

## Lettre Informations Préalable - Document d'Entrée en Relation

### Présentation de la société

SARL au capital de 5000 € enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Douai sous le numéro 539 330 480. 100% du capital appartient à E-Courtier, aucune autre entreprise d'assurance et de crédit ne détient des parts de participation du capital de E-Courtier. De même, E-Courtier ne détient pas de parts de participation d'une entreprise d'assurances ou de crédit.

E-Courtier n'est pas soumis à un lien d'exclusivité avec une ou plusieurs sociétés d'assurances et établissements de crédits. E-Courtier déclare fonder ses conseils sur une analyse des différents produits commercialisés. Le client peut demander à connaître le ou les noms des sociétés. N°TVA intracommunautaire : FR24539330480. Siège social : 22 bis rue d'Arras 59400 CAMBRAI. Tél. 09.50.45.28.98 Gérant : Thierry Lemaire. CIF, membre de l'Association Nationale des Conseils Financiers (ANACOFI) sous le n° E002953. Agent Immobilier : CCI Valenciennes N° 5903 2018 000 032 238 - validité : 30/06/2027 Non détention de fonds pour compte de tiers. - Absence de garantie financière.

Enregistrée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)- Courtier en opérations de banque et services de paiement IOBSP & en assurance IAS, immatriculé sous le N° ORIAS 12 065 429. Vous pouvez consulter nos informations sur le site [www.orias.fr](http://www.orias.fr). La société est soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 61 rue Taitbout, 75436 Paris Cédex 09 - Téléphone : 01 49 95 40 00 - Site internet : [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr) RCP Assurances Chartis : 2.401.395 pour un montant de 2.000.000 euros

### LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉ et Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)

Conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 (loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), vos données feront l'objet d'un traitement informatique nécessaire et indispensable pour l'étude de votre dossier et la mise en place d'un financement. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression sur les données vous concernant dont E-Courtier et ses partenaires sont destinataires. Vous pouvez également vous opposer, sans frais, à l'utilisation de vos données à des fins de prospection commerciale. Pour cela, il vous suffit de nous écrire à l'adresse : E-COURTIER, 22 bis rue d'Arras 59400 CAMBRAI, ou d'envoyer un mail sur l'adresse : [serviceclient@e-courtier.fr](mailto:serviceclient@e-courtier.fr) RGPD : Lors de toute collecte de données, le client doit accepter, consentir que ses données personnelles fassent l'objet d'un traitement. En règle générale, pour assurer une meilleure confidentialité, nous supprimons les fichiers, documents et pdf insérés sur nos serveurs tous les deux mois.

### SERVICE CLIENT - RECLAMATION - MEDIATION

Vous pouvez adresser vos remarques et réclamations par courrier à l'adresse suivante : E-COURTIER SARL, 22 bis rue d'Arras 59400 CAMBRAI. Vous recevrez un accusé de réception sous 10 jours à compter de la réception de votre courrier. Une réponse vous sera apportée dans un délai de deux mois. Vous pouvez également faire appel au service de Médiation de l'Anacofi ou à des Médiateurs reconnus :

Assurances : La Médiation de l'Assurance / TSA 50110 / 75441 Paris Cedex 09 - <http://www.mediation-assurance.org> Immobilier et

Courtage en Financement : Asso. Nationale Médiateurs, 62, rue Tiquetonne PARIS - <http://www.anm-mediation.com/>

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Seuls nos partenaires bancaires peuvent décider de l'octroi d'un financement après l'étude et l'acceptation définitive de votre dossier. Seuls nos partenaires assureurs peuvent décider de l'octroi d'une assurance après acceptation définitive de votre dossier. Dans le cadre d'une opération de regroupement de crédits, la diminution du montant des mensualités entraîne l'allongement de la durée de remboursement et majore le coût total du crédit. La réduction dépend de la durée restante des prêts rachetés. Pour tout financement relevant du régime de la loi n°2010-737 du 1er juillet 2010, vous disposez d'un délai de rétractation de 14 jours à compter de la signature du contrat de crédit. Pour un financement relevant du régime de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception du contrat de crédit. Nous vous rappelons qu'une lecture attentive des conditions générales et particulières de crédit et de l'assurance est indispensable.

