

# PRÉSENTATION DE LA FISE

## Application de la Directive sur le crédit hypothécaire 2014/17/UE portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel adoptée le 4 février 2014 par le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne.

Dans son effort constant d'améliorer la protection du consommateur, le législateur européen a adopté la directive sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel (ci-après « la Directive »).

### La Directive comprend deux éléments essentiels :

- La Directive impose la mention du Taux Annuel Effectif Global (TAEG) au niveau des informations générales.
- Par ailleurs, le client doit recevoir toutes les informations nécessaires relatives à son financement dans un langage clair et compréhensible, afin de lui permettre d'effectuer un choix éclairé. Le but de la Fiche d'Information Standardisée Européenne (FISE) présentée ci-après est de fournir au client des informations pertinentes en tenant compte de sa situation financière, de ses besoins et préférences de financement. Ce document lui est remis à plusieurs reprises au cours de sa demande de financement avant qu'il ne soit lié par un contrat ou une offre de crédit. L'objectif est de pouvoir prendre connaissance des produits offerts, de comparer les divers produits de financement ainsi que leurs caractéristiques, y réfléchir en toute conscience à son choix et rechercher éventuellement conseil auprès d'un tiers.

### Champ d'application de la Directive :

La Directive couvre tant les contrats de crédit garantis par une hypothèque sur un bien immobilier à usage résidentiel, que les contrats de crédit destinés à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble existant ou à construire.

## FICHE D'INFORMATION STANDARDISÉE EUROPÉENNE

### Informations européennes normalisées relatives à la Directive 2014/17/UE concernant les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

Madame, Monsieur,

Ce document a été établi pour vous le .....

Il se base sur des informations que vous avez fournies à ce stade et des conditions en vigueur sur le marché financier.

Les informations ci-dessous restent valables jusqu'au ....., à l'exception ..... des autres frais.

Au-delà de cette date, elles sont susceptibles de changer en fonction de l'évolution du marché.

Pour tout renseignement supplémentaire éventuel, nous vous prions de contacter .....

de notre Centre Financier ..... (tél. : ..... , email : .....)

qui se tient à votre disposition.

Ce document n'oblige pas la Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat, Luxembourg, ci-après « Spuerkeess », à vous accorder un prêt.

#### Coordonnées du prêteur

Spuerkeess (Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat, Luxembourg)  
1, Place de Metz  
L-2954 Luxembourg  
Tél. : (+352) 4015-1 ; Fax : (+352) 4015-2099  
www.spuerkeess.lu

## PROPOSITION 1

### 1. Principales caractéristiques

Valeur du bien	Spuerkeess indique la valeur estimée du bien immobilier ou une autre sûreté utilisée aux fins de préparer cette fiche d'information. La valeur du bien s'entend à titre de simple information et n'est à considérer en aucun cas comme valeur réelle du marché. Spuerkeess indique la « valeur minimale du bien requise par la Banque pour prêter le montant sollicité ».
Garanties	Lorsque le prêt est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier, par une autre sûreté comparable ou par un droit lié à un bien immobilier, Spuerkeess attire l'attention du client sur ce fait.
<b>Prêt 1</b>	
Durée	La durée du prêt est exprimée en années ou en mois, selon que l'une ou l'autre unité est la plus appropriée.
Montant	Montant et devise du prêt à accorder.
Type de prêt	La description du type de prêt indique clairement la façon dont le capital et les intérêts sont remboursés sur la durée du prêt (c'est-à-dire la structure d'amortissement), en précisant si le contrat de prêt prévoit un remboursement du capital ou si le prêt est contracté sans remboursement de capital, ou un mélange des deux. Une mention indique clairement, en cette fin de section, si le prêt est, en totalité ou en partie, un prêt sans remboursement de capital.
Type de taux d'intérêt	Cette section précise si le taux d'intérêt débiteur est fixe ou variable et, le cas échéant, les périodes pendant lesquelles il restera fixe.
Montant total à rembourser	Cette information est calculée en additionnant le montant du prêt et le coût total du prêt pour le client.

