



# ALBALUX CREDIT

courtier luxembourgeois en prêt immobilier

## ÉTAPES DE VOTRE PRÊT IMMOBILIER

### 1 | ÉTUDE DU PROJET

Nous étudions votre besoin de financement et la faisabilité de votre projet d'emprunt. Nous vous expliquons le fonctionnement du crédit et les termes techniques utilisés.

### 2 | ANALYSE DE LA SITUATION

Nous analysons votre situation personnelle, financière et fiscale selon les documents que vous nous aurez fournis.

### 3 | CONSTRUCTION DU DOSSIER

Nous rassemblons avec vous tous les documents et informations nécessaires à la construction d'un dossier complet qui sera soumis à nos partenaires bancaires.

### 4 | NÉGOCIATION AVEC LES PARTENAIRES

Nous consultons les établissements bancaires et négocions pour vous les meilleures conditions. Nous vous présentons les propositions bancaires obtenues et nous vous fournissons nos conseils et recommandations.

### 5 | ACCOMPAGNEMENT JUSQU'AU CHOIX DE LA BANQUE

Nous vous épaulons jusqu'au moment où vous choisissez la banque auprès de laquelle vous empruntez de l'argent.

Pour plus d'informations, veuillez consulter notre site.

**[WWW.ALBALUXCREDIT.LU](http://WWW.ALBALUXCREDIT.LU)**



# FICHE D'INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Version du 14.08.2024



## CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS (Art. L. 226-35 du Code de la consommation)

Cette fiche contient des informations générales afin de vous permettre de mieux connaître notre société ALBA LUX S.A. (« **ALBA LUX** »), les services que nous proposons aux particuliers, la manière dont nous sommes rémunérés et vos droits et obligations en cas de conclusion d'un contrat avec notre société.

La communication de ces informations est prévue par la loi pour assurer la protection des intérêts des consommateurs.  
**Merci de la lire attentivement.**

Pour toute question complémentaire, vous pouvez contacter votre conseiller ALBA LUX.

### \* AVERTISSEMENT \*

ALBA LUX **ne prête pas d'argent**. Il fournit uniquement les Services décrits à l'article 3 en matière de courtage en prêts immobiliers auprès des Partenaires bancaires.

Vous êtes tenu de fournir des renseignements exacts et les documents justificatifs nécessaires à l'évaluation de votre solvabilité. Même si vous fournissez tous les documents requis, le Partenaire bancaire reste libre d'accepter **ou de refuser votre demande de prêt** sans avoir à fournir d'explication.

Si vous concluez un contrat de prêt avec un Partenaire bancaire, vous recevrez le montant du prêt **après expiration du délai de réflexion prévu dans le contrat de prêt**. Un prêt immobilier vous engage et doit être remboursé. Par conséquent, avant de vous engager, vérifiez vos capacités de remboursement afin d'éviter tout risque de surendettement.

Même si la recherche de prêt immobilier confiée à ALBA LUX a pour résultat l'absence de toute offre de prêt, **vous ne pouvez pas demander une indemnité quelconque à ALBA LUX**.

## 1. PRESENTATION D'ALBA LUX

Dénomination	ALBA LUX S.A.
Enseigne commerciale	ALBA LUX CREDIT
Adresse	20a route de Luxembourg, L-3253 Bettembourg
Numéro d'immatriculation RCS	B 146.475
Numéro de téléphone	(+352) 28 77 01 17
Adresse électronique	info@albaluxcredit.lu

<b>Adresse internet</b>	www.albaluxcredit.lu
<b>Assurance RC professionnelle</b>	Souscrite auprès de CNA Insurance Company (Europe) S.A., établie à 586 Avenue Charles-Quint (bte 7), B-1082 Bruxelles
<b>Autorité de surveillance</b>	Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), établie à 283 route d'Arlon, L-1150 Luxembourg
<b>Numéro d'immatriculation au registre des intermédiaires de crédit immobilier tenu par la CSSF</b> Vérifiable sur : <a href="http://www.cssf.lu/conso/mateur/informations-aux-conso/mateurs/intermediaires-de-credit-immobilier/">www.cssf.lu/conso/mateur/informations-aux-conso/mateurs/intermediaires-de-credit-immobilier/</a>	H00000023
<b>Langue(s) du contrat :</b>	Français ou anglais
<b>Langue(s) de communication :</b>	Luxembourgeois, français, allemand, anglais, portugais, espagnol, italien, serbo-croate

