



Calcul du TAEG sur plusieurs crédits immo ensemble

Par Tatoetugo

Bonjour

Je suis confrontée à plusieurs refus de banque pour un projet immobilier.

Ma situation :

J emprunte seule.

Mon besoin est de 75000? soit 1/3 du projet. Le reste est en apport.

Mes revenus me permettent un remboursement sur 20 ans et j ai droit au PTZ soit 20000?.

Leur motif est que le TAEG dépasse le taux d usure.

Après avoir étudié les documents remis par la banque avec le refus , il semble qu il calcule le TAEG uniquement avec le crédit de 55000? et non avec l ensemble des crédits, soit 75000? Alors que les frais de dossiers, de garantie, d assurance concernent les 2 crédits.

Comment donc se calcule le TAEG quand il y a plusieurs crédits pour un même dossier/projet?

Merci de votre réponse.

Cordialement

Maryse.

Par Anchaba

Bonjour,

Le TAEG se calcule par crédit et non pas pour le total des financements.

En ce qui concerne les frais imputables il s'agit de tous ceux qui sont rendus obligatoires par la banque, pour l'obtention du crédit. Sont donc pris en compte :

1- les intérêts

2- Les frais de garantie (ppd - hypothèque et frais de caution mutuelle (y compris le montant qui pourrait être remboursé à la fin du crédit)

3- les cotisations d'assurance sur les personnes. Généralement les banques imposent une assurance à 100 % pour les emprunteurs. Si pour des raisons personnelles les emprunteurs veulent avoir deux assurances à 100 %, seules les cotisations de l'une seront prises pour déterminer le TAEG.

4- les parts sociales : les banques mutualistes perçoivent ces facturations.

5- Les frais de dossier ***

Attention il est très rare que les banques rendent obligatoires les assurances civiles liées au bien immobilier. Dès lors ces facturations n'entrent pas dans le calcul du TAEG.

Dans votre cas les frais (hors intérêts puisque le PTZ n'y est pas soumis) doivent être répartis au prorata des montants. Pour ce faire une simple règle de 3 permet d'affecter le montant.

Pour le taux "usurair" cela pourrait éventuellement provenir des cotisations d'assurance. Vous pourriez envisager une délégation d'assurance si vous trouvez un tarif plus attractif..

Bonne journée

*** PS au message initial j'ai ajouté les frais de dossier que j'avais omis de mentionner.

Par isernon

bonjour,

il ne faut pas oublier que le droit au crédit n'existe pas, en cette période incertaine sur le loyer de l'argent et les intérêts des prêts, les banques sont très frileuses pour accorder des crédits.

la durée des prêts doivent être inférieure à 25 ans et les mensualités limitées à 35 % des revenus, ce qui réduit les marges des banques. Les banques ne pourraient pas répercuter entièrement l'augmentation des taux d'intérêts.

salutations

Par rvroy

Bonjour,

Pas tout a fait d'accord avec Anchaba. Le PTZ ne supporte aucun frais de dossier, donc les frais de dossiers rentrent dans le calcul du prêt de 55K.

Par Anchaba

Bonjour,

Vous avez raison les frais de dossier ne concernent nullement le PTZ.

Par contre les cotisations d'assurance doivent être affectées au prorata des montants de chacun des crédits pour déterminer le TAEG.

Par rvroy

Pour l'assurance , ça dépend s'il y a un ou deux contrats d'assurance, s'il y a deux contrats distincts il faut prendre en compte les conditions de chacun des contrats sinon c'est prorata...

Il faut savoir que la durée de prêt étant probablement différente, il y a de bonne chances qu'il y ai deux contrats d'assurance.

J'ai fait un PTZ (il y a très longtemps ...), j'avais deux contrats d'assurance et le tarif était propre à chaque prêt...