INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES PRÊTS IMMOBILIERS PROPOSÉS PAR CCF[1]

Identité du prêteur

CCF – Société Anonyme au capital de 147 000 001 euros agréée en qualité d'établissement de crédit et de prestataire de services d'investissement, immatriculée au RCS de paris sous le numéro 315 769 257. Siège Social : 103 rue de Grenelle - 75007 Paris. Intermédiaire en assurance immatriculé auprès à l'ORIAS sous le n° 07 030 182 (www.orias.fr).

Nature et destination des prêts

Les prêts décrits dans le présent document sont des prêts dits « immobiliers » (soumis aux articles L 313-1 et suivants du code de la consommation), destinés :

• Soit à financer :

- l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier (tout bien immobilier à usage d'habitation ou à usage mixte c'est-à-dire usage d'habitation et professionnel : résidence principale, résidence secondaire, investissement locatif). Lorsque l'emprunteur se porte acquéreur d'un nouveau bien immobilier sans avoir encore vendu son actuel bien immobilier, la banque peut lui consentir un prêt dit « prêt relais ». Ce prêt relais doit être remboursé rapidement (dès la vente du bien immobilier et au plus tard à son échéance, soit 2 ans) ;
- l'acquisition de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un bien immobilier défini ci-dessus ;
- des travaux lorsque le prêt est garanti par une hypothèque ;

• Soit à racheter un ou plusieurs prêt(s) qui avai(en)t initialement pour objet l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier ou certains travaux.

Durée possible : de 12 à 300 mois

Taux débiteur proposé

Taux débiteur fixe

Un taux débiteur fixe est un taux d'intérêt qui ne change pas durant toute la durée d'un prêt. Il permet à l'emprunteur d'être fixé dès la souscription du prêt sur le coût de celui-ci.

Les formes de sûretés réelles ou personnelles possibles pour garantir le prêt[2]

Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers :

Il s'agit d'une garantie réelle qui bénéficie au prêteur qui a consenti un prêt destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier. Elle porte sur le bien immobilier financé. L'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers est un droit donné au prêteur d'être remboursé par préférence à tous les autres créanciers en cas de vente du bien immobilier financé donné en garantie.

En cas d'inexécution par l'emprunteur de ses engagements (par exemple : non-paiement des échéances du prêt), le prêteur pourra engager, dans le respect de la réglementation applicable, une procédure de saisie immobilière du bien immobilier financé et le faire vendre afin d'obtenir le remboursement de sa créance. L'emprunteur se trouvera alors dépossédé de ce bien immobilier.

Hypothèque de 1er rang :

Il s'agit d'une garantie réelle portant sur un bien ou un droit immobilier consentie au bénéfice du prêteur. L'hypothèque porte soit sur un bien (ou un droit) de l'emprunteur soit sur un bien (ou un droit) appartenant à un tiers.
En cas de vente du bien immobilier hypothéqué, le prix de vente sera affecté au remboursement de la créance du prêteur.

En cas d'inexécution par l'emprunteur de ses engagements (par exemple : non-paiement des échéances du prêt), le prêteur pourra engager, dans le respect de la réglementation applicable, une procédure de saisie immobilière de l'immeuble hypothéqué et le faire vendre afin d'obtenir le remboursement de sa créance. La personne qui a consenti la garantie (l'emprunteur ou un tiers) se trouvera alors dépossédée du bien immobilier.

Crédit Logement :
Crédit Logement est une société de financement dont l'activité est de garantir les prêts immobiliers consentis par le prêteur. Cette garantie prend la forme d'un cautionnement au bénéfice du prêteur. Crédit Logement prend l'engagement de payer au prêteur les sommes dans le cas où l'emprunteur serait défaillant dans le remboursement de son crédit. Après avoir réglé le prêteur en lieu et place de l'emprunteur défaillant, Crédit Logement peut être amené, à défaut de solution amiable, à exercer des recours légaux à l'encontre de l'emprunteur, ce qui peut notamment conduire à la saisie puis la vente du bien immobilier financé ou de tout autre bien de l'emprunteur et/ou de la caution éventuelle.