## 2. SERVICES PROPOSES PAR ALBA LUX

### 2.1. Services classiques de courtage en prêt immobilier

Les Services d'ALBA LUX se déroulent de la manière suivante :

#### ETAPE 1.

- Etude de votre projet d'emprunt immobilier et de votre besoin de financement, estimation de votre capacité d'emprunt (*sur base des renseignements et documents que vous fournissez*) ;
- Informations sur les contrats de prêt immobilier disponibles sur le marché, sur leurs caractéristiques et sur leurs effets sur votre situation personnelle, explication des termes techniques des contrats de prêt immobilier.

#### ETAPE 2.

- Analyse de votre situation personnelle, financière et fiscale, identification de vos besoins et de vos préférences (*sur base des renseignements et documents que vous fournissez*) afin de vous proposer des contrats de prêt immobilier adaptés à vos besoins et à votre situation.

#### ETAPE 3.

- Préparation de votre dossier en vue de présenter vos demandes de prêt immobilier auprès des Partenaires bancaires (*uniquement lorsque vous aurez remis à ALBA LUX tous les documents justificatifs demandés dans la liste fournie avec le Contrat*). Si votre banque habituelle est un Partenaire bancaire d'ALBA LUX, elle peut être sollicitée et mise en concurrence.

#### ETAPE 4.

- Négociations avec les Partenaires bancaires au mieux de vos intérêts en vue d'obtenir des offres de prêt immobilier pour votre compte ;
- Présentation et explications des offres de prêt immobilier obtenues pour vous permettre de les comparer, d'évaluer leurs conséquences et de choisir l'offre qui correspond le mieux à vos besoins et à votre situation financière ;
- Mise en relation avec les Partenaires d'assurances pour obtenir des propositions d'assurances couvrant le solde du crédit restant dû en cas de décès et invalidité et l'assurance incendie habitation (si exigé par le Partenaire bancaire).

L'évaluation finale des offres de prêt immobilier et le choix de l'établissement de crédit et de l'intermédiaire d'assurances vous appartiennent toujours.

#### ETAPE 5.

- Assistance dans le cadre des éventuelles démarches et travaux administratifs préalables à la conclusion du contrat de prêt immobilier avec le Partenaire bancaire que vous aurez choisi.

#### 2.2. Services spécifiques de courtage

ALBA LUX vous assiste également dans le cadre de :

- la renégociation de votre crédit immobilier existant auprès des établissements de crédit ;
- la négociation de votre crédit pont ou relais auprès des Partenaires bancaires ;
- la négociation de votre crédit immobilier auprès d'établissements bancaires autres que des Partenaires bancaires (les services se déroulent selon les étapes indiquées à l'article 2.1.

#### \* RAPPEL \*

ALBA LUX ne fournit **pas** :

- de services de conseil au sens de l'article L. 226-15 du Code de la consommation luxembourgeois.
- de services d'évaluation de la valeur du bien immobilier objet du financement.

### 3. REMUNERATION D'ALBA LUX

ALBA LUX peut être rémunéré pour ses Services par les Partenaires bancaires et les Partenaires d'assurances et/ou par vous.

#### 3.1. Rémunération par les Partenaires bancaires et Partenaires d'assurances

ALBA LUX reçoit une rémunération du Partenaire bancaire auprès duquel vous souscrivez un prêt immobilier, sous certaines conditions.

Cette rémunération correspond à un pourcentage du montant nominal du prêt immobilier souscrit. Ce pourcentage peut varier en fonction du Partenaire bancaire choisi. Le pourcentage applicable pour chaque Partenaire bancaire est indiqué à l'article 4.1. Cette rémunération est versée par le Partenaire bancaire à ALBA LUX une fois que vous avez signé l'acte notarié d'acquisition du bien immobilier objet du prêt.

Le montant exact de la rémunération perçue par ALBA LUX vous sera communiqué à un stade ultérieur, dans la Fiche d'information standardisée européenne (FISE).

