



Wüstenrot Bausparkasse AG
 D-71630 Ludwigsburg, Wüstenrot-Haus
 Niederlassung Luxemburg – Succursale de Luxembourg
 33, Parc d'Activité Syrdall, L-5365 Munsbach
 B.P. 924, L-2019 Luxembourg

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (ABB) Tarif BL, Tarifvarianten F, FX, R und U für Neuabschlüsse ab dem 01.04.2008

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

§ 1	Vertragsabschluss/Abschlussgebühr	§ 9	Auszahlung des Bauspardarlehens	§ 15	Kündigung des Bausparvertrags, Rückzahlung des Bausparguthabens
§ 2	Sparzahlungen	§ 10	Darlehensgebühr	§ 16	Kontoführung, Überweisung
§ 3	Verzinsung des Bausparguthabens	§ 11	Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens	§ 17	Kontogebühr, Entgelte und Auslagen
§ 4	Zuteilung des Bausparvertrags	§ 12	Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse	§ 18	Aufrechnung, Zurückbehaltung
§ 5	Nichtannahme der Zuteilung; Vertragsfortsetzung	§ 13	Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen	§ 19	Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers
§ 6	Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen	§ 14	Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung	§ 20	Sicherung der Bauspareinlagen
§ 7	Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten			§ 21	Bedingungsänderungen
§ 8	Risikolebensversicherung			§ 22	Wahlrechte der Bausparkasse

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

Bausparen ist zielgerichtetes Sparen, um für wohnungswirtschaftliche Verwendungen Darlehen zu erlangen, deren Verzinsung niedrig, von Anfang an fest vereinbart und von Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist.

Durch den Abschluss eines Bausparvertrags wird der Bausparer Mitglied einer Zweckspargemeinschaft. Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Bausparers zu Gunsten der Gemeinschaft. Damit erwirbt der Sparer das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form des besonders zinsgünstigen Bauspardarlehens. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen.

Der Bausparer schließt hierfür einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab. Hat er das im Vertrag vereinbarte Mindestsparguthaben angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Vertrag zugeteilt. Durch die Wahl des Tilgungsbeitrags in den Tarifvarianten F und FX und des Darlehenszinssatzes in der Tarifvariante F nach § 1 Abs. 5 kann der Bausparer sowohl die Zeitspanne bis zur Zuteilung als auch die Laufzeit und die effektive Verzinsung des Bauspardarlehens wesentlich beeinflussen.

Die Bausparkasse zahlt nach Zuteilung auf Wunsch des Bausparers das angesparte Guthaben und – nach positivem Ergebnis der Beleihungs- und Bonitätsprüfung – das Bauspardarlehen aus. Mit Beginn der Darlehensphase kann der Bausparer für seine Finanzierung also über einen Betrag bis zur Höhe der Bausparsumme verfügen.

Für die Reihenfolge der Zuteilung errechnet die Bausparkasse unter Berücksichtigung von Sparsumme und Spardauer für jeden Bausparvertrag eine Bewertungszahl. Der Bausparer beeinflusst also mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparverträge mit den höchsten Bewertungszahlen haben als erste Anspruch auf Zuteilung.

In der Sparphase besteht für die Bausparkasse nur dann die Möglichkeit, den Bausparvertrag zu kündigen, wenn der Bausparer ihn nicht zielgerichtet anspart. Dies ist beispielsweise auch der Fall, wenn seit Vertragsbeginn 15 Jahre vergangen sind, ohne dass ein Bauspardarlehen ausgezahlt wurde. Weitere Einzelheiten enthält § 15 Abs. 2.

Wofür Bauspardarlehen verwendet werden können, ist im Bausparkassengesetz geregelt. Der wichtigste Verwendungszweck ist der Erwerb von Wohneigentum durch Bau oder Kauf einer Wohnung oder eines Hauses. Zulässige wohnungswirtschaftliche Verwendungen sind zum Beispiel auch Aus- und Umbauten, Modernisierungen, Umschuldungen und der Erwerb von Altenwohnrechten.

Konditionenübersicht

Abschlussgebühr	1 % der Bausparsumme
Guthabenzinsen jährlich	
Tarifvarianten F und FX	0,5 %
Tarifvarianten R und U	1,0 %
Erhöhte Verzinsung jährlich gemäß § 3 Abs. 2	
Tarifvariante R	2,5 - 4,0 %
abhängig vom Marktzins jährlich angepasst	
Tarifvariante U	2,0 %
Darlehensgebühr	
Tarifvarianten R, U und nach Wechsel in F	2 %
Darlehenszins nominal jährlich	
Tarifvariante F nach Wahl	1,6 % / 2,6 % / 3,6 %
Tarifvariante FX	2,8 %
Tarifvariante R	4,9 %
Tarifvariante U	3,9 %
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung nach Preisangabenverordnung	
Tarifvariante F bei nominal 1,6 %	1,77 % - 2,03 %
Tarifvariante F bei nominal 2,6 %	2,80 % - 3,10 %
Tarifvariante F bei nominal 3,6 %	3,83 % - 4,17 %
nach Wechsel bei nominal 1,6 %	2,02 % - 2,68 %
nach Wechsel bei nominal 2,6 %	3,03 % - 3,73 %
nach Wechsel bei nominal 3,6 %	4,05 % - 4,79 %
Tarifvariante FX	3,00 % - 3,31 %
Tarifvariante R	5,78 %
Tarifvariante U	4,59 %

Unter bestimmten Voraussetzungen werden Entgelte/Gebühren erhoben gemäß § 6 Abs. 2, § 8, § 15 Abs. 1 und § 17.

Die nachfolgenden Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge regeln Rechte und Pflichten des Bausparers und der Bausparkasse. Sie dienen dem beiderseitigen Interesse und sollen die sachgerechte Gleichbehandlung aller Bausparer sicherstellen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die erforderliche Genehmigung erteilt.

§ 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr

(1) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrags und den Vertragsbeginn bzw. das Abschlussdatum. Die Bausparsumme soll in den Tarifvarianten F, U und R mindestens 10.000 EUR betragen. In der Tarifvariante FX muss die Bausparsumme mindestens 50.000 EUR betragen.

(2) Mit Abschluss des Bausparvertrags wird eine Abschlussgebühr von 1 % der Bausparsumme fällig. Für inländische Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts reduziert sich die Abschlussgebühr in der Tarifvariante FX auf 0,5 % der Bausparsumme, wenn diese mindestens 100.000 EUR beträgt.

Eingehende Zahlungen werden zunächst auf die Abschlussgebühr angerechnet. Wird die Abschlussgebühr innerhalb von 4 Monaten nach Vertragsbeginn nicht voll gezahlt, so kann die Bausparkasse den Bausparvertrag kündigen.

(3) Die Abschlussgebühr wird nicht – auch nicht anteilig – zurückgezahlt oder herabgesetzt. Dies gilt auch, wenn der Bausparvertrag vor Zuteilung gekündigt, die Bausparsumme ermäßigt oder auf das Bauspardarlehen nach Zuteilung ganz oder teilweise verzichtet wird.

(4) Der Bausparer wählt bei Vertragsabschluss zwischen den Tarifvarianten F, FX, R und U. Trifft er keine Entscheidung, so wird der Vertrag in der Tarifvariante U eingerichtet. Die Entscheidung für die Tarifvarianten F, FX und R ist endgültig. Von der Tarifvariante U kann mit Zustimmung der Bausparkasse (§ 22) in die Tarifvariante F gewechselt werden. Die Bausparkasse belastet in diesem Fall das Konto mit einem Betrag in Höhe von 50 % der bis dahin verdienten Zinsen und erhebt außerdem bei Beginn der Darlehensauszahlung eine Darlehensgebühr von 2 % des Bauspardarlehens (§ 10).

(5) In der Tarifvariante F ist bei Vertragsabschluss einer von den drei angebotenen Darlehenszinssätzen 3,6 %, 2,6 % und 1,6 % zu wählen. Trifft der Bausparer keine Wahl, so wird der Vertrag mit dem Darlehenszinssatz 3,6 % geführt. Außerdem besteht in den Tarifvarianten F und FX die Möglichkeit, bei Vertragsabschluss anstelle des standardmäßig vorgesehenen Tilgungsbeitrags einen anderen Tilgungsbeitrag zwischen 4 ‰ und 10 ‰ der Bausparsumme zu wählen. Ein späterer Wechsel des Darlehenszinssatzes in der Tarifvariante F sowie des Tilgungsbeitrags in den Tarifvarianten F und FX ist – mit Ausnahme des Wechsels von 1,6 % Darlehenszins zu 2,6 % in der Tarifvariante F – nur mit Zustimmung der Bausparkasse möglich (§ 22).

§ 2 Spargahlungen

(1) Der monatliche Bausparbeitrag (Regelsparbeitrag) beträgt in der Tarifvariante R 6 ‰ und in allen anderen Tarifvarianten 5 ‰ der Bausparsumme. Er ist bis zum Erreichen des Mindestsparguthabens (§ 4 Abs. 2 c) an die Bausparkasse zu entrichten. Der Bausparer kann diese Besparung gegebenenfalls fortsetzen, bis das Guthaben die Höhe von 50 % der Bausparsumme erreicht hat. Die Annahme von darüber hinausgehenden Sonderzahlungen ist von der Zustimmung der Bausparkasse abhängig.

(2) Spargahlungen sind insbesondere ausgeschlossen, soweit sie zusammen mit dem vorhandenen Bausparguthaben die Bausparsumme übersteigen.

(3) Hat der Bausparer mehr als 6 Regelsparbeiträge unter Anrechnung von Sonderzahlungen nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung länger als 6 Monate nicht nachgekommen, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag kündigen.

§ 3 Verzinsung des Bausparguthabens

(1) Das Bausparguthaben wird in den Tarifvarianten R und U mit 1 % jährlich und in den Tarifvarianten F und FX mit 0,5 % jährlich auf der Grundlage taggenauer Berücksichtigung aller Zahlungseingänge verzinst. Die Verzinsung des Bausparguthabens endet mit der ersten Auszahlung nach der Zuteilung.

(2) Der Bausparer kann in der Tarifvariante U nach Zuteilung und vor der ersten Auszahlung aus dem Guthaben eine Erhöhung der Gesamtverzinsung auf 2 % rückwirkend ab Vertragsbeginn beantragen, wenn er gleichzeitig auf das gesamte Bauspardarlehen verzichtet und seit Vertragsbeginn mindestens 7 Jahre vergangen sind. Gab es Vertragsänderungen, ist dabei der neu ermittelte Vertragsbeginn (§ 13) Grundlage für die Laufzeitberechnung.

