

Intérêts intercalaires

Prêt CFF Trimestriel

SOMMAIRE

POINT DE DEPART DU PRET.....	2
PRINCIPE DU REMBOURSEMENT	2
FONCTIONNEMENT DU PRET	2
A : 1ère situation de compte	2
B : 2ème situation de compte.....	3

POINT DE DEPART DU PRET

Le POINT DE DEPART du PRET se fait le :

- 12 du mois suivant la signature de l'acte.
- Exemple : acte signé le 10.06.00 → démarrage du prêt 12.07.00
→ date 1er prélèvement 12.10.00

PRINCIPE DU REMBOURSEMENT

La SCI s'engage à rembourser :

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

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 864 000 F et ayant emprunté la somme de 850 000 F sur 25 ans.

Cet investisseur a signé l'acte chez le notaire le 06.11.98

- date démarrage du prêt = 12.12.98.
- date 1^{er} prélèvement = 12.02.99

A : 1ère situation de compte

L'investisseur reçoit cette situation de compte environ quinze jours à 3 semaines après la signature de l'acte chez le notaire.

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).

Il est demandé à l'investisseur de régler cette somme par le TIP joint à la situation de compte. Nous conseillons à l'investisseur de ne pas retourner le TIP. En effet, cette somme sera reprise dans la situation **B** (page 3) et prélevée avec la trimestrialité, la cotisation ass. Vie et les frais de timbres.

Entre temps l'investisseur aura envoyé la situation A à la SCI afin qu'elle lui soit remboursée. Les fonds seront donc sur son compte lorsque le prélèvement aura lieu.

Situation du compte

DEBIT			CREDIT
12.02.99	FRAIS INSTRUCTION	5.000,00	
12.02.99	PRORATA INTERETS	837,16	
SOLDE DEBITEUR AU 12.02.99			5.837,16 F SOUS RESERVE DES INTERETS DERETARD

REMBOURSEMENT SCI pour la SITUATION A

Frais d'instruction 1 → 5 000.00 F
 Prorata d'intérêts + 2 → 837.16 F

En totalité = → 5 837.16 F remboursés par la SCI

B : 2ème situation de compte

Cette situation de compte est envoyée à l'investisseur le 23 du mois précédent la date de prélèvement (dans l'exemple ci-dessous l'envoi s'est fait le 23.01.99 par le CFF). Dès réception, l'investisseur doit la **faxer** au promoteur (plus rapide) et ensuite envoyer une copie par courrier.

Elle comporte :

En débit :

- 1- La reprise des **frais d'instruction** (ou dossier),
- 2 -La reprise du **prorata d'intérêts**,
- 3- La **trimestrialité** (Amortissement du capital + intérêts trimestriels du prêt),
- 4 -Les **intérêts de déblocage** (= déblocage de fonds intervenu en cours de trimestrialité ; ils courent de la date de déblocage des fonds jusqu'à la fin de la trimestrialité).
- 5- La **cotisation assurance-vie**,
- 6- **Les frais postaux**,

En crédit :

7- Les intérêts de versement différé (ce sont les intérêts sur les sommes non débloquées du prêt).

Exemple de situation reprenant les éléments ci-dessus

Recompte de la prochaine échéance

DEBIT			CREDIT		
12.02.99	TRIMESTRIALITE	3 → 15.692,53	12.02.99	INT VERST DIFFERE	7 → 7.722,00
12.02.99	FRAIS INSTRUCTION	5.000,00			
12.02.99	PRORATA INTERETS	837,16			
12.02.99	INTERETS DEBLOCAI	4 → 574,20		1	
12.02.99	COTISATION ASS VIE	956,26		2	
12.02.99	FRAIS POSTAUX	3,00			
		5 →			
		6 →			
TOTAL		15.341,15	P (2)		

REMBOURSEMENT SCI pour la SITUATION B

1) Calcul des intérêts inclus dans la trimestrialité

Trimestrialité	3➔	15 692.53 F
Amortissement	– 8➔	4 005.04 F (voir Tableau Amortissement D page 4)
Int. Versement différé	– 7➔	7 722.00 F