Nantissement d'avoirs financiers détenus chez CCF (titres ou assurance-vie) :
Il s'agit d'une garantie réelle au bénéfice du prêteur portant sur les avoirs de toute nature, détenus soit par l'emprunteur soit par un tiers. La personne qui consent cette garantie ne peut plus disposer des avoirs nantis, ni effectuer des rachats, transferts et/ou arbitrages sans accord préalable du prêteur.
En cas d'inexécution par l'emprunteur de ses engagements (par exemple : non-paiement des échéances du prêt), le prêteur pourra, dans le respect de la réglementation applicable, vendre les avoirs afin d'obtenir le remboursement de sa créance. Le garant se trouvera alors dépossédé des avoirs nantis.
Si la valeur des avoirs nantis vient à diminuer en dessous d'un seuil préalablement défini, le prêteur pourra exiger la fourniture d'une autre garantie et, en l'absence de fourniture d'une telle garantie, rendre le prêt exigible. De ce fait, ce type de garantie, si elle porte sur des avoirs dits « volatiles » (dont la valeur est susceptible de varier) est risqué pour l'emprunteur.

Cautionnement solidaire :
Il s'agit d'une garantie personnelle consentie par un tiers au bénéfice du prêteur. La personne qui se porte caution s'engage à régler au prêteur toutes sommes dues par l'emprunteur au titre du prêt à hauteur du montant de son cautionnement. En cas d'impayé(s) sur le prêt, le prêteur pourra demander à la caution de régler cet/ces impayé(s) au lieu et place de l'emprunteur sans même que le prêteur soit obligé de poursuivre l'emprunteur en premier. Le patrimoine de la caution pourra être saisi et vendu (avoirs financiers, biens meubles, biens immeubles…) pour rembourser la créance du prêteur.

Devise des prêts
Le prêteur ne propose à ce jour que des prêts en euros remboursables en euros.

Exemple représentatifs[3]
• **Pour un prêt immobilier d'un montant total de 300 000 €** débloqué en une seule fois, sur une durée totale de 240 mois, au taux débiteur fixe de 3,15 %, soit un taux annuel effectif global (TAEG) fixe de 3,74 %, le remboursement s'effectue en 240 mensualités de 1 686,41 € (hors assurance) pour un coût total du crédit de 121 025,90 €, comprenant les intérêts (104 738,31 €), les frais de dossier (1 000 €), les frais de garantie (estimés à 3 650 €) et l'assurance* (11 637,59 €). Montant total dû par l'emprunteur de 421 025,90 €.

* L'assurance est prélevée indépendamment de l'échéance de remboursement du crédit.
Le coût de base de l'assurance emprunteur KOREGE Garanties Emprunteur proposée par la banque est de 87,50 € par mois maximum pour un assuré de 35 ans couvert à 100 % au titre des garanties Décès/PTIA/ITT/IPT/IPP[4] et le coût sur 8 ans est de 7 099,81 €. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de : 11 637,59 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,37%. Le coût de l'assurance est un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'assureur et il peut varier en fonction des garanties choisies.

• **Pour un prêt immobilier d'un montant total de 400 000 €** débloqué en une seule fois, sur une durée totale de 240 mois au taux débiteur fixe de 3,15%, soit un taux annuel effectif global (TAEG) fixe de 3,73%, le remboursement s'effectue en 240 mensualités de 2 248,55 € (hors assurance) pour un coût total du crédit de 160 807,87 €, comprenant les intérêts (139 651,08 €), les frais de dossier (1 000 €), les frais de garantie (estimés à 4 640 €) et l'assurance* (15 516,79 €). Montant total dû par l'emprunteur de 560 807,87 €.

* L'assurance est prélevée indépendamment de l'échéance de remboursement du crédit.
Le coût de base de l'assurance emprunteur KOREGE Garanties Emprunteur proposée par la banque est de 116,67 € par mois maximum pour un assuré de 35 ans couvert à 100% au titre des garanties Décès/PTIA/ITT/IPT/IPP[4] et le coût sur 8 ans est de 9 466,42 €. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de : 15 516,79 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,37 %. Le coût de l'assurance est un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'assureur et il peut varier en fonction des garanties choisies.