Der Bausparer kann in der Tarifvariante R nach Zuteilung und vor der ersten Auszahlung aus dem Guthaben eine Erhöhung der Gesamtverzinsung rückwirkend ab Vertragsbeginn beantragen, wenn er gleichzeitig auf das gesamte Bauspardarlehen verzichtet und seit Vertragsbeginn mindestens 7 Jahre vergangen sind. Gab es eine Vertragsänderung, ist dabei der neu ermittelte Vertragsbeginn (§ 13) Grundlage für die Laufzeitberechnung. Die Höherverzinsung orientiert sich an der Umlaufrendite und wird jährlich für die Dauer eines Kalenderjahres neu festgelegt. Sie endet spätestens mit Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Abschlussdatum, wobei das Jahr des Vertragsabschlusses als erstes Kalenderjahr gewertet wird. Werden mehrere Verträge zusammengelegt (§ 13 Abs. 3), so gilt das älteste Abschlussdatum für den Gesamtvertrag. Ein eventuell nach § 13 neu ermittelter Vertragsbeginn hat keine verlängernde Wirkung auf die maximale Dauer der Höherverzinsung. Hat der Bausparer das 20. Lebensjahr noch nicht vollendet, verlängert sich die Höherverzinsung bis zum Ende des Kalenderjahres, an dem das 20. Lebensjahr vollendet ist.

Maßstab für die Festlegung der Höherverzinsung eines Jahres ist die Umlaufrendite am 30. November des vorangegangenen Kalenderjahres bzw. des darauf folgenden Bankarbeitstags. Unter „Umlaufrendite“ ist die Rendite zu verstehen, die von der Deutschen Bundesbank als „Tägliche Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere inländischer Emittenten nach Wertpapierarten/börsennotierte Bundeswertpapiere/zusammen“ veröffentlicht wird.

Die erhöhte Verzinsung ergibt sich aus nachstehender Tabelle:

Umlaufrendite am 30. November des vorangegangenen Jahres	Erhöhte Verzinsung im Kalenderjahr
unter 2,75 %	2,50 %
von 2,75 % bis 2,99 %	2,75 %
von 3,00 % bis 3,49 %	3,00 %
von 3,50 % bis 4,49 %	3,25 %
von 4,50 % bis 5,49 %	3,50 %
von 5,50 % bis 5,99 %	3,75 %
ab 6,00 %	4,00 %

(3) Die Zinsen gemäß Abs. 1 werden dem Bausparkonto jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben, bei Beginn der Auszahlung aus dem Bausparguthaben zu diesem Zeitpunkt. Sie werden nicht gesondert ausgezahlt. Die Differenz zur höheren Verzinsung im Fall des Darlehensverzichts gemäß Abs. 2 wird bei Beginn der Auszahlung aus dem Bausparguthaben fällig und dem Bausparkonto gutgeschrieben.

§ 4 Zuteilung des Bausparvertrags

(1) Die Zuteilung des Bausparvertrags ist eine Voraussetzung für die Auszahlung der Bausparsumme. Die Zuteilung wird dem Bausparer mitgeteilt mit der Aufforderung, innerhalb von 4 Wochen ab Datum der Zuteilung zu erklären, ob er die Rechte aus der Zuteilung wahrnimmt (Zuteilungsannahme).

(2) Die Bausparkasse nimmt die Zuteilungen am ersten Tag eines jeden Monats vor (Zuteilungstermin). Um die zuzuteilenden Bausparverträge zu ermitteln, geht die Bausparkasse wie folgt vor:

a) Der jeweils letzte Tag eines Monats ist ein Bewertungsstichtag. Der zugehörige Zuteilungstermin ist immer der erste Tag des Monats, der dem Bewertungsstichtag nach Ablauf von 3 Monaten folgt.

b) An den Bewertungsstichtagen wird jeweils die Bewertungszahl ermittelt. Zur Berechnung der Bewertungszahl des einzelnen Bausparvertrags wird zunächst die Summe sämtlicher Habensalden SHS (jeweilige Höhe des Bausparguthabens, jedoch höchstens die Bausparsumme) an den vom Bausparvertrag schon durchlaufenen Bewertungsstichtagen und die Differenz D zwischen Bausparsumme und dem Bausparguthaben G am Bewertungsstichtag ermittelt. Bei einem Bausparguthaben von mehr als 60 % der Bausparsumme wird die Differenz D auf 40 % der Bausparsumme gesetzt.

Die Bewertungszahl ergibt sich dann nach der Formel:

$$BZ = \frac{200 \times TB}{D / 1000 + ZF \times D \times D / (SHS + 3 \times G)}$$

mit dem Zinsfaktor ZF in Höhe von
0,68 für die Tarifvariante F mit 1,60 % Darlehenszins
0,53 für die Tarifvariante F mit 2,60 % Darlehenszins
0,28 für die Tarifvariante F mit 3,60 % Darlehenszins
0,235 für die Tarifvariante FX
0,40 für die Tarifvariante R
0,35 für die Tarifvariante U

mit TB in Höhe des Tilgungsbeitrags in EUR (§ 11 Abs. 2) und mit G als Guthaben am Bewertungsstichtag, höchstens aber die Bausparsumme.

Das Ergebnis wird kaufmännisch auf eine ganze Zahl gerundet.

c) Für Zuteilungen an einem bestimmten Zuteilungstermin können nur die Bausparverträge berücksichtigt werden, bei denen zum zugehörigen Bewertungsstichtag

- seit Vertragsbeginn 12 Monate (Mindestsparzeit) verfließen sind,
- die Bewertungszahl mindestens 200 (Mindestbewertungszahl) beträgt und
- das Bausparguthaben des Vertrags ein Mindestsparguthaben von
 - 30 % der Bausparsumme bei den Tarifvarianten F und FX,
 - 40 % bei der Tarifvariante U und
 - 50 % bei der Tarifvariante R erreicht hat.

d) Die Bausparkasse errechnet aus den für die Zuteilung verfügbaren Mitteln für jeden Zuteilungstermin eine Zielbewertungszahl. Dies ist die niedrigste Bewertungszahl, die zur Zuteilung ausreicht.

e) Nach einem Wechsel der Tarifvariante nach § 1 Abs. 4 oder nach Wahl eines neuen Tilgungsbeitrags oder Darlehenszinssatzes nach § 1 Abs. 5 kann der Bausparvertrag frühestens an dem Monatsersten zugeteilt werden, der dem nächsten Bewertungsstichtag nach Eingang der Erklärung des Bausparers zugeordnet ist.

§ 5 Nichtannahme der Zuteilung; Vertragsfortsetzung

(1) Der Bausparer kann die Annahme der Zuteilung widerrufen, solange die Auszahlung der Bausparsumme noch nicht begonnen hat.

(2) Nimmt der Bausparer die Zuteilung gemäß § 4 nicht fristgemäß an oder wird die Annahme der Zuteilung widerrufen, wird der Vertrag fortgesetzt.

(3) Setzt der Bausparer seinen Vertrag fort, kann er seine Rechte aus der Zuteilung gemäß § 4 jederzeit wieder geltend machen. In diesem Fall ist der Bausparvertrag spätestens bei dem Zuteilungstermin, der dem nächsten Bewertungsstichtag nach Eingang der Erklärung des Bausparers zugeordnet ist (siehe § 4 Abs. 2 a), vorrangig zu berücksichtigen.

§ 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen

(1) Mit Annahme der Zuteilung stellt die Bausparkasse dem Bausparers sein Bausparguthaben und das Bauspardarlehen bereit. Danach kann der Bausparer über das Bausparguthaben jederzeit, über das Bauspardarlehen nach Erfüllung der Voraussetzungen des § 7 verfügen.

Die Höhe des Bauspardarlebens errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben bei Zuteilung.

(2) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem zweiten auf die Bereitstellung folgenden Monatsersten an 1 % Zins jährlich verlangen.

§ 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten

(1) Die Bausparkasse hat einen Anspruch auf die Bestellung ausreichender Sicherheiten für ihre Forderungen aus dem Bauspardarlehen. In der Regel sind die Forderungen durch ein Grundpfandrecht an einem überwiegend Wohnzwecken dienenden inländischen Pfandobjekt zu sichern. Die Sicherung an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist mit Zustimmung der Bausparkasse möglich.

(2) Das Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- oder gleichrangigen Belastungen 80 % des von der Bausparkasse ermittelten Beleihungswerts nicht übersteigen. Die Bausparkasse ermittelt den Beleihungswert in der Regel aufgrund einer Schätzung durch einen von ihr zu bestimmenden Sachverständigen, der auch aus ihrem Hause kommen kann.

(3) Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein. Der Nachweis für die Brandversicherung zum gleitenden Neuwert kann gefordert werden.

(4) Unabhängig von der Sicherung ist Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die Tilgungsbeiträge (§ 11 Abs. 2) ohne Gefährdung sonstiger Verpflichtungen erbracht werden können.

(5) Die Bausparkasse kann für ihre persönlichen und dinglichen Ansprüche die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verlangen.

(6) Gehen dem Grundpfandrecht der Bausparkasse Grundpfandrechte Dritter im Range vor oder haben Grundpfandrechte Dritter den gleichen Rang wie das Grundpfandrecht der Bausparkasse, kann sie verlangen, dass

– der Grundstückseigentümer seine Ansprüche gegen vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger auf Rückgewähr der Grundschuld (Anspruch auf Löschung oder Rückabtretung der Grundschuld, Verzicht auf die Grundschuld sowie Zuteilung eines etwaigen Mehrerlöses in der Zwangsversteigerung) an sie abtritt und

– vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger erklären, die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundschulden nur für bereits ausgezahlte Darlehen in Anspruch zu nehmen (sog. Einmalvaluierungserklärung).

(7) Ist der Bausparer verheiratet, kann die Bausparkasse verlangen, dass der Ehegatte des Bausparers als Gesamtschuldner beiträgt. Dies gilt nicht, wenn die Mitverpflichtung des Ehegatten unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht gerechtfertigt ist.

(8) Weitere Darlehensvoraussetzungen werden in den „Darlehensbedingungen“ geregelt, die bei Abschluss des Darlehensvertrags vereinbart werden.

§ 8 Risikolebensversicherung

Ein automatischer Versicherungsschutz im Rahmen einer Bauspargruppen-Risikolebensversicherung besteht nicht.

§ 9 Auszahlung des Bauspardarlebens

(1) Der Bausparer kann die Auszahlung des Bauspardarlebens nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 7 entsprechend dem Baufortschritt verlangen.

(2) Hat der Bausparer das Darlehen innerhalb von 2 Jahren nach Annahme der Zuteilung nicht voll abgerufen, kann die Bausparkasse dem Bausparer eine letzte Frist von 2 Monaten für den Abruf des Darlehens setzen. Ist auch nach Ablauf dieser Frist das Darlehen nicht voll abgerufen, ist die Bausparkasse zu einer Auszahlung nicht mehr verpflichtet, es sei denn, der Bausparer hat die Verzögerung nicht zu vertreten. Die Bausparkasse wird den Bausparer bei Fristsetzung auf diese Rechtsfolge hinweisen.