### 2. Taux d'intérêt et autres frais

Définition	Le taux annuel effectif global (TAEG) est le coût total du prêt exprimé en pourcentage annuel. Le TAEG est indiqué pour vous aider à comparer différentes offres.
Avertissement	Veillez vous assurer d'avoir pris connaissance de tous les frais et taxes annexes liés à vos prêts. Spuerkeess se réserve le droit d'adapter et de compléter ces frais et taxes annexes afin de réagir aux évolutions et pratiques du marché. Dans ce cas, Spuerkeess vous en informera préalablement. Vous devrez acquitter des frais pour inscrire l'hypothèque.
Frais payables une seule fois	Spuerkeess dresse la liste des frais en les classant par catégorie (frais à payer de manière non récurrente, frais à payer régulièrement), en indiquant leur montant et en précisant quand ils devront être payés. Il convient d'énumérer tous les autres frais non récurrents. Si l'inscription de l'hypothèque ou d'une autre sûreté comparable donne lieu au paiement de frais, cette information figure dans cette section avec le montant.
Frais payables régulièrement	Il convient d'énumérer tous les autres frais récurrents inclus dans le TAEG.
Frais inconnus et exclus du TAEG	Dans le cas où certains frais ne sont pas inclus dans le TAEG parce que Spuerkeess ne les connaît pas, il convient d'attirer l'attention sur ce fait. Si ces frais ne sont pas connus par Spuerkeess et ne sont donc pas pris en compte dans le TAEG, leur existence est clairement mentionnée sur la liste des frais qui ne sont pas connus par Spuerkeess.
<b>Prêt 1</b>	
TAEG	Le TAEG applicable à votre prêt est de ..... %. Si le taux d'intérêt débiteur est variable, l'information comprend les hypothèses utilisées pour le calcul du TAEG. <b>Pour attirer l'attention du client, la taille de caractère utilisée pour l'avertissement est plus grande et figure en évidence dans la partie principale de la FISE.</b>
Taux d'intérêt	Le «taux d'intérêt» correspond au taux d'intérêt débiteur. Il est indiqué sous forme de pourcentage.
Frais payables régulièrement	Il convient d'énumérer tous les autres frais récurrents inclus dans le TAEG.
Variation du taux d'intérêt	L'avertissement est accompagné d'un exemple indicatif sur le TAEG. L'exemple présente le TAEG au taux d'intérêt débiteur le plus élevé au cours des vingt dernières années au moins ou, si les données sous-jacentes pour le calcul du taux d'intérêt débiteur sont disponibles pour une période de moins de vingt ans, la période la plus longue pour laquelle ces données sont disponibles. Dans le cas de contrats de crédit dont le taux d'intérêt est fixé pour une période initiale de plusieurs années (prêts à taux d'intérêt fixe révisable), l'information comprend un avertissement indiquant que le TAEG est calculé sur base du taux d'intérêt de la période initiale.

### 3. Nombre et périodicité des versements

Périodicité des versements	Si les versements sont effectués à intervalles réguliers, leur périodicité (mensuelle par exemple) est précisée.	Nombre de versements	Le nombre de versements indiqué porte sur toute la durée du prêt.
----------------------------	--	----------------------	---

### 4. Montant de chaque versement

Avertissement	Vos revenus peuvent fluctuer. Veuillez vous assurer que vous pourrez toujours faire face à vos versements ..... dans le cas où vos revenus diminueraient.
<b>Prêt 1</b>	
Versement	La devise des versements est indiquée clairement. Lorsque le prêt est, en totalité ou en partie, un prêt sans remboursement du capital, une mention l'indiquant clairement figure en évidence à la fin de cette section.
Variation du taux d'intérêt	Lorsque le taux d'intérêt débiteur est variable, l'information le mentionne et fournit un exemple de montant maximal de versement. L'exemple précise quel sera le montant des versements si le taux d'intérêt débiteur atteint le taux d'intérêt le plus élevé au cours des vingt dernières années, ou, si les données sous-jacentes pour le calcul du taux d'intérêt débiteur sont disponibles pour une période de moins de vingt ans, la période la plus longue pour laquelle ces données sont disponibles. L'exigence de fournir un exemple à titre indicatif ne s'applique pas aux contrats de prêt dont le taux d'intérêt débiteur est fixé pour une période initiale de plusieurs années.

### 5. Échéancier indicatif

Définition	Le tableau à inclure dans cette section comprend les colonnes suivantes : « échéance » (par exemple, 1 <sup>er</sup> mois, 2 <sup>e</sup> mois, 3 <sup>e</sup> mois), « montant du versement », « intérêts à payer par versement », « capital remboursé par versement » et « capital restant dû après chaque versement ».			
Périodicité	Pour la première année de remboursement, l'information est fournie pour chaque versement échelonné, et un sous-total correspondant à la fin de cette première année est fourni pour chacune des colonnes. Pour les années suivantes, les informations peuvent être fournies sur une base annuelle. Une ligne supplémentaire est ajoutée à la fin du tableau pour indiquer le total de chaque colonne.			
Autres frais	Dans les versements sont également inclus certains frais (Frais de gestion du compte prêt et Commission d'arrêté du compte prêt) qui s'élèvent au total à EUR ..... sur toute la durée du prêt.			
<b>Prêt 1</b>				
<b>Échéance</b>	<b>Versement</b>	<b>Intérêts à payer</b>	<b>Capital payé</b>	<b>Capital restant dû</b>
Mois 1	.....	.....	.....	.....
Mois 2	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 6. Obligations supplémentaires