Autres coûts supportés par l'emprunteur en lien avec le contrat de crédit et non compris dans le coût total du crédit : NEANT

Modalités de remboursement possibles

Périodicité des échéances : mensuelle ou trimestrielle

Les modalités de remboursement possibles sont les suivantes (modalités dépendant de l'analyse du dossier) :
- échéances de prêt constantes ;
- échéances de prêt avec différé de remboursement de capital (l'emprunteur ne rembourse que les intérêts et l'assurance pendant la période de différé). Le différé est d'une durée maximum de 23 mois pour les prêts relais et de 6 mois pour les autres prêts, hors prêts dits « in fine ». Pour les prêts « in fine », la période de différé couvre la durée du prêt jusqu'à l'avant dernière échéance comprise (par exemple, pour un prêt « in fine » de 180 mois, le différé est de 179 mois) ;
- échéances de prêt pendant une période d'anticipation* avec ou sans différé de capital (en cas de différé, l'emprunteur ne rembourse que les intérêts et l'assurance pendant la période d'anticipation. La période de différé prend fin à la fin de la période d'anticipation) ;

*période d'anticipation : période (d'une durée maximum de 36 mois) pendant laquelle l'emprunteur peut solliciter le déblocage des fonds, de façon successive en fonction de l'état d'avancement des travaux financés.
Le montant des échéances dépend du montant du crédit et des modalités de remboursement convenues.

Le nombre d'échéances dépend de la durée du crédit. Les prêts sont d'une durée de 12 à 300 mois, à l'exception des prêts relais (durée de 24 mois, prorogeable, le cas échéant, de 12 mois supplémentaires maximum après étude du dossier) et des prêts «in fine» (de 12 à 180 mois).

Les différentes modalités de remboursement sont illustrées par les exemples chiffrés ci-dessous.

Prêt avec échéances constantes
Exemple[3] : pour un prêt de 300 000 €, débloqué en une seule fois, au taux débiteur fixe de 3,15 % sur 20 ans, soit un taux annuel effectif global (TAEG) fixe de 3,74 %, le remboursement s'effectue en 240 échéances mensuelles de 1 686,41 € (hors assurance). Coût total du crédit 121 025,90 €, comprenant les intérêts (104 738,31 €), les frais de dossier (1 000 €), les frais de garantie (estimés à 3 650 €) et l'assurance* (11 637,59 €). Montant total dû par l'emprunteur 421 025,90 €.

*L'assurance est prélevée indépendamment de l'échéance de remboursement du crédit.
Le coût de base de l'assurance emprunteur KOREGE Garanties Emprunteur proposée par le Prêteur est de 87,50 € par mois maximum pour un assuré de 35 ans couvert à 100% au titre des garanties (Décès/PTIA/ITT/IPT/IPP)[4] et le coût sur 8 ans est de 7 099,81 €.
Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de : 11 637,59 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,37 %. Le coût de l'assurance est un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'assureur et il peut varier en fonction des garanties choisies.

Prêt avec un différé de remboursement de capital de 6 mois
Exemple[3] : pour un prêt de 300 000 €, débloqué en une seule fois, au taux débiteur fixe de 3,15 % sur 20 ans avec un différé de remboursement du capital de 6 mois, soit un taux annuel effectif global (TAEG) fixe de 3,74 %, le remboursement s'effectue en :
- 6 échéances mensuelles de 787,50 € chacune (hors assurance)
- 234 échéances mensuelles de 1 717,49 € chacune (hors assurance)

Coût total du crédit : 123 114,16 €, comprenant les intérêts (106 617,74 €), les frais de dossier (1 000 €), les frais de garantie (estimés de 3 650 €) et l'assurance* (11 846,42 €). Montant total dû par l'emprunteur : 423 114,16 €.

*L'assurance est prélevée indépendamment de l'échéance de remboursement du crédit.
Le coût de base de l'assurance groupe emprunteur proposée par le Prêteur est de 87,50 € par mois maximum pour un assuré de 35 ans couvert à 100 % au titre des garanties (Décès/PTIA/ITT/IPT/IPP)[4] et le coût sur 8 ans est de 7 225,01 €. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de 11 846,42 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,37 %. Le coût de l'assurance est un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'assureur et il peut varier en fonction des garanties choisies.

