée du prêt d'épargne logement :

**3.1** - soit à ce que le logement soit utilisé à titre d'habitation principale pour lui et sa famille, pour ses ascendants et descendants (ou ceux de son conjoint), ou pour un locataire.

**3.1.1.** - Le logement devra, tant que le prêt ne sera pas remboursé, être occupé pendant huit mois au moins chaque année par l'occupant désigné aux Conditions particulières.

S'agissant d'acquisition d'un logement ancien ou vendu neuf clés en main, l'occupation doit être effective dès le transfert de propriété. S'agissant de construction ou de vente de l'état futur d'achèvement, le logement doit être occupé dans le délai maximum d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux. Enfin, s'agissant d'une acquisition avec travaux ou de travaux, l'occupation doit être effective dès l'achèvement des travaux.

Toutefois, les personnes qui justifient ne pouvoir utiliser le logement qu'après leur mise à la retraite ou leur retour de l'étranger ou d'outre-mer peuvent obtenir un prêt sous réserve de s'engager à l'occuper dans un délai de six ans après l'acquisition de l'habitation ou l'achèvement des travaux (ou avant le remboursement total du Prêt d'Épargne Logement si la durée de ce dernier est inférieure à six ans).

**3.1.2** - En cas de location, celle-ci devra réglementairement se faire au moyen d'un bail de location nue, d'une durée minimale de trois ans, en conformité avec la législation en vigueur sur les baux d'habitation et interdisant toute sous location ou location saisonnière.

En ce cas, l'Emprunteur doit s'engager sur l'occupation du bien financé et préciser que le bail est conforme à la législation en vigueur.

**3.1.3** – En cas de modification dans la teneur de son engagement pris lors de l'octroi du prêt, l'Emprunteur s'engage à en informer le Prêteur

et à occuper ou faire occuper ce logement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

**3.2** - soit à ce que la résidence soit utilisée pour le repos et les loisirs à titre personnel et familial, étant précisé que l'Emprunteur devra en permanence conserver la jouissance du bien financé et que celui-ci ne pourra faire l'objet que d'une location occasionnelle et d'une durée de moins de quatre mois par an.

**3.3** - soit à conserver les parts de SCPI acquises.

## **Article 4 - Modalités d'attribution des Prêts Épargne Logement**

### **4.1 - Délai de la demande de prêt**

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, la demande de prêt doit être présentée au plus tard :

**a)** à l'expiration de l'année qui suit la délivrance du certificat de conformité ou de récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux s'il s'agit :

- de la construction d'une maison individuelle dont l'Emprunteur est maître d'ouvrage ;
- d'un logement vendu en l'état futur d'achèvement ;
- d'une acquisition de parts ou d'actions d'une société de construction donnant droit à la jouissance et l'attribution d'un logement en cours de construction ;

**b)** six mois après s'il s'agit :

- de l'acquisition d'un logement existant (neuf, vendu clés en main ou ancien) ;
- du transfert de propriété du logement en cas de vente à terme et de location-vente ;
- de l'achèvement des travaux d'extension, de réparation ou d'aménagement du logement.

**c)** à l'expiration d'un délai d'un an suivant la date de retrait des fonds à l'arrivée du terme du Plan d'épargne logement.

### **4.2 - Pièces justificatives**

L'Emprunteur doit, au moment de la demande du prêt, et ensuite à première réquisition du Prêteur pendant toute la durée de remboursement du prêt, fournir les pièces justificatives permettant au Prêteur de vérifier qu'il satisfait aux conditions du prêt.

## **Article 5 - Mise à disposition des fonds**

Aucun versement ne peut être fait à l'Emprunteur avant la signature du contrat de prêt et la production des pièces justificatives.

Sauf dérogations, il est interdit de débloquer un autre prêt avant la réalisation du prêt d'épargne logement.

Pour les opérations de construction ou de travaux non terminés lors de la demande de prêt, le montant du prêt peut être versé en une ou plusieurs fois selon l'avancement des travaux et dans la limite du montant des appels de fonds justifiés par l'entrepreneur ou le vendeur. En outre, le déblocage des fonds est subordonné à la production des mémoires d'entrepreneurs attestant des dépenses de main d'œuvre et des factures de matériaux, ou de factures de matériaux seuls pour les prêts inférieurs à 3.050 euros.