ALBA LUX reçoit également une rémunération du Partenaire d'assurances avec lequel il vous met en relation, si vous souscrivez auprès de ce Partenaire d'assurances une assurance en lien avec votre prêt immobilier. Cette rémunération correspond à un pourcentage de la prime d'assurance que vous payez. Ce pourcentage peut varier en fonction de chaque Partenaire d'assurances. Le pourcentage applicable pour chaque Partenaire d'assurances est indiqué à l'article 4.2.

#### 3.2. La rémunération que vous devez payer à ALBA LUX

Vous êtes tenu de payer à ALBA LUX des frais de dossier de **EUR 1.000, - TTC** (mil euros toutes taxes comprises) dans les cas suivants :

**Quel que soient les services demandés** (Services classiques ou Services spécifiques), vous êtes redevable des **frais de courtage**, dès lors que ALBA LUX aura préparé votre demande d'octroi de prêt immobilier ou de modification de votre prêt immobilier existant (ce qui correspond aux étapes 1, 2 et 3 des services aux termes de l'article 3.1. de Conditions générales).

Le montant des frais de courtage est fixé dans les Conditions Particulières.

La facture pour les frais de courtage ne sera émise par ALBA LUX qu'après que le Partenaire bancaire ou l'établissement bancaire aura donné son **accord définitif pour l'octroi de votre prêt immobilier** ou pour la modification de votre prêt immobilier existant. Les frais de courtage sont dus, quel que soit votre décision définitive sur la ou les offres de prêt immobilier proposées.

ALBA LUX pourra cependant émettre la facture pour les frais de courtage immédiatement, sans attendre l'accord définitif du Partenaire bancaire, si, alors que les Services ont été réalisés jusqu'à l'Etape 3 :

- i. **vous décidez de résilier le Contrat avant** que la demande de prêt immobilier ou de modification de votre prêt immobilier existant, introduite par ALBA LUX, **n'ait fait l'objet d'un accord définitif ou d'un refus** du Partenaire bancaire ou de l'établissement bancaire sollicité par ALBA LUX ;
- ii. **vous acceptez une offre de prêt d'un établissement bancaire** (que vous aurez sollicité sans l'assistance d'ALBA LUX), avant que la demande de prêt immobilier ou de modification de votre prêt immobilier existant introduite par ALBA LUX **n'ait fait l'objet d'un refus définitif** du Partenaire bancaire ou de l'établissement bancaire sollicité par ALBA LUX ;
- iii. **vous n'avez toujours pas répondu à la demande d'ALBA LUX de prendre position sur une ou plusieurs offres de prêt** immobilier de Partenaires bancaires ou de communiquer des informations ou pièces nécessaires à la négociation de votre prêt immobilier, trente jours après l'envoi par ALBA LUX d'un courrier recommandé avec accusé de réception à votre attention.

Ces frais de courtage sont dus à ALBA LUX indépendamment de la rémunération éventuellement versée par le Partenaire bancaire ou le Partenaire d'assurance à ALBA LUX (pas de compensation).

#### 4. PRESENTATION DES PARTENAIRES D'ALBA LUX

##### 4.1. Partenaires bancaires

<i>Dénomination</i>	<i>Siège social</i>	<i>Rémunération versée par le Partenaire bancaire (% du montant du prêt souscrit)</i>
<b>BANQUE Populaire</b>	5, rue des Mérovingiens L-8070 Bertrange	0,6% (max. 4.000,- euros)
<b>BGL BNP PARIBAS</b>	50, avenue JF Kennedy L-2951 Luxembourg	0,6% (max. 3.600,- euros)
<b>ING Luxembourg</b>	26, place de la Gare L-1616 Luxembourg	0,5% (max. 4.000,- euros)
<b>Wüstenrot Bausparkasse Aktiengesellschaft</b>	33, parc d'Activité Syrdall L-5365 Münsbach	1,0%
<b>BHW BAUSPARKASSE, Aktiengesellschaft</b>	16 rue Erasme L-2015 Luxembourg	0,5%

Aucun établissement de crédit partenaire d'ALBA LUX ne détient une participation directe ou indirecte dans le capital d'ALBA LUX. ALBA LUX n'est pas un intermédiaire de crédit lié. Elle n'a aucune obligation de travailler avec l'un ou l'autre de ces Partenaires bancaires.