§ 10 Darlehensgebühr

Mit Beginn der Darlehensauszahlung wird in den Tarifvarianten R und U eine Darlehensgebühr in Höhe von 2 % des Bauspardarlebens fällig und dem Bauspardarlehen zugeschlagen (Darlehensschuld). Dieselbe Regelung gilt auch für die Verträge, die in die Tarifvariante F gewechselt wurden.

§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens^{*)}

(1) Der jährliche Zinssatz für das Bauspardarlehen (Darlehensschuld) beträgt nominal (effektive Jahreszinsen ab Zuteilung nach der Preisangabenverordnung siehe Tabelle im Anhang):

Tarifvariante	Darlehenszins
F	je nach Wahl 1,6 % 2,6 % 3,6 %
FX	2,8 %
R	4,9 %
U	3,9 %

Bis zum Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem die Auszahlung des Bauspardarlehens beendet ist, werden die Zinsen nach der jeweiligen Darlehensschuld, von da ab vierteljährlich nach der Darlehensschuld am Beginn des Kalendervierteljahres berechnet. Tilgungsleistungen wirken sich vom Beginn des auf ihren Eingang folgenden Kalendervierteljahres an in der Zinsberechnung aus. Die im Laufe eines Kalendervierteljahres anfallenden Zinsen werden am Ende dieses Kalendervierteljahres mit den eingegangenen Tilgungsbeiträgen (Abs. 2) oder sonstigen Gutschriften verrechnet. Die durch die vorstehenden Regelungen bedingte Erhöhung der Verzinsung ist im effektiven Jahreszins enthalten. Reichen die Zahlungseingänge eines Kalendervierteljahres nicht aus, die Zinsen zu decken, so werden die künftigen Tilgungsbeiträge oder sonstigen Gutschriften zunächst darauf angerechnet.

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich zum ersten Geschäftstag des Kalendermonats einen Tilgungsbeitrag zu zahlen. Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Tilgungsbeiträgen enthaltenen Zinsen zu Gunsten der Tilgung. Zusammen mit dem Tilgungsbeitrag ist gegebenenfalls zusätzlich ein Zuschlag für die Risikolebensversicherung (§ 8) zu leisten.

Der Tilgungsbeitrag wird in Promille der Bausparsumme gerechnet und beträgt:

Tarifvariante	Tilgungsbeitrag
F mit 1,6 % Darlehenszins im Regelfall	10 ‰
F mit 2,6 % Darlehenszins im Regelfall	8 ‰
F mit 3,6 % Darlehenszins im Regelfall	4 ‰
FX im Regelfall	6 ‰
R	5 ‰
U	5 ‰

In den Tarifvarianten F und FX kann der Tilgungsbeitrag auch einen anderen Wert zwischen 4 ‰ und 10 ‰ der Bausparsumme annehmen, wenn der Bausparer von seinem Wahlrecht (§ 1 Abs. 5) Gebrauch gemacht hat.

(3) Entgelte/Gebühren, Auslagen und gegebenenfalls Versicherungsbeiträge für die Risikolebensversicherung gemäß § 8 werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.

(4) Der erste Tilgungsbeitrag ist im übernächsten Monat nach vollständiger Auszahlung des Bauspardarlehens, bei Teilauszahlung spätestens im zwölften Monat nach der ersten Teilauszahlung zu zahlen. Die Bausparkasse teilt dem Bausparer die Fälligkeit des ersten Tilgungsbeitrags mit.

(5) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Sie wirken sich ebenfalls vom Beginn des auf ihren Eingang folgenden Kalendervierteljahres an in der Zinsberechnung aus. Zahlt der Bausparer den zehnten Teil des Anfangsdarlehens oder mehr in einem Betrag als Sondertilgung zurück, so kann er verlangen, dass der Tilgungsbeitrag im Verhältnis des neuen zum bisherigen Restdarlehen herabgesetzt wird.

^{*)} Siehe hierzu auch „Besondere Bedingungen und Erläuterungen zu den ABB BL für Bausparverträge in Luxemburg“

§ 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse

Die Bausparkasse kann außer in den gesetzlich geregelten Fällen das Darlehen nur dann zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn

a) der Bausparer mit fälligen Leistungen in Höhe von mindestens zwei Tilgungsbeiträgen in Verzug geraten ist und diese Leistungen auch nach Zugang einer schriftlichen Mahnung, in der auf die Kündigungsmöglichkeit hingewiesen wird, nicht innerhalb eines Monats gezahlt hat,

b) der Wert der Sicherheiten sich so vermindert hat, dass keine ausreichende Sicherung des Bauspardarlehens mehr besteht und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist nicht erbracht werden,

c) für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht worden sind,

d) der Bausparer auf Verlangen der Bausparkasse seine wirtschaftlichen Verhältnisse zur Prüfung nach § 18 KWG (Gesetz über das Kreditwesen) trotz Mahnung und Fristsetzung nicht offen legt.

§ 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen

(1) Teilungen, Zusammenlegungen, Ermäßigungen oder Erhöhungen von Bausparverträgen bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse.

(2) Bei einer Teilung werden Bausparsumme und Bausparguthaben nach Wahl des Bausparers auf neu gebildete Verträge aufgeteilt. Die Summe der Habensalden (§ 4 Abs. 2 b) wird im Verhältnis der Guthaben auf die neu gebildeten Verträge verteilt. Die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2 b) wird neu berechnet. Verringert sich dabei für einen Teilvertrag die Bewertungszahl, so wird dessen Vertragsbeginn neu festgelegt. Hierfür wird die Vertragslaufzeit im Verhältnis der neuen Bewertungszahl zur bisherigen Bewertungszahl herabgesetzt. Geteilte Verträge können frühestens an dem Monatsersten zugeteilt werden, der dem nächsten Bewertungstichtag (siehe § 4 Abs. 2 a) nach der Teilung zugeordnet ist, nicht jedoch bevor die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 c erfüllt sind.

(3) Bei einer Zusammenlegung werden Bausparsummen, Bausparguthaben und Summen der Habensalden (§ 4 Abs. 2 b) mehrerer Verträge zu einem Vertrag zusammengefasst. Voraussetzung ist, dass die beteiligten Verträge in der gleichen Tarifvariante abgeschlossen wurden und gegebenenfalls (Tarifvariante F) der gleiche Darlehenszinssatz gewählt worden ist. Bei einer Zusammenlegung in der Tarifvariante F oder FX bedarf der neu festzusetzende Tilgungsbeitrag der Zustimmung der Bausparkasse (§ 22). In die Tarifvariante F gewechselte Verträge können nur mit ebenfalls in F gewechselten zusammengelegt werden.

Der Vertragsbeginn des zusammengelegten Vertrags wird neu festgelegt, so dass die Vertragslaufzeit des zusammengelegten Vertrags sich als das mit den Bausparsummen gewichtete Mittel der Vertragslaufzeiten der Einzelverträge darstellt. Als Abschlussdatum des zusammengelegten Vertrags gilt das Abschlussdatum des ältesten Einzelvertrags. Der neu gebildete Vertrag kann frühestens an dem Monatsersten zugeteilt werden, der dem nächsten Bewertungstichtag (siehe § 4 Abs. 2 a) nach der Zusammenlegung zugeordnet ist, aber nicht bevor die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 c erfüllt sind.

(4) Bei einer Ermäßigung bleibt die Summe der Habensalden (§ 4 Abs. 2 b) unverändert. Dadurch steigt die Bewertungszahl an. Ein ermäßigter Vertrag kann frühestens an dem Monatsersten zugeteilt werden, der dem nächsten Bewertungstichtag (siehe § 4 Abs. 2 a) nach der Ermäßigung zugeordnet ist, nicht jedoch bevor die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 c erfüllt sind.

(5) Bei einer Erhöhung wird eine Abschlussgebühr (§ 1) von 1 % des Betrags, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet und dem Bausparkonto belastet. Für inländische Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts reduziert sich in der Tarifvariante FX die Abschlussgebühr für den Erhöhungsbetrag auf 0,5 %, wenn die neue Bausparsumme mindestens 100.000 EUR beträgt.

Die Summe der Habensalden (§ 4 Abs. 2 b) bleibt unverändert. Dadurch verringert sich die Bewertungszahl. Der Vertragsbeginn wird neu festgelegt, so dass die bisherige Vertragslaufzeit im Verhältnis der alten zur neuen Bausparsumme herabgesetzt wird. Das Abschlussdatum bleibt dagegen erhalten. Ein erhöhter Vertrag kann frühestens an dem Monatsersten zugeteilt werden, der dem nächsten Bewertungstichtag (siehe § 4 Abs. 2 a) nach der Erhöhung zugeordnet ist, nicht jedoch bevor die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 c erfüllt sind.

(6) Abweichend von den Regelungen in Abs. 2, 3 und 4 können die Verträge, die aus Teilungen, Zusammenlegungen oder Ermäßigungen hervorgehen, schon vor dem Monatsersten zugeteilt werden, der dem nächsten Bewertungsstichtag (siehe § 4 Abs. 2 a) nach der Vertragsänderung zugeordnet ist, sofern die Bausparkasse diese nicht früher zuteilt als ohne Vertragsänderung.

§ 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung

Der Bausparer kann sein Kündigungsrecht und den Anspruch auf Rückzahlung des Bausparguthabens abtreten oder verpfänden. Die Abtretung, Verpfändung und Übertragung anderer Rechte bedarf der Zustimmung der Bausparkasse. Einer Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem Vertrag (Vertragsübertragung) stimmt die Bausparkasse in der Regel zu, wenn der Übernehmer ein Angehöriger (§ 15 Abgabenordnung) des Bausparers ist.

§ 15 Kündigung des Bausparvertrags, Rückzahlung des Bausparguthabens

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit kündigen. Er kann die Rückzahlung seines Bausparguthabens frühestens 6 Monate nach Eingang seiner Kündigung verlangen. Auf Wunsch des Bausparers kann die Bausparkasse das Guthaben vorzeitig unter Einbehaltung eines Diskonts von 2 % des Guthabens auszahlen.

Solange die Rückzahlung des Bausparguthabens nach Kündigung durch den Bausparer noch nicht begonnen hat, führt die Bausparkasse auf Antrag des Bausparers den Bausparvertrag unverändert fort.

(2) Die Bausparkasse ist berechtigt, einen Bausparvertrag vor Auszahlung des Bauspardarlebens zu kündigen, wenn

a) der Bausparer einer schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung von Regelsparbeiträgen (§ 2 Abs. 3) nicht rechtzeitig und in voller Höhe nachgekommen ist oder

b) seit dem 1. des Monats, in dem der Bausparvertrag abgeschlossen wurde, mindestens 15 Jahre vergangen sind.

Die Bausparkasse hat dem Bausparer mindestens 6 Monate vor Ausspruch der Kündigung ihre Kündigungsabsicht mitzuteilen.

(3) Reichen 25 % der für die Zuteilung verfügbaren Mittel nicht für die Rückzahlung der Bausparguthaben gekündigter Verträge aus, können Rückzahlungen auf spätere Zuteilungstermine verschoben werden.