L'Emprunteur devra également, lorsque le prêt a pour objet le financement d'une construction individuelle ou de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, remettre au Prêteur, dans un délai de 4 ans à compter de l'utilisation du prêt, soit la photocopie de la déclaration d'achèvement des travaux, soit le certificat de conformité des travaux.

## **Article 6 – Intérêts et frais**

### **6.1 – TAEG**

Outre les frais exclus listés dans les Conditions générales, le TAEG ne tient pas compte de la phase d'épargne préalable de l'épargne logement.

### **6.2 – Intérêts intercalaires**

En cas de déblocages successifs, les intérêts intercalaires sont, jusqu'au déblocage de l'intégralité du prêt, calculés aux taux du prêt, dans la limite d'un délai d'une année depuis le premier déblocage. Au-

delà de ce délai, le Prêteur appliquera le taux d'intérêt aux Conditions particulières majoré de trois points sur les sommes décaissées jusqu'au déblocage de l'intégralité des fonds.

### **6.3 – Frais**

En sus des intérêts, l'Emprunteur supporte le remboursement des frais financiers et des frais de gestion (dénommés collectivement « commission de gestion ») dans la limite fixée réglementairement.

### **6.4 – Intérêt de retard**

Toutes sommes exigibles, en principal, intérêts ou accessoires, et demeures impayées, portent intérêt au taux global des prêts d'épargne-logement majoré de 3 points.

## **Article 7 - Remboursement**

### **7.1 – Aménagement du plan de remboursement**

Les possibilités de modulation et de modifications du plan de remboursement prévues aux articles 4.3 et 4.4 des Conditions générales ne sont pas applicables aux prêts d'épargne logement.

### **7.2 – Période d'anticipation et de différé d'amortissement**

Les prêts d'épargne logement peuvent comporter une période d'anticipation en cas de déblocages successifs. En revanche, ils ne comportent pas de période de différé d'amortissement au sens de l'article 3.2 des Conditions générales.

### **7.3 – Remboursement anticipé**

Par dérogation à l'article 12 des Conditions générales, il ne sera perçu aucune indemnité de remboursement anticipé sur le remboursement anticipé du Prêt Épargne Logement.

## **Article 8 - Vente ou mutation**

En cas de vente du logement ayant bénéficié d'un prêt d'épargne-logement, le remboursement immédiat des sommes prêtées doit être exigé sans formalités particulières. Toutefois, le prêt peut être maintenu dès lors que l'Emprunteur procède à une nouvelle acquisition ou à une construction destinée à sa résidence principale. L'Emprunteur est tenu d'informer l'établissement prêteur préalablement à la vente du logement financé et le transfert doit intervenir dans le délai maximum de 6 mois à compter de cette vente. L'établissement prêteur conserve sa faculté d'appréciation de la consistance du nouveau gage.

## **Article 9 - Cas d'exigibilité**

Outre les cas d'exigibilité prévus à l'article 11 dans les Conditions générales, les sommes empruntées deviendront exigibles de plein droit dans l'un des cas suivants :

- a)** non-respect des dispositions réglementaires, et notamment celles liées aux conditions d'occupation ou de location du logement financé telles que définies ci-dessus ;
- b)** utilisation du Prêt d'Épargne Logement au remboursement de prêts déjà consentis pour le financement de l'opération ;
- c)** inexactitude des renseignements fournis ou défaut de production des pièces justificatives exigées ;
- d)** affectation du prêt à un objet autre que celui prévu par la réglementation ;
- e)** vente du logement ou des droits représentatifs de celui-ci pendant la durée du prêt d'épargne logement sous réserve des dispositions de l'article 8 ci-dessus ;
- f)** revente de parts de SCPI pendant la durée du prêt d'épargne logement ;
- g)** inobservation de l'une des règles de fonctionnement du régime de l'Épargne Logement, et, notamment, lorsque le versement de la prime d'épargne est refusé ou donne lieu à répétition.

## **Article 10 - Prime d'épargne et sanction**

**10.1** - Dans les conditions fixées par la réglementation, une prime d'épargne peut être versée par l'Etat en cas de réalisation d'un prêt d'épargne logement. Son montant est fonction des intérêts acquis, dans la limite d'un plafond. En outre, pour les prêts issus de Plans d'épargne logement, ce plafond peut être plus important en cas de



construction ou d'acquisition d'un logement énergétiquement performant. Elle peut également être majorée du fait de la situation familiale de l'Emprunteur.