## 4.2 Partenaires d'assurances

Dénomination / enseigne de l'intermédiaire d'assurances	Siège social de l'intermédiaire d'assurances	Assurance pour laquelle l'intermédiaire agit	Rémunération versée par le Partenaire d'assurances (% du montant de la prime)
AGENCE GENERALE ALBA S.à r.l.	20a, route de Luxembourg L-3253 Bettembourg	LA LUXEMBOURGEOISE (LALUX)	8%
JP & Partners S.à r.l. sous l'enseigne commerciale Agence AXA Varandas Joao	16, rue de Bastogne L-9010 Ettelbruck	AXA Assurances	8%

## 5. CONTRAT DE COURTAGE EN PRET IMMOBILIER AVEC ALBA LUX

### 5.1. Conclusion du contrat de courtage en prêt immobilier

Pour bénéficier des Services, vous devez obligatoirement conclure un contrat de courtage en prêt immobilier avec ALBA LUX (le « **Contrat** »).

Ce contrat est d'une durée déterminée de quarante-deux (42) mois.

Ce contrat peut être conclu dans l'une des agences ALBA LUX, en dehors d'une agence ALBA LUX (par ex : à votre domicile) ou par le biais du site internet d'ALBA LUX ([www.albaluxcredit.lu](http://www.albaluxcredit.lu)) (« **Site internet** »).

**Ce contrat prévoit une obligation d'exclusivité. Ceci signifie que vous vous engagez à ne pas conclure, en votre nom ou par personne interposée (conjoint ou concubin), de contrat de courtage en prêt immobilier avec un autre prestataire, pendant la durée de votre relation contractuelle avec ALBA LUX.**

Vous déclarez également ne pas être déjà lié par un contrat de courtage en prêt immobilier avec un autre prestataire.

Vous vous engagez également à ne pas conclure, pendant la durée du Contrat et pendant une période de six (6) mois après la fin du Contrat, un contrat de prêt immobilier avec un Partenaire bancaire, qui vous aurait donné un accord de principe suite à une demande de prêt présentée par ALBA LUX pour votre compte.

Les conditions générales d'ALBA LUX sont disponibles sur simple demande et consultables sur le Site internet.

### 5.2. Droit de rétractation

Si le Contrat est conclu **dans un lieu autre qu'une agence ALBA LUX** (par exemple : à votre domicile) ou par le biais du Site internet, vous avez le droit d'annuler le Contrat sans frais, **dans un délai de quatorze (14) jours** à compter de la date de conclusion du Contrat.

Vous n'avez pas à donner de raison mais vous devez informer ALBA LUX de votre décision d'annuler le Contrat, **dans le délai de 14 jours** imparti :

- en complétant et en retournant le formulaire d'annulation joint en ANNEXE 1 et disponible sur le site internet d'ALBA LUX ;

ou

- en adressant un courrier demandant l'annulation du Contrat à ALBA LUX, par voie postale (20a route de Luxembourg, L-3253 Bettembourg) ou par voie électronique ([info@albaluxcredit.lu](mailto:info@albaluxcredit.lu)).

ALBA LUX vous adressera un accusé de réception de votre demande d'annulation.

Si vous n'avez pas exercé votre droit d'annuler le Contrat, ALBA LUX commencera à fournir les Services à l'issue du délai de 14 jours.

Vous pouvez demander à ALBA LUX de débiter les Services avant la fin du délai de 14 jours, en cochant la case correspondante dans les Conditions Particulières. Si vous cochez cette case et que vous exercez ensuite votre droit d'annulation du Contrat, alors :

- vous ne pourrez pas remettre en cause les Services fournis avant l'annulation du Contrat ;
- et
- vous serez tenu de payer ALBA LUX pour les Services fournis jusqu'à ce que vous l'ayez informé de votre décision d'annuler le Contrat. Si ALBA LUX a réalisé les Services jusqu'à l'étape 3 incluse (cf. article 3.1. des Conditions Générales), les frais de courtage sont dus en intégralité.

### 5.3. Fourniture des Services

Les Services débiteront lorsque vous aurez fourni à ALBA LUX tous les renseignements et documents justificatifs demandés (la liste est jointe avec le Contrat et disponible sur le Site internet) :

- pour vous identifier (nom, domicile, nationalité, état civil, profession, résidence fiscale, etc.) ;
- pour apprécier votre situation personnelle, professionnelle, financière et fiscale ;
- pour comprendre vos besoins de financement et préférences.