Prêt relais avec un différé de remboursement de capital de 23 mois
Exemple[3] : pour un prêt de 300 000 €, débloqué en une seule fois, au taux débiteur fixe de 3,15 % sur 24 mois, soit un taux annuel effectif global (TAEG) fixe de 4,40 %, le remboursement s'effectue en :
-23 échéances mensuelles de 787,50 € chacune (hors assurance)
- 1 échéance de 300 787,50 € (hors assurance)

Coût total du crédit : 25 650,00 €, comprenant les intérêts (18 900 €), les frais de dossier (1 000 €), les frais de garantie (estimés à 3 650 €) et l'assurance* (2 100,00 €). Montant total dû par l'emprunteur : 325 650,00 €

*L'assurance est prélevée indépendamment de l'échéance de remboursement du crédit.
Le coût de base de l'assurance emprunteur KOREGE Garanties Emprunteur proposée par le Prêteur est de 87,50 € par mois maximum pour un assuré de 35 ans couvert à 100 % au titre des garanties (Décès/PTIA/ITT/IPT/IPP)[4]. Coût sur 8 ans : non applicable (la durée du prêt étant inférieure à 8 ans). Se référer au coût total sur la durée du prêt.
Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de 2 100,00 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,37 %. Le coût de l'assurance est un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'assureur et il peut varier en fonction des garanties choisies.

Prêt « in fine »
Exemple[3] : pour un prêt de 300 000 €, débloqué en une seule fois, au taux débiteur fixe de 3,65 % sur 15 ans, soit un taux annuel effectif global (TAEG) fixe de 4,22 %, le remboursement s'effectue en :
- 179 échéances mensuelles de 912,50 € chacune (hors assurance)
- 1 échéance de 300 912,50 € (hors assurance)

Coût total du crédit : 184 650,00 €, comprenant les intérêts (164 250,00 €), les frais de dossier (1 000 €), les frais de garantie (estimés à 3 650 €) et l'assurance* (15 750,00 €). Montant total dû par l'emprunteur : 484 650,00 €.

*L'assurance est prélevée indépendamment de l'échéance de remboursement du crédit.
Le coût de base de l'assurance emprunteur KOREGE Garanties Emprunteur proposée par le Prêteur est de 87,50 € par mois maximum pour un assuré de 35 ans couvert à 100% au titre des garanties (Décès/PTIA/ITT/IPT/IPP)[4] et le coût sur 8 ans est de 8 400,00 €.
Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de : 15 750,00 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,37 %. Le coût de l'assurance est un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'assureur et il peut varier en fonction des garanties choisies.

Prêt avec période d'anticipation
Exemple[3] pour un prêt de 300 000 €, au taux débiteur fixe de 3,15% sur 20 ans, soit un taux annuel effectif global (TAEG) fixe de 3,72%, avec un déblocage des fonds d'un montant de 300 000 € et un différé de remboursement du capital de 24 mois, le remboursement s'effectue en :
- 24 échéances mensuelles de 787,50 € (hors assurance)
- 240 échéances mensuelles de 1 686,41 € (hors assurance)

Coût total du crédit : 142 025,90 €, comprenant les intérêts (123 638,31 €), les frais de dossier (1 000 €), les frais de garantie (estimés de 3 650 €) et l'assurance* (13 737,59 €). Montant total dû par l'emprunteur : 442 025,90 €.

*L'assurance est prélevée indépendamment de l'échéance de remboursement du crédit.
Le coût de base de l'assurance emprunteur KOREGE Garanties Emprunteur proposée par le Prêteur est de 87,50 € par mois maximum pour un assuré de 35 ans couvert à 100 % au titre des garanties (Décès/PTIA/ITT/IPT/IPP)[4] et le coût sur 8 ans est de 7 686,89 €.
Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de : 13 737,59 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,37 %. Le coût de l'assurance est un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'assureur et il peut varier en fonction des garanties choisies.