**10.2** - Toute infraction au régime de l'épargne-logement est susceptible d'entraîner la répétition de la prime d'épargne, sans préjudice de l'intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d'intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire

**Réf. 60306-012021 – Édition : Janvier 2021**

**L'offre de crédit immobilier d'Orange Bank peut être proposée par des entités du groupe Groupama Gan agissant en qualité d'intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement d'Orange Bank, ainsi que par des partenaires dûment habilités d'Orange Bank** - S.A. au capital de 924 775 712 € - 67, rue Robespierre 93107 Montreuil Cedex - 572 043 800 RCS Bobigny - Etablissement de crédit soumis à la surveillance de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459 -75436 Paris Cedex 09- Courtier en assurance, immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 07 006 369 - [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) - Groupama SA, entreprise mère de Groupama Gan Vie, détient une participation indirecte supérieure à 10 % dans le capital d'Orange Bank.

# CONDITIONS SPÉCIFIQUES AUX PRÊTS ACHAT-REVENTE (CRÉDIT RELAIS) – 26 Janvier 2021

## Préambule

Le Prêt Achat Revente résulte de la combinaison d'un Prêt Court Terme (parfois appelé Crédit Relais) et d'un ou plusieurs autres prêts à Long Terme. Les deux composantes, Court Terme et Long Terme, sont soumises aux Conditions générales applicables aux prêts immobiliers ; en outre, le (ou les) prêt(s) qui forme(nt) la composante Long Terme est (sont) soumis aux Conditions spécifiques relevant de sa (leur) nature ; quant à la partie Court Terme, ou prêt Relais, elle est soumise aux présentes Conditions spécifiques.

Les Conditions générales applicables aux prêts immobiliers soumis aux articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation qui ne sont pas contraires aux présentes conditions spécifiques et aux conditions particulières s'appliquent au crédit relais.

En cas de contradiction, les dispositions des présentes conditions spécifiques prévalent sur celles des Conditions générales.

## Article 1 - Définition

Conformément à l'article L.311-1, 16° du Code de la consommation, un crédit relais est un crédit d'une durée limitée destiné à faire l'avance partielle ou totale, et temporaire du produit de la vente d'un bien immobilier pour en acquérir un autre avant la vente du premier bien.

## Article 2 – Conditions suspensives

Outre les conditions suspensives mentionnées aux Conditions générales et aux Conditions particulières, l'offre de crédit relais est émise sous la condition expresse de la remise au Prêteur d'une lettre d'engagement irrévocable de versement des fonds à provenir de la vente au profit du Prêteur, afin que ce dernier puisse le notifier au notaire qui sera chargé de recueillir le produit de cette revente.

## Article 3 – Modalités de remboursement

### 3.1 - Cas du différé partiel (ou différé d'amortissement ou franchise partielle)

**3.1.1 - Intérêts :** la première échéance intervient au jour d'échéance choisi du mois qui suit la mise à disposition des fonds si celui-ci est éloigné d'au moins 30 jours de la date d'utilisation, ou à défaut au jour d'échéance choisi du mois suivant.

**3.1.2 - Amortissement du capital :** le remboursement du capital du crédit relais a lieu en une seule fois, in fine, à la 1ère des deux dates suivantes :

à la date de cession du bien dont la revente est attendue,

à la date d'échéance du prêt Court Terme mentionnée aux Conditions particulières, la durée prise en compte ayant son point de départ au jour d'échéance choisi du mois qui suit la mise à disposition des fonds si celui-ci est éloigné d'au moins 30 jours de la date d'utilisation, ou à défaut au jour d'échéance choisi du mois suivant

**3.1.3 – Ajustements intercalaires :** un complément d'échéance d'intérêts et, le cas échéant, d'assurances de groupe peut être dû en fonction de la date d'utilisation et la date d'échéance choisie.

### 3.2 - Cas du différé total (ou franchise totale)

Le capital et les intérêts courus pendant toute la durée du prêt sont remboursés en une seule fois par le produit de la vente du bien désigné aux Conditions particulières, et ce au plus tard à la date d'expiration de la durée du prêt mentionnée aux Conditions particulières, durée dont le point de départ est le jour d'échéance choisi du mois qui suit la mise à disposition des fonds, si celui-ci est éloigné d'au moins 30 jours de la date d'utilisation, ou à défaut au jour d'échéance choisi du mois suivant.

Les intérêts courus dont la perception est différée seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière.

Un complément d'échéance d'intérêts et, le cas échéant, d'assurances de groupe peut être dû en fonction de la date d'utilisation et la date d'échéance choisie.