Ces renseignements et documents justificatifs doivent être exacts, à jour et complets.

ALBA LUX se fondera sur les informations que vous lui fournissez et ne les vérifiera pas. **Vous supporterez seul les conséquences dommageables de la fourniture de renseignements et de documents justificatifs inexacts, périmés ou incomplets.**

ALBA LUX est tributaire des délais de traitement des demandes de prêt immobilier et/ou d'assurance par les Partenaires bancaires et les Partenaires d'assurances, pour l'exécution des Services.

### 5.4. Responsabilité d'ALBA LUX

Les obligations d'ALBA LUX sont des obligations de moyen et non de résultat. Sa responsabilité ne peut être engagée en cas d'absence de proposition de prêt ou de refus de prêt par les Partenaires bancaires.

## 6. RESOLUTION DES LITIGES A L'AMIABLE

### 6.1. Réclamation auprès d'ALBA LUX

Pour toute réclamation, vous êtes invité à vous adresser d'abord à ALBA LUX par écrit :

- Par e-mail à : [complaints@albaluxcredit.lu](mailto:complaints@albaluxcredit.lu), ou ;
- Par courrier postal à l'adresse de son siège social (20a route de Luxembourg, L-3253 Bettembourg).

La réclamation sera traitée dans les délais suivants :

1. Un accusé de réception vous sera envoyé sous dix (10) jours ouvrables pour attester de la bonne réception de votre réclamation, sauf en cas de réponse avant le terme de ce délai de 10 jours ;
2. La réponse définitive vous sera envoyée sous deux (2) mois suivant la réception de votre réclamation sous condition qu'elle soit complète et accompagnée des documents justificatifs nécessaires.

ALBA LUX s'engage à vous tenir informé si des circonstances particulières empêchant le bon traitement de votre réclamation et le respect des délais indiqués ci-dessus.

## 6.2. Médiation en cas de litige

Si la réponse apportée par ALBA LUX ne vous satisfait pas ou en cas d'absence de réponse dans le délai défini, vous avez la possibilité, soit :

- De saisir le Médiateur de la consommation, compétent pour résoudre à l'amiable les litiges entre un professionnel et un consommateur :
  - Par e-mail à : [info@mediateurconsommation.lu](mailto:info@mediateurconsommation.lu), ou ;
  - Par courrier postal à : 6 rue du Palais de Justice, L-1841 Luxembourg, ou ;
  - En complétant le formulaire disponible sur le site du Médiateur ([www.mediateurconsommation.lu](http://www.mediateurconsommation.lu)).

OU

- De saisir la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), autorité de surveillance des intermédiaires de crédit immobilier, en complétant le formulaire disponible sur le site internet de la CSSF ([www.cssf.lu](http://www.cssf.lu)) et en le retournant :
  - Par e-mail à : [reclamation@cssf.lu](mailto:reclamation@cssf.lu), ou ;
  - Par courrier postal à : Département Juridique CC, 283 route d'Arlon, L-2991 Luxembourg.

La médiation ne vous prive pas du droit d'introduire ensuite un recours devant un tribunal.

Aucune demande de médiation ne pourra être traitée sans l'introduction préalable d'une réclamation auprès d'ALBA LUX.

Le Médiateur de la consommation et la CSSF ne peuvent par ailleurs pas être saisis, si la demande est manifestement infondée ou abusive, si le litige a été précédemment examiné ou est en cours d'examen par un autre médiateur ou par un tribunal, si la demande est introduite dans un délai supérieur à un (1) an à compter de votre réclamation écrite auprès d'ALBA LUX, si le litige n'entre pas dans le champ de compétence du Médiateur de la consommation ou de la CSSF.

Pour plus d'informations sur ces voies de recours, vous pouvez consulter le site internet du Médiateur de la consommation et le site internet de la CSSF.

## 7. DROIT APPLICABLE ET COMPETENCE JUDICIAIRE

Le Contrat est régi par le droit luxembourgeois.

A défaut de règlement amiable, vous pouvez introduire une action judiciaire contre ALBA LUX, selon votre choix, devant les juridictions de votre lieu de résidence ou devant celles du Grand-duché de Luxembourg. Toute action introduite par ALBA LUX contre vous devra être portée devant les juridictions du lieu de votre résidence.