Intérêts inclus dans la trimestrialité	= ➔	3 965.49 F remboursés par la SCI
--	-----	---

2) Remboursement de la SCI pour situation B

Frais d'instruction	1 ➔	5 000.00 F
Prorata intérêts	+ 2 ➔	837.16 F
Intérêts de déblocage	+ 4 ➔	574.20 F
Intérêts inclus dans la trimestrialité	+ ➔	3 965.49 F

AU TOTAL = ➔ 10 376.85 F remboursés par la SCI

3) A la charge de l'investisseur

Amortissement	+ 8 ➔	4 005.04 F (voir Tableau Amortissement D page 4)
Cotis. Ass-Vie	+ 5 ➔	956.26 F
Frais postaux	+ 6 ➔	3.00 F

= ➔ 4 964.30 F pour le trimestre soit 1651.76 F/mois

D

ECHÉANCIER DES AMORTISSEMENTS

	N°	Charges	Amortissement	Intérêts	Capital
	Ech.	/Trimestre			restant dû
1 ^{ère} Trimestrialité	1	15.692,54	4.005,04	11.687,50	845.994,96
	2	15.692,54	4.060,10	11.632,44	841.934,86
	3	15.692,54	4.115,93	11.576,61	837.818,93
	4	15.692,54	4.172,53	11.520,01	833.646,40
	5	15.692,54	4.229,90	11.462,64	829.416,50
2 ^{ème} Trimestrialité	6	15.692,54	4.288,05	11.404,49	825.128,45
	7	15.692,54	4.347,02	11.345,52	820.781,43
	8	15.692,54	4.406,80	11.285,74	816.374,63
	9	15.692,54	4.467,38	11.225,16	811.907,25
	10	15.692,54	4.528,81	11.163,73	807.378,44

C - 3^{ème} situation de compte

Comme pour la 2^{ème} situation de compte, cette 3^{ème} situation est envoyée à l'investisseur aux environs du 23 du mois précédent le prélèvement.

Exemple : ➔ envoyée le 23.04.99 par CFF
➔ date prélèvement 12.05.99

Aucun déblocage de fonds n'ayant été fait pendant la trimestrialité, la situation ne comportera que :

En débit :

- 10 La trimestrialité,
- 11 La cotisation assurance-vie,
- 12 les frais postaux

En crédit :

- 13 les intérêts de versement différé

Exemple de situation de compte reprenant les éléments ci-dessus

Situation du compte : à jour

Capital restant dû au 12.05.1999 841.934,87 F Date d'extinction : 12.11.2023

Décompte de la prochaine échéance au 12.05.1999

DEBIT			CREDIT		
12.05.99	TRIMESTRIALITE	10 → 15.692,53	12.05.99	INT VERST DIFFERE	→ 5.940,00
12.05.99	COTISATION ASS VIE	→ 956,26			
12.05.99	FRAIS POSTAUX	→ 3,00			
		11 →			13
		12			
			C		
Soit une somme à payer de			10.711,79 F(*)		
Cette somme sera prélevée sur votre compte n°			0000016423K le 12.05.1999		

REMBOURSEMENT SCI pour la SITUATION C

1) CALCUL DES INTERÊTS INCLUS DANS LA TRIMESTRIALITE

Trimestrialité	10 →	15 692.53 F	
Amortissement	– 14 →	4 060.10 F	(voir Tableau Amort. D page 4)
Int. Versement différé	– 13 →	5 940.00 F	

Intérêts inclus dans la trimestrialité = → **5 692.43 F remboursés par la SCI**

2) A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR

Amortissement	+ 14 →	4 060.10 F	(voir Tableau Amort. D page 4)
Cotis. Ass-Vie	+ 11 →	956.26 F	
Frais postaux	+ 12 →	3.00 F	
		=	5 019.36 F pour le trimestre soit 1 673.12 F/mois