### 3.3 - Aménagement du plan de remboursement

Les possibilités de modulation et de modifications du plan de remboursement prévues aux articles 4.3 et 4.4 des Conditions générales ne sont pas applicables au crédit relais.

## Article 4 - Remboursement anticipé

L'indemnité de remboursement anticipée prévue aux Conditions générales ne sera pas perçue en cas de remboursement anticipé du crédit relais.

Par dérogation aux Conditions générales, en cas de remboursement anticipé partiel, aucun montant minimum de remboursement n'est exigé.

Si l'Emprunteur obtient un prix de vente supérieur à la fraction Court Terme du prêt Achat Revente (Crédit Relais), il a la faculté d'utiliser ce complément financier pour un remboursement anticipé partiel sans frais du prêt Long Terme qui accompagne la fraction Court Terme, en exonération d'indemnité de remboursement anticipé à verser au Prêteur. Ce remboursement anticipé devra intervenir, au plus tard, 6 mois après la fin du crédit relais.

## Réf. 60306-012021 – Édition : Janvier 2021

**L'offre de crédit immobilier d'Orange Bank peut être proposée par des entités du groupe Groupama Gan agissant en qualité d'intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement d'Orange Bank, ainsi que par des partenaires dûment habilités d'Orange Bank - S.A. au capital de 924 775 712 € - 67, rue Robespierre 93107 Montreuil Cedex - 572 043 800 RCS Bobigny - Etablissement de crédit soumis à la surveillance de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459 -75436 Paris Cedex 09 – Courtier en assurance, immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 07 006 369 - [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) - Groupama SA, entreprise mère de Groupama Gan Vie, détient une participation indirecte supérieure à 10 % dans le capital d'Orange Bank.**

# CONDITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PRÊT À TAUX 0 % +

26 Janvier 2021

## Préambule

Les Conditions générales applicables aux prêts immobiliers soumis aux articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation qui ne sont pas contraires aux présentes conditions spécifiques, aux conditions particulières ou à la réglementation s'appliquent aux prêts à taux zéro plus.

Le prêt à taux zéro + est notamment régi par les articles L.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les articles R.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, l'article 244 quater V du Code général des impôts, l'arrêté modifié du 30 décembre 2010, les arrêtés modifiés du 25 mai 2011, l'arrêté du 30 décembre 2014 et l'arrêté du 30 décembre 2017.

## Article 1 - Conditions du prêt

Le prêt à taux zéro + est octroyé aux personnes physiques, sous condition de ressources, lorsqu'elles acquièrent, ou font construire leur résidence principale en accession à la première propriété, ou lorsqu'elles acquièrent en première propriété les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire. Lorsque le logement est ancien, le prêt est octroyé sous condition de vente du parc social à ses occupants ou sous conditions de travaux (telles que précisées à l'article 2.3 ci-dessous) et de localisation de ce logement dans les communes classées dans une zone géographique ne se caractérisant pas un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant. Les conditions de localisation sont précisées par arrêté ministériel. Il ne peut être accordé qu'un seul prêt à taux zéro + pour une même opération.

Une opération financée par un prêt à taux zéro + ne peut bénéficier d'un Nouveau Prêt à Taux Zéro visé par l'article 244 quater J du Code général des impôts.

## Article 2 - Conditions d'éligibilité

### 2.1 - Condition de première propriété

Le prêt à taux zéro + est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal :

**a)** est titulaire de la carte « mobilité inclusion » comportant la mention « invalidité » mentionnée au 1° du I de l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ou d'une carte d'invalidité délivrée en application du même article L. 241-3, dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

**a bis)** perçoit la pension d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale ;

**b)** bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des articles L.541-1 à L.541-3 ou L.821-1 à L.821-8 du même code ;

**c)** a eu sa résidence principale rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

- soit de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;
- soit de l'article L.122-7 du Code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ;
- soit du premier alinéa de l'article L.128-1 du Code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques ;
- soit des articles L.15-6 et L.15-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les cas visés aux articles L.561-1 à L.561-5 ainsi qu'à l'article L.515-16 du Code de l'environnement.

S'agissant de la condition visée au c), la demande de prêt doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'un justificatif attestant la nécessité

d'une nouvelle construction ou l'acquisition sur un autre site d'un nouveau logement.