§ 16 Kontoführung, Überweisung

(1) Das Bausparkonto wird als Kontokorrentkonto geführt, d. h. sämtliche für den Bausparer bestimmten Geldeingänge werden dem Bausparkonto gutgeschrieben, sämtliche den Bausparer betreffende Auszahlungen, Zinsen, Entgelte/Gebühren, Auslagen und sonstige ihm zu berechnende Beträge werden dem Bausparkonto belastet.

(2) Die Bausparkasse schließt die Konten zum Schluss eines Kalenderjahres ab. Sie übersendet dem Bausparer in den ersten 2 Monaten nach Ablauf des Kalenderjahres einen Kontoauszug mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass dieser als anerkannt gilt, wenn der Bausparer nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang schriftlichen Widerspruch erhebt.

(3) Soweit in den nachfolgenden Absätzen 4 und 5 keine spezielle Regelung getroffen ist, haftet die Bausparkasse bei Überweisungen bei eigenem Verschulden sowie bei einem Verschulden zwischen geschalteter Kreditinstitute für einen durch die Verzögerung oder Nichtausführung einer Überweisung entstandenen Schaden maximal in Höhe von 12.500 EUR, es sei denn, dass die wesentliche Ursache bei einem zwischengeschalteten Kreditinstitut liegt, das der Bausparer vorgegeben hat. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit sowie nicht für den Zinsschaden und für Gefahren, die die Bausparkasse besonders übernommen hat.

(4) Bei Überweisungen bis zu 75.000 EUR haftet die Bausparkasse für das Verschulden eines Kreditinstituts, das für eine Überweisung auf ein Konto eines Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union/der EWR-Staaten zwischengeschaltet wird, bis höchstens 25.000 EUR je Überweisung, es sei denn, dass die wesentliche Ursache bei einem zwischengeschalteten Kreditinstitut liegt, das der Bausparer vorgegeben hat.

(5) Bei Überweisungen über 75.000 EUR oder wenn der Überweisende ein Kreditinstitut ist oder wenn die Überweisung einem Konto eines Kreditinstituts mit Sitz außerhalb der Europäischen Union/der EWR-Staaten gutgeschrieben werden soll, gelten die Fristen für das Bewirken einer Überweisung nach § 676 a BGB nicht. Die verschuldensunabhängige Haftung der Bausparkasse bei verspäteter, gekürzter oder gescheiterter Überweisung nach § 676 b BGB sowie ihre Haftung für Verschulden zwischengeschalteter Kreditinstitute wird ausgeschlossen.

§ 17 Kontogebühr, Entgelte und Auslagen

(1) Für jedes Bausparkonto in den Tarifvarianten F, R und U berechnet die Bausparkasse jeweils bei Jahresbeginn eine Kontogebühr, deren Höhe der jeweils aktuellen Gebührentabelle zu entnehmen ist. Im ersten Vertragsjahr wird bei Vertragsbeginn bei Abschlüssen im ersten Kalenderhalbjahr die volle, bei Abschlüssen im zweiten Kalenderhalbjahr zwei Drittel der Gebühr berechnet. Bei Vertragsabschluss in den letzten 2 Monaten eines Jahres verzichtet die Bausparkasse in diesem Jahr auf die Kontogebühr, sofern bei dem Bausparvertrag keine Gut- oder Lastschriften angefallen sind. Die Kontogebühr wird bis zum Ende des Kalenderjahres, in dem der Bausparer 20 Jahre alt wird, nicht berechnet.

(2) Für bestimmte Dienstleistungen, die in einer Gebührentabelle der Bausparkasse enthalten sind, berechnet die Bausparkasse Entgelte/Gebühren. Die Bausparkasse stellt die Gebührentabelle dem Bausparer auf Anforderung zur Verfügung. Erbringt die Bausparkasse Dienstleistungen, die nicht in der Gebührentabelle enthalten sind, kann sie dem Bausparer hierfür ein Entgelt/eine Gebühr entsprechend ihrem Aufwand nach billigem Ermessen in Rechnung stellen.

(3) Die mit der Abwicklung des Vertrags, insbesondere mit der Beleihung und der Verwertung von Sicherheiten verbundenen Auslagen (z. B. Notariats- und Gerichtskosten, sowie Kosten von Gutachten, Baukontrollen und Schätzungen Dritter) gehen zu Lasten des Bausparers.

(4) Die Bausparkasse ist berechtigt, im Rahmen billigen Ermessens Entgelte/Gebühren zu ändern.

§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung

(1) Der Bausparer ist zu einer Aufrechnung nur befugt, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

(2) Die Bausparkasse kann fällige Ansprüche gegen den Bausparer aus ihrer Geschäftsverbindung auch dann gegen dessen Bausparguthaben oder sonstige Forderungen aufrechnen, wenn diese noch nicht fällig sind.

(3) Die Bausparkasse kann ihr obliegende Leistungen an den Bausparer wegen eigener Ansprüche aus ihrer Geschäftsverbindung zurückhalten, auch wenn diese nicht auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhen.

§ 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers^{*)}

(1) Nach dem Tod des Bausparers kann die Bausparkasse zur Klärung der Verfügungsberechtigung die Vorlegung eines Erbscheins, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses oder weiterer hierfür notwendiger Unterlagen verlangen; fremdsprachige Urkunden sind auf Verlangen der Bausparkasse in beglaubigter deutscher Übersetzung vorzulegen.

(2) Die Bausparkasse kann auf die Vorlage eines Erbscheins oder eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift der letztwilligen Verfügung (Testament, Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt wird. Die Bausparkasse darf denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten. Dies gilt nicht, wenn der Bausparkasse bekannt ist, dass der dort Genannte (zum Beispiel nach Anfechtung oder wegen Nichtigkeit des Testaments) nicht verfügungsberechtigt ist, oder wenn ihr dies infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

^{*)} Siehe hierzu auch „Besondere Bedingungen und Erläuterungen zu den ABB BL für Bausparverträge in Luxemburg“

§ 20 Sicherung der Bauspareinlagen

(1) Durch die Mitgliedschaft der Bausparkasse in der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH (EdB-GmbH) und im Bausparkassen-Einlagensicherungsfonds sind die Bauspareinlagen einschließlich Zinsen in unbegrenzter Höhe gesichert. Sofern Einlagen ausnahmsweise gesetzlich vom Schutz ausgeschlossen sind, wird der Bausparer hierüber in einer von ihm gesondert zu unterzeichnenden Erklärung informiert. Der Ausschluss der in § 3 Abs. 2 des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes genannten Kundengruppen ist auch für den Einlagensicherungsfonds maßgebend.

(2) Soweit der Einlagensicherungsfonds oder ein von ihm Beauftragter Zahlungen an einen Kunden leistet, gehen dessen Forderungen gegen die Bausparkasse in entsprechender Höhe zugunsten des Kunden auf den Einlagensicherungsfonds über. Entsprechendes gilt, wenn der Einlagensicherungsfonds die Zahlungen mangels Weisungen eines Kunden auf ein Konto leistet, das zu seinen Gunsten bei einem anderen Kreditinstitut eröffnet wird. Die Bausparkasse ist befugt, dem Einlagensicherungsfonds oder einem von ihm Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

(3) Stellt die Bausparkasse den Geschäftsbetrieb ein, können die Bausparverträge mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vereinfacht abgewickelt werden. Bei einer vereinfachten Abwicklung leisten die Bausparer keine Sparzahlungen nach § 2 mehr. Zuteilungen nach § 4 und weitere Darlehensauszahlungen nach § 9 finden nicht mehr statt. Die Bausparguthaben werden entsprechend den verfügbaren Mitteln zurückgezahlt. Dabei werden alle Bausparer nach dem Verhältnis ihrer Forderung ohne Vorrang voreinander zufrieden gestellt.

§ 21 Bedingungsänderungen

(1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge werden dem Bausparer schriftlich mitgeteilt oder in den Hausmitteilungen der Bausparkasse unter deutlicher Hervorhebung bekannt gegeben.

(2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), können die Bestimmungen der §§ 2 bis 7, 9, 11 bis 15 und 20 Abs. 3 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.

(3) Sonstige Änderungen bedürfen des Einverständnisses des Bausparers. Dieses gilt als erteilt, wenn der Bausparer der Änderung nicht binnen 6 Wochen nach Bekanntgabe schriftlich widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.

Anhang

Effektive Jahreszinssätze für das Bauspardarlehen ab Zuteilung nach Preisangabenverordnung

Tarifvariante	Darlehenszinssatz nominal	Effektiver Jahreszins (EffZins) mit zugehörigem Tilgungsbeitrag (TB)					
		Minimum		Maximum		Standard	
		TB	EffZins	TB	EffZins	TB	EffZins
F ohne Darlehensgebühr	1,6 % 2,6 % 3,6 %	4 ‰	1,77 %	10 ‰	2,03 %	10 ‰	2,03 %
F mit Darlehensgebühr	1,6 % 2,6 % 3,6 %	4 ‰	2,02 %	10 ‰	2,68 %	10 ‰	2,68 %
FX	2,8 %	4 ‰	3,00 %	10 ‰	3,73 %	8 ‰	3,50 %
R	4,9 %	4 ‰	4,05 %	10 ‰	4,79 %	4 ‰	4,05 %
U	3,9 %	4 ‰	3,00 %	10 ‰	3,31 %	6 ‰	3,11 %
						5 ‰	5,78 %
						5 ‰	4,59 %

§ 22 Wahlrechte der Bausparkasse

(1) Soweit die Regelungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der Bausparkasse Gestaltungsermessen einräumen, wird die Bausparkasse darauf achten, dass bei ihren Entscheidungen die sachgerechte Gleichbehandlung der Bausparer stets gewährleistet ist und dabei zuvor festgelegte Kriterien und Grundzüge eingehalten werden.

(2) Bei den Regelungen in § 1 Abs. 4 und 5, § 2 Abs. 1, § 13 Abs. 1 und 3 sowie in § 15 Abs. 1, 2 und 3 wird die Bausparkasse ihre Zustimmung nur dann nicht geben, wenn bauspartechnische Gründe dem entgegenstehen. Diese können auch verwaltungstechnischer oder betriebswirtschaftlicher Natur sein.

Besondere Bedingungen und Erläuterungen für Bausparverträge in Luxemburg

Zu § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

Der Realzins ist abhängig von der Tarifvariante und gegebenenfalls von den gewählten Konditionen.

Er liegt

in der Tarifvariante F ohne Wechsel	zwischen 1,77 % und 4,17 %
in der Tarifvariante F mit Wechsel	zwischen 2,02 % und 4,79 %
in der Tarifvariante FX	zwischen 3,00 % und 3,31 %
in der Tarifvariante R	bei 5,78 % und
in der Tarifvariante U	bei 4,59 %

(siehe Tabelle im Anhang).

