



crédit capé avec tunnel +-1

Par **Gardechois**, le **16/08/2019** à **22:01**

Bonjour,

j'ai souscrit en Oct. 2010 un pret capé pour un achat immobilier pour un montant de 40 000 .
La négociation s'est conclue par un TEG initial de 2.88 % sur 108 mois avec un tunnel +1 , - 1 .

Soit un montant à recouvrir mensuel de 418.82 sur 108 mois pour un montant total remboursé estimé alors à 45474.92 € .

Bientot , le 10/10/2019 , se termine mon crédit , avec un dernier rembourseemnt de 90.34 € .

Mes remboursements ont été donc :

2010 : 3 remboursements --> 210 (oct.) , 32.36 (nov.) , 418.82 (dec.)

2011 à 2018 : 8 X 12 Mensualités de 418.82

2019 : 10 mensualités 418.82 et la dernière de 90.34 .

Soit un montant total remboursé de 44727.62 .

Compte tenu des taux actuels et de la faible fluctuation des taux ces dernières années , je suis étonné que cela n'est pas eu un impact plus significatif sur mon crédit .

Pouvez vous me confirmer que mes remboursements tels que décrits ci dessus sont correct ? ou dois je demander des explications à ma banque ?

Dans l'attente de vous lire veuillez aggrer mes salutations .

Par **Visiteur**, le **16/08/2019** à **23:25**

Bonjour

Sur ce forum juridique, l'ingénierie financière n'est pas de nos sujets habituels.

Votre taux était variable avec au max +1% et -1% à la baisse, mais vous ne dites pas quel était l'indice de référence !?

Comparé aux taux de l'époque, 3,50 environ, vous avez néanmoins fait une bonne affaire.

Par **Gardechois**, le **17/08/2019** à **07:57**

Bonjour ,

merci pour la prise en compte de mon "problème" , je ne suis pas encore sous "régime" juridique avec ma banque et ne souhaite pas y arriver , mais nos relations (clients banque)

ne sont pas au "beau fixe" , j'aimerais donc m'assurer que le contrat a bien été réalisé de leur côté .

Je pensais que le TEG 2.88 % était l'indice de référence , ce n'est pas ça ?

Encore merci.

Par **Visiteur**, le **17/08/2019** à **08:16**

2,88 était le taux de votre emprunt, donc inférieur aux moyennes du moment.

Par indice de référence, j'entends sur quelle évolution se basait ce taux pour varier de + ou - 1% ...

EURIBOR, taux des OAT, taux des prêts immobiliers ?

Je ne pourrai vous aider qu'en connaissant ce point et la rédaction précise de la clause dans votre contrat.

Vous pouvez demander à votre prêteur les dates de baisse de votre taux, qui permet le calcul de la différence entre 45.474.92€ et 44.727.62 €, mais à priori, il y a eu indexation.

PS/ Indiquez vous ce total hors assurance ou assurance incluse ?

Par **Gardechois**, le **17/08/2019** à **08:56**

Désolé , mais j'avais "betement" compris que cette variation était calquée sur une moyenne des taux pratiqués : en fait je ne m'étais pas posé la question clairement !!

Voici les termes du contrat :

"amortissement" à échéance constante avec taux révisable 2.38 % sur 108 mois .

TEG 2.88 % -- Cout total sans assurance/accessoires 4459.57€ --Cout total avec assurance/accessoires : 54125.7 € -- frais de dossier : 210 € -- taux de la période 0.24 % -- IMOPLUS TUNNEL +1-1 --Phase : amortissement

Indexation du taux Moyenne mensuelle euribor 3 mois

Coefficient de pondération : 1.00 point

Marge : 1.49 %

Allongement maximum de la durée initiale : 48 mois .

les montants toaux de remboursement sont assurance comprise .

Oui je pense qu'il y a une indexation/minoration ...mais qui me paraît faible (~750 €) ,
mais je me fait peut être une fausse idée si le taux initial était une bonne affaire .