### 2.2 - Condition de ressources

Les personnes physiques destinées à occuper le logement doivent respecter la condition de ressources mentionnée à l'article 1 ci-dessus, c'est-à-dire le montant total de leurs ressources doit être inférieur à un plafond fixé par décret en fonction du nombre de personnes occupant le logement et de la localisation du logement.

### 2.3 - Caractéristiques du logement

Sous réserve de remplir toutes les conditions définies à l'article 2 ci-dessus, le prêt à taux zéro + peut être consenti pour le financement des opérations suivantes :

**a)** La construction d'un logement accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; étant précisé que :

- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;

- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts est également assimilée à la construction d'un logement ;

**b)** L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé, sous certaines conditions ;

**c)** L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au a) et b).

**d)** Les opérations au a) et b) peuvent, le cas échéant, être réalisées :

- lorsque l'Emprunteur détient l'usufruit d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la nue-propriété de celui-ci ;

- lorsque l'Emprunteur détient la nue-propriété d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de l'usufruit de celui-ci ;

- lorsque l'Emprunteur détient des parts indivises d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la totalité des autres parts de celui-ci ;

- lorsque l'Emprunteur détient des parts de sociétés civiles immobilières d'attribution, par l'acquisition de la totalité des autres parts correspondant à un unique lot d'habitation ;

- par la souscription d'un bail emphytéotique ou à construction, dès lors que le contrat de bail prévoit une clause de transfert à terme de la propriété du terrain à l'Emprunteur.

Ces opérations peuvent comprendre des travaux. Les travaux de construction ou d'amélioration ne doivent pas avoir été commencés par l'Emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt. Ils doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

Ces opérations peuvent également comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté.

Sont qualifiés de logements neufs, les logements mentionnés au a) ci-dessus, ainsi que ceux mentionnés au c) lorsque l'Emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Les autres logements sont qualifiés d'anciens et sont soumis à l'une des conditions suivantes :

### • Condition de vente du parc social à ses occupants :

Cette condition est remplie lorsque l'opération porte sur un logement d'un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L.411-2 ou sur un logement d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L.481-1 faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.351-2, acquis par les personnes

mentionnées au premier ou au troisième alinéa de l'article L.443-11 à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaine.

#### • Condition de travaux :

La condition de travaux est remplie lorsque le logement ancien fait l'objet, au moment de l'acquisition, d'un programme de travaux d'amélioration présenté par l'acquéreur ou par le vendeur dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover mentionnée à l'article L. 262-1 et, dans un délai qui ne peut dépasser trois ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt, sauf en cas de décès de l'Emprunteur, d'accident de santé de ce dernier entraînant une interruption temporaire de travail d'au moins trois mois, d'état de catastrophe naturelle ou technologique, de contestation contentieuse de l'opération ou de force majeure, dans des conditions fixées par décret, de travaux d'amélioration d'un montant supérieur à une quotité du coût total de l'opération mentionnée à l'article 3 a) ci-dessous (fixée par décret). Ces travaux d'amélioration s'entendent de tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes définies par arrêté, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés au moyen de l'éco-prêt à taux zéro. Les travaux de construction ou d'amélioration ne doivent pas avoir été commencés par l'emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt. Dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover mentionnée à l'article L. 262-1, les travaux d'amélioration peuvent avoir été commencés par le vendeur avant l'émission de l'offre de prêt de l'acheteur.

#### Article 3 - Les modalités du prêt

Les modalités du prêt à taux zéro + sont fonction :

- a) du coût total de l'opération toutes taxes comprises ;
- b) du nombre des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement ;
- c) de l'ensemble des ressources des personnes mentionnées au b) ;
- d) de la localisation dans une zone géographique, définie dans des conditions fixées par décret en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ;
- e) du caractère neuf du logement ou, pour un logement ancien, du respect de la condition de travaux mentionnées à l'article 2.3 ci-dessus.

Le montant total des ressources mentionné au c) ci-dessus s'entend du plus élevé des deux montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417 du Code général des impôts, des personnes qui ont été prises en compte pour l'émission de l'offre de prêt, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt. Dans le cas où la composition du ou des foyers fiscaux de ces personnes inclut, l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre principal le logement, le ou les revenus fiscaux de référence concernés sont corrigés afin de ne tenir compte que des personnes mentionnées au b) ci-dessus, le cas échéant de manière forfaitaire ;
- le coût total de l'opération toutes taxes comprises divisé par neuf.