Zu § 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers

Anstelle eines Erbscheins muss in Luxemburg ein „Certificat de notoriété“ vorgelegt werden.



Wüstenrot Bausparkasse AG
D-71630 Ludwigsburg, Wüstenrot-Haus
Niederlassung Luxemburg – Succursale de Luxembourg
33, Parc d'Activité Syrdall, L-5365 Munsbach
B.P. 924, L-2019 Luxembourg

Conditions générales pour contrats d'épargne-logement (ABB) Tarif BL, options tarifaires F, FX, R et U valables pour les nouvelles souscriptions à partir du 01.04.2008

Préambule: Sens et objet de l'épargne-logement	§ 8	Assurance-vie à terme	§ 15	Résiliation du contrat d'épargne-logement de la part de l'épargnant, Remboursement de l'avoir d'épargne-logement
§ 1 Conclusion du contrat/frais de souscription	§ 9	Décaissement du prêt d'épargne-logement		
§ 2 Versements d'épargne	§ 10	Frais d'établissement du dossier de prêt	§ 16	Tenue de compte, virement
§ 3 Rémunération de l'avoir d'épargne-logement	§ 11	Rémunération et amortissement du prêt d'épargne-logement	§ 17	Frais de tenue de compte, rémunérations et débours
§ 4 Attribution du contrat d'épargne-logement	§ 12	Résiliation du prêt d'épargne-logement de la part de la Caisse d'Epargne-Logement	§ 18	Compensation, rétention
§ 5 Non-acceptation de l'attribution; maintien du contrat			§ 19	Droit de disposition après le décès de l'épargnant
§ 6 Mise à disposition de l'avoir d'épargne-logement et du prêt d'épargne-logement	§ 13	Fractionnement, regroupement, réduction et augmentation de contrats d'épargne-logement	§ 20	Couverture des dépôts d'épargne-logement
§ 7 Conditions préalables à l'octroi du prêt/Garanties	§ 14	Transfert, cession et nantissement du contrat	§ 21	Modifications des Conditions Générales
			§ 22	Facultés d'option de la Caisse d'Epargne-Logement

Préambule : Sens et objet de l'épargne-logement

L'épargne-logement est une forme d'épargne visant à l'obtention de prêts destinés à la construction de logements, ces prêts étant à faible taux d'intérêt, fixé dès la souscription du contrat et indépendant des fluctuations des taux d'intérêt sur le marché des capitaux.

En souscrivant un contrat d'épargne-logement, l'épargnant devient membre d'une communauté à vocation d'épargne. Au départ se situe la phase d'épargne, soit un dépôt de l'épargnant en faveur de la communauté d'épargne. Ce faisant, l'épargnant acquiert le droit à une contrepartie ultérieure sous forme du prêt d'épargne-logement à taux d'intérêt particulièrement avantageux. Les capitaux disponibles à ces fins proviennent des fonds recueillis par les épargnants à la construction, et en particulier des dépôts d'épargne et mensualités d'amortissement.

A cet effet, l'épargnant souscrit un contrat d'épargne-logement pour un capital déterminé. Le contrat ne lui sera attribué qu'à condition qu'il ait épargné l'avoir minimum convenu dans le contrat et que l'avoir en question ait existé pendant une durée suffisante. Moyennant le choix de la mensualité d'amortissement dans les options tarifaires F et FX et du taux d'intérêt du prêt dans l'option tarifaire F conformément au §1, alinéa 5, l'épargnant peut exercer une influence non négligeable sur la durée restant à courir jusqu'à l'attribution ainsi que sur la durée et le taux effectif du prêt d'épargne-logement.

Après l'attribution, la Caisse d'Epargne-Logement procède, à la demande de l'épargnant, au décaissement de l'avoir épargné et – en cas d'issue positive de l'examen effectué quant au prêt sur police et à la qualité de l'épargnant – à celui du prêt d'épargne-logement. Dès le début de la phase du prêt, l'épargnant peut donc avoir recours pour son financement à un montant à concurrence du capital souscrit.

Pour ce qui est de l'ordre d'attribution, la Caisse d'Epargne-Logement calcule pour chaque contrat d'épargne-logement individuel un coefficient d'évaluation, ce en fonction du capital souscrit et de la durée d'épargne. C'est donc le comportement d'épargne de l'épargnant qui influence la date d'attribution. Les contrats d'épargne-logement bénéficiant des coefficients d'attribution les plus élevés sont les premiers à pouvoir prétendre à l'attribution.

Pendant la phase d'épargne, la Caisse d'Epargne-Logement ne pourra résilier le contrat d'épargne-logement que si l'épargnant n'en respecte pas l'affectation. Tel est par exemple le cas si, 15 années après la conclusion du contrat, il n'y a pas eu décaissement d'un prêt d'épargne-logement. Le §15, alinéa 2 contient de plus amples informations à cet égard.

Les affectations des prêts d'épargne-logement sont réglées par la loi sur les Caisses d'Epargne-Logement. L'affectation la plus courante est l'acquisition d'un logement moyennant construction ou achat d'un appartement ou d'une maison. Parmi les autres affectations admissibles figurent les agrandissements et transformations, les rénovations, les conversions de dettes et l'acquisition de droits d'hébergement dans des maisons de retraite.

Aperçu des conditions

Frais de souscription	1 % du capital souscrit
Intérêts créditeurs annuels	
Options tarifaires F et FX	0,5 %
Options tarifaires R et U	1,0 %
Relèvement de la rémunération annuelle conformément au § 3, alinéa 2	
Option tarifaire R	2,5 - 4,0 %
adaptée annuellement en fonction du taux de marché	
Option tarifaire U	2,0 %
Frais d'établissement du dossier de prêt	
Options tarifaires R, U et après passage à F	2 %
Taux nominal annuel du prêt	
Option tarifaire F au choix	1,6 % / 2,6 % / 3,6 %
Option tarifaire FX	2,8 %
Option tarifaire R	4,9 %
Option tarifaire U	3,9 %
Taux annuel effectif à compter de l'attribution suivant Décret sur l'affichage des conditions (Preisangabenverordnung)	
Option tarifaire F à un taux nominal de 1,6 %	1,77 % - 2,03 %
Option tarifaire F à un taux nominal de 2,6 %	2,80 % - 3,10 %
Option tarifaire F à un taux nominal de 3,6 %	3,83 % - 4,17 %
après réalisation du passage, à un taux nominal de 1,6 %	2,02 % - 2,68 %
après réalisation du passage, à un taux nominal de 2,6 %	3,03 % - 3,73 %
après réalisation du passage, à un taux nominal de 3,6 %	4,05 % - 4,79 %
Option tarifaire FX	3,00 % - 3,31 %
Option tarifaire R	5,78 %
Option tarifaire U	4,59 %

Sous certaines conditions, des rémunérations/droits sont mis en compte conformément au §6, alinéa 2; §8; §15 alinéa 1er et §17.

Les conditions générales pour contrats d'épargne-logement exposées ci-dessous régissent les droits et obligations de l'épargnant et de la Caisse d'Epargne-Logement. Elles servent à protéger les intérêts mutuels et sont destinées à garantir l'égalité de traitement adéquate de tous les épargnants. La *Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht* (BaFin - autorité fédérale pour la surveillance des prestations financières) a délivré l'autorisation requise.

§ 1 Souscription du contrat/frais de souscription

La Caisse d'Epargne-Logement confirmera incessamment à l'épargnant l'acceptation de sa demande en obtention d'un contrat d'épargne-logement et l'entrée en vigueur du contrat, respectivement la date de conclusion du contrat. Le capital souscrit dans les options tarifaires F, U et R devra au moins atteindre EUR 10.000,-. Dans l'option tarifaire FX, le capital souscrit minimum devra être de EUR 50.000,-.

(1) A la souscription du contrat d'épargne-logement, il sera dû des frais de souscription de 1% du capital souscrit. Pour les collectivités ou établissements nationaux de droit public, les frais de souscription dans l'option tarifaire FX se réduisent à 0,5% du capital souscrit, à condition que celui-ci atteigne au moins EUR 100.000,-.

(2) Dans un premier temps, les versements d'épargne reçus seront imputés aux frais de souscription. A défaut de paiement intégral des frais de souscription dans les 4 mois qui suivent l'entrée en vigueur du contrat, la Caisse d'Epargne-Logement sera en droit de résilier le contrat d'épargne-logement.

(3) Les frais de souscription ne seront ni remboursés, ni réduits - fût-ce au prorata. Cela vaut également en cas de résiliation du contrat d'épargne-logement avant son attribution, de même qu'en cas de réduction du capital souscrit ou de renonciation totale ou partielle au prêt d'épargne-logement après son attribution.

(4) Lors de la souscription du contrat, l'épargnant choisira entre les options tarifaires F, FX, R et U. A défaut de choix, le contrat sera établi selon l'option tarifaire U. Le choix pour les options tarifaires F, FX et R est définitif. Le passage de l'option tarifaire U à l'option tarifaire F pourra se faire sous réserve de l'approbation de la Caisse d'Epargne-Logement (§22). Dans ce cas, la Caisse d'Epargne-Logement débitera le compte d'un montant à hauteur de 50% des intérêts réalisés jusqu'à cette date et prélèvera en outre dès le décaissement du prêt des frais d'établissement du dossier de prêt de 2% du prêt d'épargne-logement (§10).

(5) Dans l'option tarifaire F, il faudra choisir lors de la conclusion du contrat l'un des trois taux de prêt proposés, à savoir 3,6%, 2,6% ou 1,6%. A défaut de choix de la part de l'épargnant, le contrat sera exécuté au taux de prêt de 3,6%. Par ailleurs les options tarifaires F et FX offrent, lors de la conclusion du contrat, la possibilité de choisir au lieu de la mensualité d'amortissement standard une autre mensualité d'amortissement entre 4% et 10% du capital souscrit. Tout changement ultérieur du taux de prêt dans l'option tarifaire F ainsi que de la mensualité d'amortissement dans les options tarifaires F et FX sera soumis à l'approbation préalable de la Caisse d'Epargne-Logement (§22), – sauf pour le changement du taux de prêt de 1,6 % vers 2,6 % dans l'option tarifaire F.

§ 2 Versements d'épargne

(1) Le versement d'épargne mensuel (versement d'épargne réglementaire) est de 6% du capital souscrit dans la variante tarifaire R et de 5% dans toutes les autres variantes tarifaires. Il doit être effectué à la Caisse d'Epargne-logement jusqu'à la réalisation de l'avoir d'épargne minimum (§4, alinéa 2c). L'épargnant pourra, le cas échéant, poursuivre ces versements d'épargne jusqu'à ce que son avoir ait atteint 50% du capital souscrit. L'acceptation de versements exceptionnels au-delà de cette limite sera soumise à l'approbation préalable de la Caisse d'Epargne-Logement.

(2) Les versements d'épargne sont notamment exclus dans la mesure où, ajoutés à l'avoir d'épargne-logement existant, ils dépassent le capital souscrit.