Conditions directement liées à un remboursement anticipé
Pour un prêt à taux débiteur fixe : Aucun remboursement partiel inférieur à 10% du montant initial du prêt ne peut intervenir sauf s'il s'agit du solde du prêt. En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances du prêt sont révisées soit en montant, soit en nombre. Une indemnité sera due[5] par l'emprunteur. Cette indemnité est égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir excéder 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Services accessoires que l'emprunteur est obligé de souscrire pour obtenir le prêt

Assurance emprunteur : Le prêteur exige la souscription d'une assurance emprunteur couvrant pendant toute la durée du prêt, les risques de Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Invalidité Permanente Totale et Partielle (IPT et IPP), Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT), à hauteur de 100 % minimum du capital emprunté. Le prêteur, en sa qualité d'intermédiaire en assurance, propose à l'emprunteur et la caution éventuelle l'adhésion au contrat d'assurance qu'il a souscrit auprès de KOREGE, entreprise régie par le Code des assurances.
Si l'emprunteur et/ou la (les) caution(s) éventuelle(s) ne souhaite(nt) pas adhérer à l'assurance KOREGE Garanties Emprunteur, il(s) peut (vent) souscrire un autre contrat d'assurance auprès de l'assureur de son (leur) choix dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent.

Ouverture d'un compte bancaire : Si l'emprunteur n'est pas déjà client du prêteur, il devra préalablement à la mise en place du prêt, ouvrir un compte bancaire au CCF.

Avertissement général relatif aux éventuelles conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit

En cas de non-respect des obligations liées au contrat de prêt par l'emprunteur, le prêteur pourra rendre exigible par anticipation le prêt 30 jours à compter de la réception par l'emprunteur d'une lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet mentionnant l'intention du prêteur de se prévaloir de cette déchéance du terme, ce qui signifie que l'emprunteur devra alors rembourser au prêteur le capital restant dû, les échéances impayées, les intérêts échus, les éventuels frais et accessoires. Le prêteur pourra également mettre en jeu tout ou partie des garanties consenties, aux fins d'être remboursé de sa créance et/ou, dans le respect de la réglementation applicable, saisir tout ou partie du patrimoine de l'emprunteur (pour plus d'informations, voir la rubrique « Les formes de sûretés réelles ou personnelles possibles pour garantir le prêt »). En cas d'impayés, des indemnités seront dues par l'emprunteur et, dans le respect de la règlementation applicable, l'emprunteur pourra être inscrit dans le fichier des incidents de paiement tenu à la Banque de France (FICP) accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

(1) Les informations relatives aux prêts immobiliers distribuées par les intermédiaires de CCF sont disponibles directement auprès de ces intermédiaires **(2)** Le prêteur pourra accepter ou exiger l'une et/ou l'autre des garanties suivantes en complément de l'assurance emprunteur qui est obligatoire, étant précisé que la présente rubrique n'est pas exhaustive **(3)** Sous réserve d'étude et d'acceptation du dossier par le prêteur. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la date de réception de l'offre. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si le prêt n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées. Ces illustrations n'ont qu'une valeur d'exemple. Les montants des exemples sont en vigueur en date du 1er janvier 2026 et susceptibles d'évoluer. **(4)** PTIA : Perte Totale et Irréversible d'Autonomie - ITT : Incapacité Temporaire Totale de Travail - IPT : Invalidité Permanente Totale - IPP : Invalidité Permanente Partielle. **(5)** Aucune indemnité ne sera due dans les cas prévus à l'article L313-48 du code de la consommation, c'est-à-dire : « Lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers. »

CCF

KOREGE – Société d'assurance du Groupe MATMUT – Entreprise régie par le code des assurances. Société Anonyme au capital de 115 000 000 euros. SIREN 338 075 062 RCS NANTERRE. N° ADEME : FR232701_01ZKVD. Siège social : Immeuble Cœur Défense, 110 Esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie.

CCF - S.A. au capital de 147 000 001 euros, agréée en qualité d'établissement de crédit et de prestataire de services d'investissement, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 315 769 257 - Siège social : 103 rue de Grenelle - 75007 Paris. Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 030 182 (www.orias.fr)