#### Article 4 – Frais - Pénalités

Sauf réaménagement du prêt, aucun versement autre que le remboursement du capital emprunté ne peut être exigé du titulaire du contrat de prêt par le Prêteur. Ainsi, et sauf disposition légale ou réglementaire contraire, aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêt ou intérêt intercalaire ne peut être perçu sur le prêt à taux zéro plus. En revanche, les éventuelles cotisations d'assurance de groupe décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité au travail, les frais de recouvrement ainsi que les frais d'acte et de garantie (hors NFGAS - Nouveau Fonds de Garantie de l'Accession Sociale) peuvent être perçus auprès de l'Emprunteur.

#### Article 5 - Le montant du prêt

Le montant du prêt est égal à une quotité du coût total de l'opération

retenu dans la limite d'un plafond. Cette quotité est fixée en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou, pour un logement ancien, du respect des conditions de localisation et de travaux mentionnées à l'article 2.3 ci-dessus. Ce plafond est fixé en fonction du nombre de personnes occupant le logement et de la localisation du logement. Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, comprend :

- a) la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- b) les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ;
- c) le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance prévue au chapitre IX ;
- d) les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;
- e) les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L.241-1 du Code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L.242-1 du même code ;
- f) la taxe d'aménagement mentionnée à l'article L.331-1 du Code de l'urbanisme.

Si le terrain destiné à la construction a été acquis depuis moins de deux ans à la date d'émission de l'offre de prêt, sa valeur d'acquisition peut être prise en compte dans le coût de l'opération et refinancée.

En cas d'acquisition d'un bien dont une partie est destinée à un autre usage que l'habitation à titre de résidence principale de l'Emprunteur, le coût d'opération ne concerne que les surfaces affectées au logement.

Le montant total du prêt ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de la même opération. Lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est inférieur ou égal à huit ans, le montant du prêt peut être réduit au maximum de moitié à la demande de l'Emprunteur.

#### Article 6 - La durée du prêt

Les conditions de remboursement du prêt sont déterminées à la date d'émission de l'offre de prêt. Le remboursement du prêt s'effectue, en fonction des ressources de l'Emprunteur, soit en une seule période, soit, lorsqu'il y a un différé de remboursement sur une fraction de son montant, en deux périodes. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes. Toutefois, lorsque le différé de remboursement porte sur la totalité du montant du prêt, ces mensualités (hors cotisations d'assurance de groupe éventuelles) sont nulles lors de la première période.

Lorsque l'Emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement, la durée de la première période ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

La durée de la première période de remboursement peut être réduite à la demande de l'Emprunteur, sans pouvoir être inférieure à quatre ans. La première période de remboursement peut être précédée d'une période de mise à disposition des fonds, durant laquelle le prêt ne fait l'objet d'aucun remboursement de la part de l'Emprunteur.

La fraction du prêt faisant l'objet du différé de remboursement et la durée de chacune des périodes de remboursement sont fixées par décret, en fonction de la localisation du logement et du montant des ressources.

En cas d'existence de différé portant sur la totalité du montant du prêt à taux zéro plus et de lissage des remboursements avec les autres prêts du plan de financement, la durée du différé pourra être réduite de manière à ne pas laisser subsister une période de différé entre deux périodes de remboursement, et permettre ainsi la continuité des échéances avec la phase de remboursement du prêt à taux zéro plus. La durée totale de remboursement du prêt ne peut être supérieure à vingt-cinq ans.

#### Article 7 - Les obligations de l'Emprunteur

L'Emprunteur doit respecter la réglementation applicable aux prêts à taux zéro + et les obligations qui en découlent.

Notamment, l'Emprunteur doit :

**a)** au moment de la demande du prêt, et ensuite à première réquisition du Prêteur pendant toute la durée de remboursement du prêt, fournir les pièces justificatives permettant au Prêteur de vérifier qu'il satisfait aux conditions du prêt. Les pièces à produire sont notamment précisées dans l'arrêté modifié du 30 décembre 2010 ;

**b)** occuper le logement financé dans les conditions fixées à l'article «les conditions d'occupation du logement» ;

**c)** informer le Prêteur sans délai en cas de changement pouvant entraîner un non-respect des conditions du prêt à taux zéro + au cours des six années suivant le versement du prêt.