### RÉMUNÉRATION DU PROFESSIONNEL

#### Pour l'activité de Placements en Assurance-vie et Placements Financiers :

Nous sommes Intermédiaires en Assurances, immatriculés auprès de l'Orias et exerçant sous le statut de Courtier. Vous pouvez retrouver ces informations sur le site de l'Orias à l'adresse : [www.orias.fr](http://www.orias.fr). Notre Cabinet exerce selon les dispositions prévues à l'article L 520-1-II b du code des Assurances, c'est à dire que nos propositions sont issues du catalogue produits des organismes assureurs partenaires de notre cabinet. Vous pouvez obtenir leur nom sur simple demande. Notre Cabinet exerce selon les dispositions prévues à l'article L 520-1-II c du code des Assurances, c'est à dire que notre proposition est issue d'une étude comparative des contrats proposés sur le marché. Vous pouvez obtenir leur nom sur simple demande. Notre Cabinet ne détient pas d'actions, de parts de capital social ou de droits de vote d'une compagnie d'assurance ou de ses filiales. Le conseiller est rémunéré par la totalité des frais d'entrée déduction faite de la part acquise à la société qui l'autorise à commercialiser le produit,

auxquels s'ajoutent une fraction des frais de gestion. La fraction des frais de gestion dont le professionnel est le bénéficiaire est de 50% de ceux-ci.

**Pour l'activité de Courtier en Intermediation Bancaire et Operations de Banque :**

Le conseiller perçoit une commission comprise entre 0.50 et 1% plafonnée généralement à 1.500 euros par les établissements bancaires. Des honoraires plafonnés à 3.000€ HT sont à verser par le client pour les dossiers d'acquisition, de rachats, réaménagements et pour les dossiers de prêts en investissements locatifs, prêt pour un professionnel et TNS. Ces dossiers complexes et ou en SCI nécessitent un devis préalable

sur-mesure. Ce montant est susceptible d'être réajusté postérieurement à la signature du présent mandat, au regard final à financer (maximum 3% du montant financé). La somme est exigible le jour où l'opération sera réalisée. E-COURTIER ne pourra pas percevoir cette somme avant le déblocage effectif des fonds par l'organisme prêteur. Art519-6 Code financier.

**Pour l'activité de mandataire en acquisition d'Immobilier Neuf ou Achats de parts de SCI :**

Le conseiller perçoit une rémunération comprise entre 2.5 et 8% du prix d'acquisition hors frais de notaire. Montant inclus dans le prix d'achat. Le détail de la rémunération du conseiller par commissions, agissant en tant qu'intermédiaire, peut être obtenu par le client en s'adressant à la société qui autorise la commercialisation par le conseiller de ses produits. Le conseiller s'engage à assister le client dans l'obtention de ces informations.

**Pour l'activité de mandataire en Immobilier ancien traditionnel - Agent Immobilier :**

Les honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur et fonctionnent de la façon suivante :

Sur les Biens Anciens, Montant hors frais :

Jusqu'à 65.000 euros -----> Forfait de 5.000 euros Hors Taxes

de 65.001 euros à 135.000 euros -----> Forfait de 7.500 euros TTC

de 135.001 euros à 200.000 euros -----> 4.99% du montant de l'achat TTC

de 200.001 euros à 350.000 euros -----> 4.75% du montant de l'achat TTC

A partir de 350.001 euros -----> 3.99% du montant de l'achat TTC

## Lexique

**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.

**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 liées, 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 :** Durée pendant laquelle le crédit est remboursé en capital. Elle peut être différente de la durée du crédit si il y a une période de différé.

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

**FRANCHISE TOTALE :** Période pendant laquelle sont réglées uniquement les primes d'assurance, sans amortissement du capital. Les intérêts sont capitalisés annuellement.

**FRANCHISE PARTIELLE :** Période pendant laquelle sont réglés uniquement les intérêts et les primes d'assurance, sans amortissement du capital.

**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 :** 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, lorsque la première échéance n'est pas exactement un mois après le déblocage complet des fonds). La première échéance comportera des intérêts intercalaires.

**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 pour un crédit immobilier. 1 % en matière de crédit à la consommation.

**NANTISSEMENT :** acte par lequel un débiteur affecte un contrat d'assurance vie ou de capitalisation à la garantie d'un prêt immobilier. Le capital de ce contrat pourra ou non, servir au remboursement du prêt.

**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.

**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.

**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 : Taux utilisé sur le capital restant dû pour calculer les intérêts d'une échéance. Il 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.

## **PARTENAIRES**

Axa Théma\*, Générali, Swisslife\*, Primonial\*, Vie Plus, April\*, Groupama PJ, Groupe Zephir, Insured, Solly Azar\*, InterAssurances\*, Netvox\*, SpingAssur, Novelia

\*Liste des Partenaires et fournisseurs représentant au moins 10% du Chiffre d'Affaires. liste complète sur demande

**UN CREDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ.**

**VERIFIEZ VOS CAPACITES DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.**

**AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER,  
AVANT L'OBTENTION DEFINITIVE D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.**

Le client / Mandant	Le conseiller / E-courtier.fr
Date :	Date :
Signature :	Signature :