(3) Au cas où l'épargnant serait en demeure de plus de 6 versements d'épargne réglementaires, compte tenu d'éventuels versements exceptionnels, et faute par lui d'avoir obtempéré à la sommation de la Caisse d'Epargne-Logement de régler ces arriérés dans les 6 mois qui suivent sa réception, la Caisse d'Epargne-Logement sera en droit de résilier le contrat d'épargne-logement.

§ 3 Rémunération de l'avoir d'épargne

(1) L'avoir d'épargne-logement sera rémunéré dans les options tarifaires R et U à un taux de 1 % par an, et dans les options tarifaires F et FX à un taux de 0,5% par an, compte tenu de la date exacte de toutes les entrées de fonds. La rémunération de l'avoir d'épargne-logement prendra fin avec le premier décaissement qui suit l'attribution.

(2) Dans l'option tarifaire U, l'épargnant pourra, après l'attribution du contrat et avant le premier décaissement de l'avoir, demander une augmentation de la rémunération totale à 2% avec effet rétroactif à la date d'entrée en vigueur du contrat, à condition qu'il renonce parallèlement à la totalité du prêt d'épargne-logement et qu'au moins 7 années se soient écoulées depuis l'entrée en vigueur du contrat. En cas de modification du contrat, la durée du contrat sera réputée courir à compter de son entrée en vigueur, telle que nouvellement fixée (§13).

Dans l'option tarifaire R, l'épargnant pourra, après l'attribution du contrat et avant le premier décaissement de l'avoir, demander une augmentation de la rémunération totale avec effet rétroactif à la date d'entrée en vigueur du contrat, à condition qu'il renonce parallèlement à la totalité du prêt d'épargne-logement et qu'au moins 7 années se soient écoulées depuis l'entrée en vigueur du contrat. En cas de modification du contrat, la durée du contrat sera réputée courir à compter de son entrée en vigueur, telle que nouvellement fixée (§13). La rémunération majorée s'orientera sur le taux actuariel et sera révisée chaque année pour la durée d'une année civile. Elle prendra fin au plus tard à l'expiration de la 10e année civile à compter de la souscription du contrat, l'année de souscription du contrat étant réputée à cet effet être la première année civile. En cas de cumul de plusieurs contrats (§13 alinéa 3), la date de souscription la plus ancienne s'appliquera à l'ensemble du contrat. La révision éventuelle de l'entrée en vigueur du contrat en vertu du §13 ne saurait avoir d'effet prolongateur sur la durée maximale de la rémunération majorée. Au cas où l'épargnant n'aurait pas encore 20 ans accomplis, la rémunération majorée sera maintenue jusqu'à l'expiration de l'année civile, au cours de laquelle il aura 20 ans accomplis.

Le critère servant à la fixation de la rémunération majorée pour une année sera le taux actuariel au 30 novembre de l'année civile précédente, respectivement celui du jour ouvrable bancaire suivant. Par «taux actuariel», il y a lieu d'entendre le taux, tel que publié par la Deutsche Bundesbank en tant que «Tägliche Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere inländischer Emittenten nach Wertpapierarten/börsennotierte Bundeswertpapiere/zusammen» (taux actuariel à vue des valeurs à revenu fixe d'émetteurs nationaux en fonction des catégories des titres/titres d'Etat allemands inscrits à la cote/ensemble).

La rémunération majorée résulte du tableau suivant:

Taux actuariel au 30 novembre de l'année précédente	Rémunération majorée durant l'année civile
en-dessous de 2,75 %	2,50 %
de 2,75 % à 2,99 %	2,75 %
de 3,00 % à 3,49 %	3,00 %
de 3,50 % à 4,49%	3,25 %
de 4,50 % à 5,49 %	3,50 %
de 5,50 % à 5,99 %	3,75 %
à partir de 6,00 %	4,00 %

(3) Les intérêts conformément à l'alinéa 1er seront versés au crédit du compte d'épargne-logement à la fin de chaque année civile, lors du premier décaissement sur l'avoir d'épargne-logement au moment donné. Ils ne feront pas l'objet d'un versement séparé. La différence par rapport à la rémunération majorée en cas de renonciation au prêt conformément à l'alinéa 2 sera due et versée au crédit du compte d'épargne-logement lors du premier décaissement sur l'avoir d'épargne-logement.

§ 4 Attribution du contrat d'épargne-logement

(1) L'attribution du contrat d'épargne-logement est une condition préalable au décaissement du capital souscrit. L'attribution sera notifiée à l'épargnant, avec l'injonction de déclarer dans les quatre semaines qui suivent l'attribution s'il accepte les droits découlant de l'attribution (acceptation de l'attribution).

(2) La Caisse d'Epargne-Logement procédera aux attributions le premier de chaque mois (date d'attribution). Aux fins de la détermination des contrats d'épargne-logement à attribuer, la Caisse d'Epargne-Logement procédera comme suit:

a) Les dates d'évaluation se situent le dernier de chaque mois. La date d'attribution correspondante sera toujours le premier du mois qui suit la date d'évaluation, après une échéance de 3 mois.

b) Lors des différentes dates d'évaluation, il sera procédé à la détermination du coefficient d'évaluation alloué au contrat d'épargne-logement respectif. Pour le calcul du coefficient d'évaluation de chaque contrat d'épargne-logement individuel, il sera d'abord procédé à la détermination de la somme de tous les soldes créanciers SSC (montant respectif de l'avoir d'épargne-logement, ne pouvant toutefois dépasser le capital souscrit) aux différentes dates d'évaluation déjà intervenues en cours de contrat, et de la différence D entre l'avoir souscrit et l'avoir d'épargne-logement G à la date d'évaluation. Au cas où l'avoir d'épargne-logement dépasserait 60% du capital souscrit, la différence D sera fixée à 40% du capital souscrit.

Le coefficient d'évaluation se calcule alors à partir de la formule suivante :

$$BZ = \frac{200 \times TB}{D / 1000 + ZF \times D / (SHS + 3 \times G)}$$

le facteur de taux d'intérêt ZF étant de

0,68	pour l'option tarifaire F avec un taux de prêt de 1,60%
0,53	pour l'option tarifaire F avec un taux de prêt de 2,60%
0,28	pour l'option tarifaire F avec un taux de prêt de 3,60%
0,235	pour l'option tarifaire FX
0,40	pour l'option tarifaire R
0,35	pour l'option tarifaire U

TB étant la mensualité d'amortissement en EUR (§11, alinéa 2), et G étant l'avoir à la date d'évaluation, sans pouvoir toutefois être supérieur au capital souscrit.

Le résultat est arrondi au nombre supérieur ou inférieur selon les principes régissant les pratiques commerciales.

c) Pour les attributions à une date d'attribution déterminée, il ne sera tenu compte que des seuls contrats d'épargne-logement pouvant justifier à la date d'évaluation correspondante

- d'une durée d'épargne de 12 mois (durée d'épargne minimum) depuis la souscription du contrat,
- d'un coefficient d'évaluation d'au moins 200 (coefficient d'évaluation minimum) et
- de l'accumulation d'un avoir d'épargne minimum en compte d'épargne-logement de
- 30% du capital souscrit pour les options tarifaires F et FX
- 40% pour l'option tarifaire U, et
- 50% pour l'option tarifaire R.

d) Sur la base des fonds disponibles pour l'attribution, la Caisse d'Epargne-Logement calculera pour chaque date d'attribution le coefficient d'évaluation à atteindre. Il s'agit en l'occurrence du coefficient d'évaluation minimum requis pour l'attribution en question.

e) Après changement de l'option tarifaire selon le §1, alinéa 4 ou après option pour une nouvelle mensualité d'amortissement ou un nouveau taux de prêt selon le §1, alinéa 5, le contrat d'épargne-logement pourra être attribué au plus tôt le premier du mois assigné à la date d'évaluation qui suit la réception de la déclaration afférente de l'épargnant.

§ 5 Non acceptation de l'attribution; maintien du contrat

(1) L'épargnant pourra révoquer l'acceptation de l'attribution tant qu'aucun décaissement du capital souscrit ne sera intervenu.

(2) Faute par l'épargnant d'accepter l'attribution selon le §4 dans les délais impartis ou en cas de révocation de l'acceptation de l'attribution, le contrat d'épargne-logement se poursuit.

(3) En cas de maintien du contrat, l'épargnant pourra à tout moment faire valoir à nouveau ses droits découlant de l'attribution selon le §4. Dans ce cas, son contrat d'épargne-logement devra être pris en compte prioritairement au plus tard lors de la date d'attribution assignée à la première date d'évaluation qui suit la réception de la déclaration de l'épargnant (voir §4, alinéa 2a).

§ 6 Mise à disposition de l'avoir d'épargne-logement et du prêt d'épargne-logement

(1) Dès l'acceptation de l'attribution, la Caisse d'Epargne-Logement mettra l'avoir d'épargne-logement et le prêt d'épargne-logement à la disposition de l'épargnant. Celui-ci pourra alors disposer à tout moment de l'avoir d'épargne-logement, sous réserve de la satisfaction des conditions stipulées au §7.

Le montant du prêt d'épargne-logement lors de l'attribution sera calculé sur la base de la différence entre le capital souscrit et l'avoir d'épargne-logement.

(2) La Caisse d'Epargne-Logement pourra mettre en compte des intérêts de 1 % par an sur le prêt d'épargne-logement mis à disposition, ce à compter du second premier de mois qui suit la mise à disposition.

§ 7 Conditions préalables à l'octroi du prêt / Garanties

(1) La Caisse d'Epargne-Logement pourra exiger la fourniture de sûretés suffisantes pour ses créances issues du prêt d'épargne-logement. En règle générale, ces créances devront être garanties par des droits hypothécaires sur un bien gagé national destiné essentiellement à des fins de logement. La couverture par un bien gagé situé dans un autre Etat membre de l'Union Européenne ou dans un Etat signataire de la Convention relative à l'Espace Economique Européen est également admissible, sous réserve de l'accord de la Caisse d'Epargne-Logement.

(2) Le prêt d'épargne-logement ne devra en aucun cas dépasser, ensemble avec d'autres charges de rang prioritaire ou égal, 80% de la valeur de nantissement fixée par la Caisse d'Epargne-Logement. En règle générale, la Caisse d'Epargne-Logement déterminera la valeur de nantissement sur la base de l'évaluation faite par un expert à désigner par elle, même parmi les membres de son propre effectif.

(3) La garantie devra couvrir la totalité du financement. Il pourra être exigé un justificatif de l'assurance-incendie à la valeur de remplacement indexée.

(4) Indépendamment de la garantie ci-avant, l'octroi du prêt sera soumis à la solvabilité et à la preuve, que les mensualités d'amortissement (§11, alinéa 2) pourront être versées sans mise en péril d'autres engagements.

(5) Pour ses droits personnels et réels, la Caisse d'Epargne-Logement pourra exiger la soumission de l'épargnant à l'exécution forcée immédiate.