Ces changements sont notamment :

- l'absence d'occupation effective du logement par l'une des personnes destinées à occuper ledit logement ;
- la fin d'occupation du logement à titre de résidence principale par le ou les Emprunteurs, notamment en cas de :

- déménagement du ou des Emprunteurs ;
- affectation du logement à la location saisonnière ou en meublé, utilisation comme résidence secondaire, utilisation à titre d'accessoire du contrat de travail ;
- utilisation du logement pour un usage commercial ou professionnel au-delà de la limite de 15% de la surface financée initialement par le prêt ;
- mise en location du logement (avec précision des conditions de mise en location : motif, durée du bail, conditions de ressources des locataires, montant du loyer) ;
- destruction du logement ;

**d)** informer le Prêteur, durant toute la durée de remboursement du prêt, de la mutation entre vifs du logement, dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

**e)** informer l'établissement de crédit de la confirmation définitive de justifications provisoires de certaines conditions d'octroi du prêt à taux zéro +, telle que :

- la justification définitive des modalités de garde des enfants ;
- la justification définitive du coût total d'opération ;
- la justification définitive de la condition de travaux mentionnée à l'article 2.3 ci-dessus.

#### **Article 8 - Les conditions d'occupation du logement**

**8.1** - Pendant les six années suivant la date de versement du prêt, le logement financé à l'aide de ce prêt doit être occupé à titre de résidence principale par l'Emprunteur et les personnes qui ont été prises en compte pour l'émission de l'offre de prêt, dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.

Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'Emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions prévues ci-dessous.

**8.2** - Est considéré comme résidence principale un logement occupé au moins huit mois par an, sauf dans les cas suivants :

- force majeure ;
- raison de santé ;
- obligation liée à l'activité professionnelle (déplacements réguliers, nécessité absolue de service découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'Emprunteur à résider dans un logement qui n'est pas le logement financé avec le prêt, éloignement entre le logement financé et le lieu de l'activité, dans la limite d'une durée de 3 ans lorsque le logement n'est pas occupé par l'une des personnes prises en compte pour la détermination des caractéristiques financières du prêt) ;
- en cas de mise en location dans les conditions prévues ci-dessous.

**8.3** - En cas de destruction, pendant les six années suivant la date de versement du prêt, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre mois à compter de la date du sinistre.

**8.4** - Pendant les six années suivant la date de versement du prêt, l'Emprunteur ne peut proposer le logement à la location que dans les conditions suivantes :

- la location doit résulter de la survenance pour l'Emprunteur de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle lorsque la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est au moins de 50 km ou entraîne un temps de trajet aller au moins égal à 1h 30 ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L.5411-1 du Code du travail ; ou de la survenance pour l'une des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement d'une invalidité reconnue soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L.146-9 du Code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L.241-3 du même code ;
- la location est d'une durée maximale de six ans ;
- les ressources du locataire, à la date de la signature du contrat de location, n'excèdent pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III (intitulé «subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement») ;
- le montant du loyer n'excède pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III ;
- la location fait l'objet d'une déclaration par l'Emprunteur au Prêteur ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R.351-1 et suivants.

**8.5** - Il est en outre précisé que, conformément à la réglementation et pendant les six années de versement du prêt, le logement ne peut être :

- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé ;
- ni utilisé comme résidence secondaire ;
- ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

**8.6** - Pendant les six années suivant la date de versement du prêt, le logement ne peut être utilisé à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel par l'une des personnes destinées à occuper ce logement, que lorsque la surface affectée à cette activité n'excède pas 15 % de la surface financée initialement par le prêt et sous réserve d'en informer l'établissement de crédit selon les modalités prévues par l'arrêté ministériel du 30 décembre 2010.

#### **Article 9 - Remboursement anticipé**

En cas de remboursement anticipé, partiel ou total du prêt, à l'initiative ou non de l'Emprunteur, aucune indemnité n'est due par l'Emprunteur. En cas de remboursement anticipé total ou partiel à l'initiative de l'Emprunteur intervenant avant le cinquième anniversaire de l'offre de prêt, et sauf demande expresse différente de l'Emprunteur, la somme remboursée se répartit au prorata du capital restant dû entre le prêt à taux zéro + et les autres prêts concourants au financement de la même opération consentis par le Prêteur. Dans les autres cas, et sauf demande expresse différente de l'Emprunteur, le remboursement anticipé, total ou partiel, à l'initiative de l'Emprunteur, du prêt à taux zéro + ne peut en aucun cas intervenir avant le remboursement total des autres prêts concourant au financement de la même opération consentis par le Prêteur. En cas de demande expresse de l'Emprunteur, le remboursement est réparti au libre choix de ce dernier.