Définition	Vous devez respecter les obligations suivantes pour bénéficier des conditions de prêt décrites dans ce document.
Assurances	Dans cette section, Spuerkeess mentionne les obligations telles que celles d'assurer le bien immobilier, de souscrire une assurance-vie, de verser un salaire sur un compte auprès de Spuerkeess ou d'acquiescer un autre produit ou service.
Fonds propres	
Domiciliation de salaire	
Commission de dossier	
Avertissement	Veuillez noter que les conditions de prêt décrites dans ce document (y compris le taux d'intérêt) peuvent changer si ces obligations ne sont pas respectées. Veuillez prendre note des conséquences éventuelles d'une suppression ultérieure de l'un des services auxiliaires liés au prêt.

Assurances – (conséquences)	Si le contrat de prêt est lié à d'autres produits, la Banque indique clairement si le client a le droit de résilier les produits liés séparément, sous quelles conditions et avec quelles conséquences.
Domiciliation de salaire – (conséquences)	
Commission de dossier – (conséquences)	

## 7. Remboursement anticipé

Définition	Vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ces prêts par anticipation.
Condition	La Banque précise les conditions auxquelles le client peut rembourser le prêt par anticipation, entièrement ou partiellement. La Banque attire l'attention du client sur tout frais de sortie ou tout autre frais payable dans le cas d'un remboursement anticipé en vue d'indemniser la Banque et, le cas échéant, elle en indique le montant.  Si le montant de l'indemnisation dépend de plusieurs facteurs, tels que le montant remboursé ou le taux d'intérêt en vigueur au moment du remboursement anticipé, la Banque indique comment est calculée l'indemnisation et fournit un exemple indicatif afin d'informer le client de l'importance du montant de l'indemnisation.
Avertissement	Veillez noter qu'en cas de remboursement anticipé du ou des prêt(s) en vue de la vente du bien par l'intermédiaire d'un notaire, des frais de décompte s'ajoutent à l'indemnité de remboursement anticipée et à la commission de remboursement anticipée quel que soit le type de taux d'intérêt.

## 8. Caractéristiques variables

Transfert des prêts	Dans cette section, la Banque explique la possibilité éventuelle de transférer le crédit à un autre prêteur ou de l'affecter à un autre bien immobilier et mentionne les conditions relatives à ce transfert.
---------------------	---

## 9. Autres droits de l'emprunteur

Délais de réflexion	La Banque donne des précisions sur le droit de réflexion et sur les conditions auxquelles ce droit est soumis. Lorsque le client dispose d'un délai de réflexion, cette faculté est clairement mentionnée.  Néanmoins, les clients ont, jusqu'à la date de signature incluse, le droit de renoncer, sans frais, à signer les documents contractuels.
---------------------	--

## 10. Réclamations

Procédure de réclamation	Cette section indique le point de contact interne, le moyen de le contacter en cas de réclamation ainsi qu'un lien vers la procédure de réclamation sur la page appropriée d'un site internet ou une source d'information similaire.
Délais de traitement	Le délai maximal pour traiter la réclamation s'élève à ..... mois.
Recours extrajudiciaires	Cette section indique le nom de l'organisme extérieur chargé du règlement des réclamations et recours extrajudiciaires et si le recours à la procédure de réclamation interne est une condition préalable avant de ne pouvoir introduire la réclamation auprès de cet organisme, elle l'indique clairement.

## 11. Non-respect des engagements liés au prêt: conséquences pour l'emprunteur

Avertissement	Si le non-respect, par le client, de l'une des obligations liées à son prêt peut avoir pour lui des conséquences financières ou juridiques, la Banque décrit dans cette section les principales situations possibles (retard ou défaut de paiement, ou encore non-respect des obligations énoncées à la section « Obligations supplémentaires »).  La Banque précise, en termes clairs et aisément compréhensibles, les sanctions ou les conséquences auxquelles le client s'expose.
---------------	--

## 12. Informations complémentaires

Remise du contrat	La Banque indique le droit du client à recevoir un exemplaire du projet de contrat de prêt, au moins après qu'une offre engageant la Banque a été fournie.
-------------------	--

## 13. Autorité de surveillance

Surveillance	La ou les autorités compétentes pour la surveillance du stade précontractuel de l'activité de prêt sont indiquées.
--------------	--