(6) Au cas où des droits de gage foncier de tiers seraient prioritaires ou égaux en rang au droit de gage foncier de la Caisse d'Épargne-Logement, celle-ci pourra exiger

– que le propriétaire du terrain lui cède ses droits à la garantie de remboursement de la dette foncière à l'encontre de créanciers prioritaires ou de même rang (droit à la radiation ou rétrocession de la dette foncière, renonciation à la dette foncière ainsi qu'attribution d'un éventuel surplus lors de l'adjudication forcée), et

– que les créanciers prioritaires ou de même rang déclarent ne vouloir utiliser les dettes foncières leur servant de garantie que pour des prêts déjà décaissés (déclaration dite de datation unique en compte).

(7) Au cas où l'épargnant serait marié, la Caisse d'Épargne-Logement pourra exiger que le conjoint du marié assume la responsabilité solidaire. Cela ne vaudra pas lorsque la responsabilité solidaire du conjoint, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas particulier, n'est pas justifiée.

(8) Toutes conditions de prêt plus amples sont réglées dans les "Conditions de Prêt", convenues à la souscription du contrat de prêt.

§ 8 Assurance-vie temporaire

Il n'existe pas de couverture d'assurance d'office dans le cadre d'une assurance-vie temporaire collective d'épargne-logement.

§ 9 Décaissement du prêt d'épargne-logement

(1) L'épargnant pourra exiger le décaissement du prêt d'épargne-logement suivant la progression des travaux, après avoir satisfait aux conditions stipulées au §7.

(2) Au cas où l'épargnant n'aurait pas entièrement utilisé le prêt dans les deux années qui suivent l'acceptation de l'attribution, la Caisse d'Épargne-Logement pourra lui impartir un dernier délai de 2 mois pour l'utilisation dudit prêt. À défaut d'utilisation intégrale du prêt à l'expiration de ce dernier délai, la Caisse d'Épargne-Logement ne sera plus tenue au décaissement, à moins que le retard en question ne soit pas imputable à l'épargnant. La Caisse d'Épargne-Logement signalera cette conséquence juridique à l'épargnant lors de l'impartition de ce dernier délai.

§ 10 Frais d'établissement du dossier de prêt

Dès le premier décaissement du prêt, il sera prélevé dans les options tarifaires R et U des frais d'établissement du dossier de prêt à hauteur de 2% du prêt d'épargne-logement, lesquels frais seront imputés au prêt d'épargne-logement (dette sur prêt). Cette règle s'appliquera également aux contrats qui auront été changés en option tarifaire F.

§ 11 § 11 Rémunération et amortissement du prêt d'épargne-logement*)

(1) Le taux d'intérêt nominal pour le prêt d'épargne-logement (dette sur prêt) par an (intérêts effectifs à compter de l'attribution conformément à la réglementation en matière d'indication de prix, voir le tableau en annexe) sera le suivant:

Option tarifaire	Taux de prêt
F	au choix 1,6 % 2,6 % 3,6 %
FX	2,8 %
R	4,9 %
U	3,9 %

Jusqu'à l'expiration du trimestre civil, au cours duquel le décaissement du prêt d'épargne-logement aura pris fin, les intérêts seront calculés sur la dette sur prêt au moment donné, et ensuite trimestriellement sur la dette sur prêt telle qu'elle se présente au début du trimestre civil. Les mensualités d'amortissement influenceront sur le calcul des intérêts dès le début du trimestre civil qui suit leur réception. Les intérêts courus au cours d'un trimestre civil seront imputés à la fin de ce trimestre civil aux mensualités d'amortissement perçues (alinéa 2) ou autres bonifications. L'augmentation du taux d'intérêt imposée par les réglementations susmentionnées est incluse dans le taux d'intérêt annuel effectif. Au cas où les entrées de fonds d'un trimestre civil s'avèreraient insuffisantes pour la couverture des intérêts, les mensualités d'amortissement ou autres bonifications ultérieures y seront imputées en premier lieu.

(2) L'épargnant sera tenu de verser mensuellement le premier jour ouvrable du mois civil, une mensualité d'amortissement à titre de rémunération et d'amortissement de la dette sur prêt. Du fait de l'amortissement progressif de la dette sur prêt, les intérêts inclus dans les mensualités d'amortissement se trouveront réduits en faveur de l'amortissement. Le cas échéant, un supplément sera dû parallèlement à la mensualité d'amortissement, au titre de l'assurance-vie temporaire (§8).

La mensualité d'amortissement sera calculée en pour mille du capital souscrit et sera fixée comme suit:

Option tarifaire	Mensualité d'amortissement
F avec un taux de prêt de 1,6% en règle générale	10 ‰
F avec un taux de prêt de 2,6% en règle générale	8 ‰
F avec un taux de prêt de 3,6% en règle générale	4 ‰
FX en règle générale	6 ‰
R	5 ‰
U	5 ‰

Dans les options tarifaires F et FX, la mensualité d'amortissement pourra également être fixée à une autre valeur entre 4‰ et 10‰ du capital souscrit, au cas où l'épargnant aurait exercé son droit d'option (§1, alinéa 5).

(3) Les frais/droits, débours et éventuelles primes d'assurance pour l'assurance-vie temporaire conformément au §8 seront imputés à la dette sur prêt et passibles d'intérêts et d'amortissement au même titre que celle-ci.

(4) La première mensualité d'amortissement devra être versée le deuxième mois qui suit le décaissement intégral du prêt d'épargne-logement et, en cas de décaissement partiel, au plus tard le douzième mois qui suit le premier décaissement partiel. La Caisse d'Épargne-Logement communiquera à l'épargnant l'échéance de la première mensualité d'amortissement.

(5) L'épargnant sera en droit d'effectuer à tout moment des amortissements exceptionnels. Ceux-ci se répercuteront également sur le calcul des intérêts dès le début du trimestre civil qui suit leur réception. Au cas où l'épargnant rembourserait le dixième du prêt initial ou davantage en une seule tranche à titre d'amortissement exceptionnel, il pourra exiger que la mensualité d'amortissement soit réduite au prorata du nouveau solde du prêt par rapport à l'ancien solde.

*) Voir à cet effet «Conditions particulières et explications relatives aux Conditions Générales pour Contrats d'Épargne-Logement ABB BL au Luxembourg»

§ 12 Résiliation du prêt d'épargne-logement de la part de la Caisse d'Epargne-Logement

Sauf dans les cas réglés par la loi, la Caisse d'Epargne-Logement ne pourra dénoncer le prêt avec remboursement immédiat qu'à condition que

- a) l'épargnant soit en demeure de versements échus équivalant à au moins deux mensualités d'amortissement et ait omis de régler ces versements dans le mois qui suit la réception d'une sommation écrite l'avisant de la possibilité de résiliation,
- b) la valeur des garanties ait diminué au point de rendre la couverture du prêt d'épargne-logement insuffisante, sans qu'aucune autre garantie n'ait été fournie dans un délai raisonnable,
- c) des indications essentielles à l'octroi du prêt aient été fournies incorrectement ou de manière incomplète,
- d) l'épargnant refuse de divulguer sa situation économique à la requête de la Caisse d'Epargne-Logement en vue d'une vérification conformément au §18 KWG (loi sur les crédits), malgré des sommations et mises en demeure.

§ 13 Fractionnement, regroupement, réduction et augmentation de contrats d'épargne-logement

(1) Tous fractionnements, regroupements, réductions ou augmentations de contrats d'épargne-logement seront soumis à titre de modification du contrat à l'approbation préalable de la Caisse d'Epargne-Logement.

(2) En cas de fractionnement, le capital souscrit et l'avoir d'épargne-logement seront répartis au choix de l'épargnant sur des sous-contrats nouvellement constitués. La somme des soldes créditeurs (§4, alinéa 2b) sera répartie au prorata des avoirs d'épargne-logement sur les sous-contrats nouvellement souscrits. Le coefficient d'évaluation (§4, alinéa 2b) fera l'objet d'un nouveau calcul. Au cas où il en résulterait une réduction du coefficient d'évaluation pour un sous-contrat, il sera procédé à une nouvelle fixation de l'entrée en vigueur dudit sous-contrat. A cet effet, la durée du contrat sera réduite au prorata du rapport entre le nouveau coefficient d'évaluation et le coefficient d'évaluation précédent. Les sous-contrats pourront être attribués au plus tôt le premier du mois assigné à la prochaine date d'évaluation (voir §4, alinéa 2a) qui suit le fractionnement, mais en aucun cas avant que toutes les conditions stipulées au §4, alinéa 2c n'aient été satisfaites.

(3) En cas de regroupement, les capitaux souscrits, avoirs d'épargne-logement et sommes des soldes créditeurs (§4, alinéa 2b) de plusieurs contrats seront regroupés en un seul contrat. Pour ce faire, il est indispensable que les contrats en question fassent partie de la même option tarifaire et que, le cas échéant, (option tarifaire F) le même taux de prêt ait été choisi. En cas de regroupement dans l'option tarifaire F ou FX, la nouvelle mensualité d'amortissement à fixer sera soumise à l'approbation de la Caisse d'Epargne-Logement (§22). Les contrats qui sont passés à l'option tarifaire F ne pourront être regroupés qu'avec d'autres contrats également passés à l'option tarifaire F.

Il sera procédé à une nouvelle fixation de l'entrée en vigueur du contrat issu du regroupement, de manière à ce que la durée du contrat issu du regroupement corresponde à la moyenne pondérée des capitaux souscrits et des durées des contrats individuels. La date d'expiration du contrat issu du regroupement sera réputée être la date d'expiration du contrat individuel le plus ancien. Le contrat nouvellement constitué pourra être attribué au plus tôt le premier du mois assigné à la prochaine date d'évaluation (voir §4, alinéa 2a) qui suit le regroupement, mais en aucun cas avant que toutes les conditions stipulées au §4, alinéa 2c n'aient été satisfaites.

(4) En cas de réduction, la somme des soldes créditeurs (§4, alinéa 2b) restera inchangée. Il en résultera une augmentation du coefficient d'évaluation. Un contrat réduit pourra être attribué au plus tôt le premier du mois assigné à la prochaine date d'évaluation (voir §4, alinéa 2a) qui suit la réduction, mais en aucun cas avant que les conditions stipulées au §4, alinéa 2c aient été satisfaites.

(5) En cas d'augmentation, un droit de souscription (§1) de 1% du montant de l'augmentation du capital souscrit sera mis en compte et porté au débit du compte d'épargne-logement. Pour les personnes morales nationales ou des établissements de droit public, le droit de souscription pour le montant de l'augmentation est réduit à 0,5%, à condition que le nouveau capital souscrit ne soit pas inférieur à EUR 100 000,-.