#### **Article 10 – Mutation**

En cas de mutation du logement, l'Emprunteur peut conserver le bénéfice du prêt, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, pour l'acquisition ou la construction d'une nouvelle résidence

principale qui doit, pendant les six années suivant la date de versement du prêt, respecter les conditions de l'article R. 31-10-2 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction en vigueur à la date du transfert.

En l'absence de transfert, la mutation du logement financé (telle que sa revente) entraîne le remboursement intégral du capital restant dû sur ce prêt, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation.

Dans tous les cas, la mutation doit être déclarée au Prêteur au plus tard à la signature de l'acte authentique qui la constate. Le Prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose. Si la demande de transfert est agréée, l'Emprunteur continuera à rembourser le prêt à taux zéro + aux conditions fixées par les présentes.

#### Article 11 - Maintien du prêt

Si les conditions de maintien du prêt ci-dessus ne sont plus respectées, le Prêteur pourra prononcer la déchéance du prêt à taux zéro + et exiger le remboursement immédiat du capital restant dû.

#### Article 12 - Fausses déclarations et non respect des dispositions réglementaires

Lorsque les conditions d'octroi du prêt à taux zéro + n'ont pas été respectées par l'Emprunteur (c'est-à-dire en cas d'une justification initiale erronée de la part de l'accédant ou d'une justification provisoire non confirmée dans le délai prévu par la réglementation), le Prêteur pourra :

a) soit procéder à la réduction du montant du prêt à taux zéro + sans modification de durée, sous la forme d'une exigibilité anticipée du capital restant dû, au prorata de la reprise imputable à l'Emprunteur ;

b) soit percevoir des intérêts sur le capital courant jusqu'à remboursement total du prêt à taux zéro +, au prorata de la reprise imputable à l'Emprunteur. En outre, dans tous les cas, le Prêteur pourra percevoir des intérêts sur le capital ayant couru entre le début de la première période de remboursement et la mise en œuvre du a) ou du b) précités, au prorata de la reprise imputable à l'accédant. Le taux des intérêts susvisés est au plus égal au taux défini au dernier alinéa de l'article R.31-10-7 du Code de la construction et de l'habitation. La reprise imputable à l'Emprunteur s'entend de la part de crédit d'impôt mentionnée à l'article 244 quater V du Code général des impôts reversée par l'établissement de crédit à l'État du fait d'une justification initiale erronée de la part de l'Emprunteur ou d'une justification provisoire non confirmée dans le délai prévu. L'Emprunteur s'expose également à des sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (article L.313-1 du Code pénal).

#### Article 13 - Réaménagement du prêt ou défaillance de l'Emprunteur

**13.1** - En cas de réaménagement du prêt conduisant à allonger la durée d'amortissement du prêt, le Prêteur pourra percevoir des intérêts sur le capital restant dû, à compter de la date d'amortissement final prévue par le contrat de prêt initial.

**13.2** - En cas de défaillance de l'Emprunteur, les sommes impayées deviendront productives d'intérêts. En outre, en cas d'incident de paiement caractérisé au sens du 1° de l'article 4 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif au Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers, le Prêteur pourra prononcer la déchéance du terme et exiger le remboursement immédiat du capital restant dû ; étant précisé que constitue un incident de paiement caractérisé au sens du 1° de l'article 4 de l'arrêté du 26 octobre 2010 précité, le défaut de paiement atteignant un montant cumulé au moins égal à la somme du montant des deux dernières échéances dues.

**13.3** - Le taux d'intérêt en cas de réaménagement du prêt ou de retard de paiement des échéances est au plus égal au taux défini au dernier alinéa de l'article R.31-10-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lu et Approuvé,  
Signature de l'emprunteur

Lu et Approuvé,  
Signature du co-emprunteur, le cas échéant

Réf. 60306-012021 - Édition : Janvier 2021

L'offre de crédit immobilier d'Orange Bank peut être proposée par des entités du groupe Groupama Gan agissant en qualité d'intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement d'Orange Bank, ainsi que par des partenaires dûment habilités d'Orange Bank - S.A. au capital de 924 775 712 € - 67, rue Robespierre 93107 Montreuil Cedex - 572 043 800 RCS Bobigny - Etablissement de crédit soumis à la surveillance de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459 -75436 Paris Cedex 09 - Courtier en assurance, immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 07 006 369 - [www.gbanque.com](http://www.gbanque.com) - Groupama SA, entreprise mère de Groupama Gan Vie, détient une participation indirecte supérieure à 10 % dans le capital d'Orange Bank.