

Produit Immobilier : VEFA Intérêts intercalaires CFF Trimestriel

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

Rédigé par : Validé par : Guylaine BONNET Guylaine BONNET

Révisé par : Validé par : Titaïna SWARTVAGHER Guylaine BONNET Réf. doc : FT-IntInterCFFTrim_00

Date de la version :

27/10/2003

Date dernière révision :



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.

Rédigé par : Guylaine BONNET Validé par : Guylaine BONNET

Révisé par : Titaïna SWARTVAGHER Validé par : Guylaine BONNET Réf. doc : FT-IntInterCFFTrim_00

Date de la version :

27/10/2003

Date dernière révision :



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 12.02.99 PRORATA INTERETS	5.000,00 837,16	
		,
SOLDE DEBITEUR AU 12.	02.99 5.837,16	F SOUS RESERVE DES INTERETS DERETAR

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,

Rédigé par : Validé par :

Guylaine BONNET

Guylaine BONNET

Réf. doc : FT-IntInterCFFTrim_00 Date de la version :

27/10/2003

Révisé par :

Guylaine BONNET

Date dernière révision :

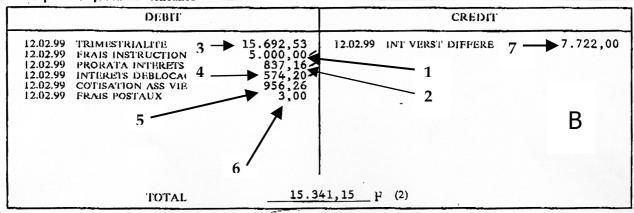


En crédit :

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

Decompte de la prostraine echeance



REMBOURSEMENT SCI pour la SITUATION B

1) Calcul des intérêts inclus dans la trimestrialité

Trimestrialité 3**→** 15 692.53 F

4 005.04 F (voir Tableau Amortissement D page 4) Amortissement - 8**→**

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

Rédigé par : Validé par :

Révisé par :

Validé par :

Guylaine BONNET

Guylaine BONNET

Titaïna SWARTVAGHER

Guylaine BONNET

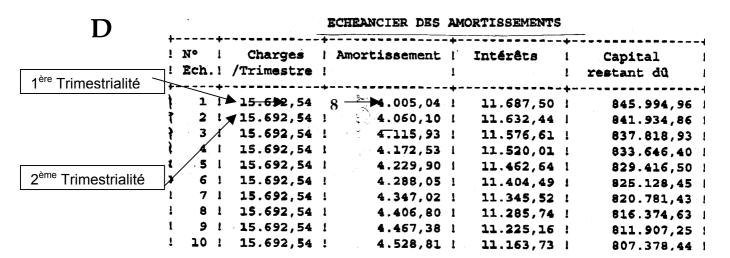
Réf. doc : FT-IntInterCFFTrim_00

Date de la version :

27/10/2003

Date dernière révision :





C - 3ème 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

Rédigé par : Guylaine BONNET
Validé par : Guylaine BONNET
Révisé par : Titaïna SWARTVAGHER

Guylaine BONNET

Réf. doc : FT-IntInterCFFTrim_00

Date de la version :

27/10/2003

Date dernière révision :

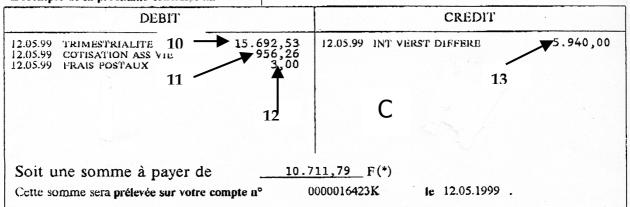


Exemple de situation de compte reprenant les éléments ci-dessus

Situation du compte : à jour

841.934.87 F Date d'extinction: Capital restant dû au 12.05.1999

Décompte de la prochaine échéance au 12.05.1999



REMBOURSEMENT SCI pour la SITUATION C

1) CALCUL DES INTERÊTS INCLUS DANS LA TRIMESTRIALITE

Trimestrialité **10** → 15 692.53 F

- **14 →** 4 060.10 F Amortissement (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)

+ **11→** 956.26 F Cotis. Ass-Vie Frais postaux + 12→ 3.00 F

5 019.36 F pour le trimestre soit 1 673.12 F/mois

Rédigé par : Validé par : Révisé par :

Validé par :

Guylaine BONNET Guylaine BONNET

Titaïna SWARTVAGHER Guylaine BONNET

Réf. doc : FT-IntInterCFFTrim_00 Date de la version :

27/10/2003

Date dernière révision :