

LE LEXIQUE DU CREDIT

· **Amortissement (du capital)** : Pour un emprunt, l'amortissement est le capital qui est remboursé à chaque échéance. Par extension, on parle de période d'amortissement (par exemple après une période de différé) quand le capital du crédit commence réellement à être remboursé.

· **Amortissement constant** : Sur un crédit à amortissement constant, la même somme de capital est remboursée à chaque échéance. Le montant des échéances (capital + intérêts) diminue donc avec le temps. Au contraire, si le montant de l'échéance est fixe, il s'agit d'un crédit à échéances constantes.

· **Amortissement négatif** : Sur un crédit à échéances constantes (ou en période de différé) : quand les intérêts calculés sont supérieurs au montant de l'échéance. Dans cette situation, aucun capital n'est remboursé. Au contraire, la différence entre le montant des intérêts et le montant de l'échéance s'ajoute au capital restant dû.

· **Amortissement in fine** : Crédit in fine ou amortissement in fine. C'est un crédit dont le remboursement du capital est effectué seulement sur la dernière échéance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· **Intérêts intercalaires** : On parle d'intérêts intercalaires par opposition aux intérêts d'une échéance régulière, dans deux situations :

- sur un crédit avec déblocage progressif des fonds. Pendant la période de déblocage, les échéances ne comportent que des intérêts intercalaires calculés au taux du crédit sur les fonds déjà débloqués.

- lorsque la période entre le déblocage complet des fonds et la première échéance du crédit ne correspond pas à la périodicité des échéances de ce crédit (autrement dit, sur un crédit à échéance mensuelle, lorsque la première échéance n'est pas exactement un mois après le déblocage complet des fonds). La première échéance comporte alors des intérêts intercalaires.

· **IR (Impôt sur le Revenu)** : Prélèvement obligatoire qui frappe tous les revenus perçus en France par les personnes physiques.

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

· **LBO (Leverage Buy-Out)** : Terme générique désignant un montage juridico-financier de rachat d'entreprise par effet de levier (« Leverage »), c'est-à-dire par recours à un endettement bancaire. Le but de l'opération est de permettre aux repreneurs de racheter une société en apportant peu de cash.

· **OBO (Owner Buy-Out)** : Terme générique désignant un montage juridico-financier de vente de sa propre entreprise à une Holding dans le but d'en assurer sa pérennité et de disposer de liquidités.

· **OPCI : Organisme de Placement Collectif dédié à l'Immobilier**, dont 60% au moins des actifs sont investis en immobilier. Il existe deux formes d'OPCI :
La **SPPICAV** (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) qui distribue des dividendes et donc relève de la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Le **FPI** (Fonds de Placement Immobilier) qui distribue des revenus fonciers issus de l'exploitation de son patrimoine immobilier.

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

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

· **Revenus globaux** : Ils regroupent les revenus salariés ou assimilés, les pensions perçues, les allocations ou revenus sociaux, les revenus locatifs et financiers.
SARL : Société A Responsabilité Limitée : Forme juridique de société intermédiaire. Dans le cadre d'une SARL, la responsabilité est limitée aux apports, même si les parts détenues dans le capital ne sont pas librement cessibles sans accord de tout ou partie des associés. La SARL est soumise à l'IS (l'impôt sur les sociétés) et doit être constituée de 2 associés au minimum et de 100 au maximum.
SC : Société Civile : Société non commerciale soumise au droit civil. Si elle ne peut faire face à ses dettes, les créanciers peuvent poursuivre les associés sur leurs biens propres.

· **SCI (Société Civile Immobilière)** : Désigne l'ensemble des sociétés civiles destinées à l'acquisition, la gestion ou la revente d'actifs immobiliers exclusivement.

· **SCPI (Société Civile de placement Immobilier)** : Société Civile constituée pour acquérir et gérer un patrimoine immobilier locatif. Ses revenus nets sont répartis entre les porteurs de parts.

· **SELARL (Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée)** : Forme juridique créée pour permettre aux professions libérales d'exercer leur activité sous forme de sociétés de capitaux.
Les SELARL sont soumises aux mêmes obligations que les SARL. Des décrets d'application concernant chaque profession libérale réglementée prévoient des spécificités propres à chacune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· **VENTE A REMERE** : Le réméré est un terme juridique désignant un accord conclu entre un vendeur et un acheteur, par lequel le premier se réserve la possibilité unilatérale de récupérer le bien vendu. Dans ce cas, il devra rembourser à l'acheteur le prix convenu lors du contrat de vente. Dans le langage juridique, on parle fréquemment de vente à réméré ou encore de vente avec faculté de rachat.