

Intérêts intercalaires

Prêt CFF Mensuel

SOMMAIRE

POINT DE DEPART DU PRET.....	2
PRINCIPE DU REMBOURSEMENT	2
FONCTIONNEMENT DU PRET	2

Rédigé par : Guylaine BONNET
Validé par : Guylaine BONNET

Révisé par : Titaïna SWARTVAGHER
Validé par : Guylaine BONNET

Réf. doc : FT-IntInterCFFMens_00
Date de la version : 27/10/2003

Date dernière révision : 19/07/2005

POINT DE DEPART DU PRET

Le POINT DE DEPART du PRET se fait le :

- 06 du mois suivant la signature de l'acte.
- Exemple : acte signé le 26.07.99 → démarrage du prêt 06.08.99
→ date 1er prélèvement 06.09.99

PRINCIPE DU REMBOURSEMENT

- Les frais de dossiers (ou d'instruction),
- Les intérêts :
 - ▶ le prorata d'intérêts,
 - ▶ les intérêts de déblocage
 - ▶ les intérêts qui figurent dans la mensualité.

Le montant de ces derniers ne figure pas en clair sur les relevés. Nous verrons ci-dessous comment les calculer.

FONCTIONNEMENT DU PRET

Afin de mieux comprendre le fonctionnement d'un prêt, nous prendrons l'exemple d'un investisseur achetant un lot de 528 800 F et ayant emprunté la somme de 468 800 F sur 15 ans . .

Cet investisseur a signé l'**acte** chez le notaire le **26/07/99**

- ➔ date démarrage du prêt = 06/08/99
- ➔ date de 1^{er} prélèvement = 06/09/99

A -La 1ère situation de compte

L'investisseur reçoit cette situation de compte environ quinze jours après la signature de l'acte chez le notaire.

Dès réception, l'investisseur doit la faxer au promoteur (+rapide) et ensuite envoyer une copie par courrier.

Elle comporte :

- **1 les frais d'instruction** (limités à 1% du montant du prêt plafonnés à 5000 F),
- **2 le prorata d'intérêts** (intérêts courant de la date de déblocage des fonds à la date de démarrage du prêt).
- **3 La régularisation frais instruction** (somme à déduire du montant des frais d'instruction **au débit** pour obtenir les frais d'instruction payés **réellement** par l'investisseur).

REMBOURSEMENT SCI pour la SITUATION B

1) Calcul des intérêts inclus dans la trimestrialité

Mensualité	5 →	3 682.87 F
Amortissement	- 7 →	1 768.60 F (voir Tableau Amortis. D page 10)
Int. Versement différé	- 6 →	1 727.41 F

Intérêts inclus dans la mensualité	= →	186.86 F remboursés par la SCI
---	------------	---------------------------------------

2) Remboursement SCI pour la situation B

Frais d'instruction	1- 3 →	3 000.00 F
Prorata d'intérêts	- 7 →	87.20 F (voir Tableau Amortis. D page 10)
Int. Inclus dans la mensualité	- 6 →	186.26 F

AU TOTAL	= →	3 274.06 F remboursés par la SCI
-----------------	------------	---

3) A la charge de l'investisseur

Amortissement	+ 7 →	1 768.60 F (voir Tableau Amortis. D page 10)
Cotis. Ass-Vie	+ 5 →	150.02 F
	=	1 918.69 F

C La 3ème situation de compte

Vous trouverez ci-joint la situation de votre prêt et le décompte de l'échéance du 06.10.1999 .

Une somme totale de 5.192,68 F sera prélevée automatiquement sur votre compte de dépôt n° le 06.09.1999 .

Ce prélèvement est exceptionnel puisqu'il concerne les sommes dues lors de l'entrée en gestion et l'échéance du 06.09.1999 .

A compter du 06.10.1999, les prélèvements seront, sauf nouvel avis de notre part, de 2.105,48 F suivant détail ci-dessous:

DEBIT		CREDIT	
06.10.99	MENSUALITE	3.682,87	
06.10.99	COTISATION ASSUR VIE	150,02	
			06.10.99 INT VERST DIFFERE
			1 727,41
Soit un total de		2.105,48	F

D

7

ECHÉANCIER

N° Ech.	Charges /Mois	Amortissement	Intérêts	Capital restant dû
1	3.682,87	1.768,60	1.914,27	467.031,40
2	3.682,87	1.775,82	1.907,05	465.255,58
3	3.682,87	1.783,07	1.899,80	463.472,51
4	3.682,87	1.790,35	1.892,52	461.682,16
5	3.682,87	1.797,67	1.885,20	459.884,49
6	3.682,87	1.805,00	1.877,87	458.079,49
7	3.682,87	1.812,38	1.870,49	456.267,11

Si au cours du mois aucun appel de fonds n'est fait par le promoteur, le montant prélevé le mois suivant sera identique.

L'investisseur ne recevra pas de nouvelle situation du CFF. Il devra donc rappeler au promoteur, par courrier, que les intérêts du mois en cours lui sont dus.

Notez que dans le courrier accompagnant la situation de compte il est bien noté : « **LES PRELEVEMENTS SERONT, SAUF NOUVEL AVIS DE NOTRE PART DE xxx F.** » ; d'où la nécessité d'écrire au promoteur afin de demander ces intérêts.

Cette situation durera jusqu'à l'appel de fonds suivant. L'investisseur devra donc, tous les mois, en demander le remboursement au promoteur

Après ce nouvel appel de fonds, l'investisseur recevra une nouvelle situation de compte.

Bien entendu, les intérêts de versement différé auront changé puisqu'un appel de fonds aura eu lieu.

L'investisseur devra donc **renvoyer ce nouvel avis au promoteur** dès réception et procéder comme précédemment pour les mois suivants.