



# LEXIQUE DU CREDIT

## Amortissement du capital

Pour un emprunt, l'amortissement est la partie de l'échéance qui correspond au remboursement du capital emprunté

## Assurance emprunteur

Elle a pour but de garantir la banque qui a octroyé le prêt en cas de décès, incapacité ou invalidité de l'emprunteur. Les garanties "décès" et "invalidité totale" sont pratiquement toujours exigées par les banques lors d'un prêt immobilier. La garantie "invalidité partielle temporaire" est fortement recommandée lors de l'acquisition de sa résidence principale. La garantie "perte d'emploi" est optionnelle.

## Capital emprunté

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

## Capital restant dû

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

## Caution

La caution est une personne physique ou morale qui s'engage à garantir le paiement d'un crédit immobilier en cas de défaillance de l'emprunteur.

## Coût du crédit

Différence entre le montant total dû et le capital emprunté. Il comprend les intérêts du prêt et les éventuels frais liés au crédit (assurance, frais d'intermédiation, frais de dossier, frais de garantie)

## Crédit amortissable

Crédit dont le montant, la durée et les remboursements périodiques (amortissement du capital et intérêt) sont déterminés lors de la mise en place du contrat selon l'échéancier.

## Crédit in fine

Crédit dont le remboursement du capital est effectué en une seule fois sur la dernière échéance.

## Crédit relais

Crédit in fine accordé dans l'attente d'une rentrée d'argent comme la vente d'un bien immobilier. La banque peut demander ou pas le paiement des intérêts pendant la durée du crédit.

## Différé d'amortissement

Période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse aucun capital. En cas de différé partiel, il ne paie que les intérêts du prêt. En cas de différé total, il ne rembourse ni capital ni intérêts. Les cotisations d'assurance sont en général perçues pendant la période de différé d'amortissement.

## Durée d'amortissement

Période pendant laquelle le crédit est remboursé en capital. Cette durée peut être différente de la durée du crédit si celui-ci comprend une période de différé.

## Echéance

Nom de l'opération financière qui consiste à rembourser périodiquement le crédit. Elle est caractérisée par sa date et sa périodicité

## Garantie (du prêt)

En cas de défaillance de paiement des mensualités de crédit, cette garantie protège la banque qui se fait rembourser le capital restant dû. Plusieurs garanties existent : caution, hypothèque (garantie de paiement d'une dette prise sur un bien immobilier), privilège de prêteur de denier et nantissement.

## Indemnité de Remboursement Anticipé

Indemnité versée à la banque lorsque que le crédit est remboursé par l'emprunteur avant son terme prévu. Pour un prêt immobilier, le montant maximum correspond à 6 mois d'intérêts dus avec un plafond du 3% du capital restant dû à la date du remboursement.

## Intérêts intercalaires

On parle d'intérêts intercalaires dans deux cas : 1- sur un crédit avec déblocage progressif de fonds : pendant la période de déblocage, les échéances ne comportent que des intérêts intercalaires calculés au taux de crédit sur les fonds déjà débloqués. 2- lorsque la période entre le déblocage complet des fonds et la première échéance du crédit ne correspond pas à la périodicité des échéances de ce crédit (autre ment dit, sur un crédit à échéance mensuelle, lorsque la première mensualité n'est pas exactement un mois après le déblocage complet des fonds). La première mensualité comporte des intérêts intercalaires.

## Intermédiaire en opérations de banque

Un intermédiaire en opérations de crédit, qui dans le cadre de ses activités commerciales ou professionnelles habituelles, apporte son concours à la réalisation d'un opération de crédit, sans pour autant agir comme prêteur.

## Montant total dû

Il s'agit du capital emprunté auquel vient s'ajouter le coût total du crédit (composé d'intérêts et frais éventuels liés au crédit)

## Ratio Hypothécaire

Il s'agit du montant total prêté que le prêteur accordera par rapport à la valeur du bien donné en garantie dans le cadre d'un prêt hypothécaire (montant à refinancer/valeur du bien immobilier). Plus le ratio hypothécaire est élevé, plus la banque prend un risque dans le financement de l'opération.

## Remboursement anticipé

Possibilité pour le client de rembourser partiellement ou totalement un crédit avant la fin du contrat prévu. Cette possibilité peut donner lieu à la perception par la banque, d'indemnités de remboursement anticipé (IRA).

## Reste à vivre

Argent disponible chaque mois après soustraction entre les revenus et les dépenses récurrentes (crédit en cours, loyer et dépenses incompressibles)

## Tableau d'amortissement

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

## Taux Annuel effectif global

Taux annuel actuariel englobant les intérêts et l'ensemble des frais liés à l'octroi d'un crédit : frais de dossier, de garantie, d'assurance. Il permet de mesurer le coût total du crédit. Il ne doit jamais dépasser le taux d'usure en vigueur à la date d'émission de l'offre de prêt. Le TEG, à la différence du TAEG est exprimé en taux annuel proportionnel et s'applique aux prêts professionnels.

## Taux capé

Taux d'intérêts d'un prêt dont l'évolution à la hausse est limitée, par exemple plus ou moins 2%. Les conditions d'octroi du taux d'intérêt sont définies par le contrat.

## Taux d'endettement

Taux exprimant le rapport des charges financières sur les revenus globaux.

## Taux d'intérêts

Pourcentage annuel qui permet de calculer la rémunération annuelle de la banque sur une somme d'argent prêtée à l'emprunteur.

## Taux nominal ou taux débiteur

Le taux d'intérêt nominal est le taux d'intérêt défini lors d'un emprunt : il est inscrit au contrat qui lie les deux parties, il peut être soit constant dans le temps, soit variable, il ne tient pas compte des frais annexes (frais de dossier, frais de garantie). Par convention, ce taux d'intérêt nominal est annuel.

## Taux révisable ou variable

Ce taux peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt selon les modalités prévues au contrat. L'évolution dépend de la variation d'un ou plusieurs indices et peut être mensuelle, trimestrielle, annuelle ou pluriannuelle. Le prêt à taux variable peut comprendre une période à taux fixe et des limites de variation.

## QUELQUES ABBREVIATIONS EN ASSURANCE DE PRET

DC : décès  
IPT : Invalidité Permanente Totale  
ITT : Incapacité Temporaire Totale

PTIA : Perte Totale Irréversible d'Autonomie  
IPP : Invalidité Permanente Totale  
PE : Perte d'Emploi