La somme des soldes créditeurs (§4, alinéa 2b) restera inchangée. Il en résultera une réduction du coefficient d'évaluation. Il sera procédé à une nouvelle fixation de l'entrée en vigueur du contrat, de manière à ce que l'ancienne durée du contrat soit réduite au prorata du rapport entre l'ancien et le nouveau capital souscrit. La date d'expiration du contrat sera toutefois maintenue. Un contrat ainsi augmenté pourra être attribué au plus tôt le premier du mois assigné à la prochaine date d'évaluation (voir §4, alinéa 2a) qui suit l'augmentation, mais en aucun cas avant que les conditions stipulées au §4, alinéa 2c aient été satisfaites.

(6) Par dérogation aux dispositions des alinéas 2, 3 et 4, les contrats issus de fractionnements, regroupements ou réductions pourront déjà être attribués avant le premier du mois assigné à la prochaine date d'évaluation (voir §4, alinéa 2a) qui suit la modification du contrat, dans la mesure où la Caisse d'Epargne-Logement n'attribue pas ces contrats plus tôt que ce ne serait le cas pour des contrats non modifiés.

§ 14 Transfert, cession et nantissement du contrat

L'épargnant sera en droit de céder ou de nantir son droit de dénonciation et son droit au remboursement de l'avoir d'épargne-logement. La cession, le nantissement et le transfert d'autres droits seront soumis à l'approbation de la Caisse d'Epargne-Logement. La Caisse d'Epargne-Logement ne s'opposera pas en règle générale au transfert de tous les droits et obligations issus du contrat (transfert du contrat), si le cessionnaire est un parent (§15 du code des impôts) de l'épargnant.

§ 15 Résiliation du contrat d'épargne-logement Remboursement de l'avoir d'épargne-logement

(1) L'épargnant pourra à tout moment résilier le contrat d'épargne-logement. Il ne pourra exiger le remboursement de son avoir d'épargne-logement avant l'expiration d'un délai de 6 mois après réception de sa dénonciation. A la demande de l'épargnant, la Caisse d'Epargne-Logement décaissera l'avoir anticipativement moyennant prélèvement d'un escompte de 2% de l'avoir d'épargne-logement.

Tant que le remboursement de l'avoir d'épargne-logement n'aura pas débuté, la Caisse d'Epargne-Logement pourra, à la demande de l'épargnant, poursuivre le contrat d'épargne-logement de manière inchangée.

(2) La Caisse d'Epargne-Logement pourra résilier un contrat d'épargne-logement avant le décaissement du prêt d'épargne-logement au cas où

a) l'épargnant ne donnerait pas suite à une sommation écrite de la Caisse d'Epargne-Logement en vue du paiement différé en dû temps jusqu'à solde de versements d'épargne réglementaires (§2, alinéa 3);

b) 15 années au moins se seraient écoulées depuis le premier du mois, au cours duquel le contrat d'épargne-logement a été souscrit.

En cas de résiliation du contrat, la Caisse d'Epargne-Logement devra respecter un préavis d'au moins 6 mois à l'égard de l'épargnant.

(3) Au cas où 25% des fonds disponibles pour l'attribution ne suffiraient pas au remboursement des avoirs d'épargne-logement de contrats résiliés, les remboursements pourront être reportés à des dates d'attribution ultérieures.

§ 16 Tenue de compte, virement

(1) Le compte d'épargne-logement sera tenu sous forme de compte courant, c.à d. que toutes les rentrées de fonds destinées à l'épargnant seront créditées au compte d'épargne-logement, et que tous les décaissements, intérêts, frais/droits, débours relatifs à l'épargnant et autres montants à sa charge seront portés au débit du compte d'épargne-logement.

(2) La Caisse d'Epargne-Logement clôturera les comptes à la fin de chaque année civile. Elle transmettra à l'épargnant dans les deux premiers mois qui suivent la fin de l'année civile un extrait de compte avec la mention expresse que cet extrait sera réputé approuvé faute par l'épargnant de l'avoir contesté par écrit dans les 2 mois qui suivent sa réception.

(3) Sauf réglementation spéciale dans les alinéas 4 et 5 ci-dessous, et en cas de torts exclusifs de même qu'en cas de faute commise par des instituts de crédit intervenus en tant qu'intermédiaires en rapport avec des virements, la Caisse d'Epargne-Logement n'aura à répondre des préjudices subis du fait du retard ou de la non-exécution d'un virement qu'à concurrence d'un montant maximum de EUR 12.500.-, à moins que la cause essentielle de cette faute ne soit imputable à un tel institut de crédit intermédiaire, désigné par l'épargnant en personne. Cette limitation de responsabilité ne vaudra pas en cas de faute intentionnelle ou de négligence grave, ni pour les pertes d'intérêts et les risques assumés expressément par la Caisse d'Epargne-Logement.

(4) En cas de virements d'un montant inférieur ou égal à EUR 75.000.-, la Caisse d'Epargne-Logement n'aura à répondre de la faute d'un institut de crédit, intervenu en tant qu'intermédiaire pour un virement à un compte d'un institut de crédit avec siège au sein de l'Union Européenne/ des Etats-Membres de l'Espace Economique Européen, qu'à concurrence d'un montant maximum de EUR 25.000.- par virement, à moins que la cause essentielle de cette faute ne soit imputable à un tel institut de crédit intermédiaire, désigné par l'épargnant en personne.

(5) En cas de virements d'un montant supérieur à EUR 75.000.-, ou si le remettant est un institut de crédit, ou si le virement est fait en faveur d'un compte d'un institut de crédit avec siège en dehors de l'Union Européenne/ des Etats-Membres de l'Espace Economique Européen, les délais d'exécution d'un virement selon le §676 a BGB ne seront pas d'application. Toute responsabilité de la Caisse d'Epargne-Logement pour le retard, l'amputation ou l'échec indépendants de sa volonté d'un virement selon le §676 b BGB, de même que sa responsabilité pour la faute d'instituts de crédit intervenus en tant qu'intermédiaires sont exclues.

§ 17 Frais de tenue de compte, frais et débours

(1) Au début de chaque année, la Caisse d'Epargne-Logement facturera pour tout compte d'épargne-logement dans les options tarifaires F, R et U des frais de tenue de compte à concurrence du montant indiqué dans le barème de taxation en vigueur au moment donné. Pendant la première année du contrat, la Caisse percevra, en cas de souscriptions pendant le premier semestre de l'année civile, la totalité des frais et, en cas de souscription pendant le deuxième semestre, deux tiers des frais. En cas de souscription au cours des deux derniers mois de l'année, la Caisse d'Epargne-Logement renoncera aux frais de tenue de compte pour l'année en question, à condition que le contrat d'épargne-logement n'ait pas donné lieu à des opérations de crédit ou de débit. Il ne sera pas facturé de frais de tenue de compte jusqu'à la fin de l'année civile, au cours de laquelle l'épargnant aura atteint l'âge de 20 ans.

(2) Pour certaines prestations précises, mentionnées dans un barème de taxation de la Caisse d'Epargne-Logement, la Caisse d'Epargne-Logement mettra en compte des frais/droits. A la demande de l'épargnant, ce barème de taxation sera mis à sa disposition par la Caisse d'Epargne-Logement. Pour toutes prestations de la Caisse d'Epargne-Logement non comprises dans le barème de taxation, elle pourra en toute équité facturer à l'épargnant des frais/droits correspondants en fonction des frais engagés.

(3) Les frais liés au déroulement du contrat, en particulier au nantissement et à la réalisation de garanties (tels que frais de notaire et de justice, frais d'expertise, contrôles de constructions et estimations de tiers) seront à charge de l'épargnant.

(4) La Caisse d'Epargne-Logement sera en droit de modifier les frais/droits en toute équité.

§ 18 Compensation, rétention

(1) L'épargnant ne pourra procéder à une compensation qu'à condition que sa créance soit incontestée ou déclarée exécutoire.

(2) La Caisse d'Epargne-Logement pourra compenser des créances exigibles sur l'épargnant, issues de leurs relations d'affaires, avec les avoirs d'épargne-logement de ce dernier ou d'autres créances, même si celles-ci ne sont pas encore exigibles.

(3) La Caisse d'Epargne-Logement pourra suspendre des prestations lui incombant envers l'épargnant pour cause de créances propres issues de leurs relations d'affaires, même si celles-ci ne sont pas fondées sur le même rapport juridique.

§ 19 Droit de disposition après le décès de l'épargnant*)

(1) En cas de décès de l'épargnant, la Caisse d'Epargne-Logement pourra exiger aux fins de clarification du droit de disposition la présentation d'un certificat d'héritier, d'un certificat de l'exécuteur testamentaire ou d'autres documents requis à cet effet. A la demande de la Caisse d'Epargne-Logement, les documents rédigés en langue étrangère devront être présentés en traduction allemande certifiée.

(2) La Caisse d'Epargne-Logement pourra renoncer à la présentation d'un certificat d'héritier ou d'un certificat de l'exécuteur testamentaire au cas où elle se verrait soumettre une expédition ou une copie certifiée conforme des dernières volontés (testament, pacte successoral), accompagnée du procès-verbal afférent d'ouverture de la succession. La Caisse d'Epargne-Logement pourra considérer la personne y désignée comme héritier ou exécuteur testamentaire en tant qu'ayant-droit et la laisser disposer et en particulier lui verser des fonds avec effet libératoire. Ceci ne vaudra pas, si la Caisse d'Epargne-Logement vient à apprendre que la personne ainsi désignée ne bénéficie pas du droit de disposition (p.ex. du fait de la contestation ou de la nullité du testament) ou si la Caisse d'Epargne-Logement n'en a pas été informée par suite de négligence.

§ 20 Couverture des dépôts d'épargne-logement

(1) Du fait de l'affiliation de la Caisse d'Epargne-Logement à l'«Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH (EdB-GmbH)» et au «Bausparkassen-Einlagensicherungsfonds e.V.», les dépôts d'épargne-logement, à l'inclusion des intérêts, sont couverts pour un montant illimité. Dans la mesure où des dépôts seraient exceptionnellement exclus de cette couverture de par la loi, l'épargnant en sera informé dans une déclaration séparée à signer par lui. L'exclusion des groupes de clients indiqués dans le §3, alinéa 2 de la Loi sur la Garantie des Dépôts et l'Indemnisation des Investisseurs vaudra également pour le Fonds pour la Garantie des Dépôts.

(2) Dans la mesure où le Fonds pour la Garantie des Dépôts ou une personne déléguée par ce dernier effectue des paiements à un client, les créances de ce dernier sur la Caisse d'Epargne-Logement seront transférées à chaque fois à concurrence du même montant au Fonds pour la Garantie des Dépôts. Cela vaudra également, lorsque, à défaut d'instructions d'un client, le Fonds pour la Garantie des Dépôts effectuerait les paiements à un compte ouvert en sa faveur auprès d'un autre institut de crédit. La Caisse d'Epargne-Logement sera en droit de fournir tous les renseignements et documents requis à cet effet au Fonds pour la Garantie des Dépôts ou à un mandataire de ce dernier.

(3) Au cas où la Caisse d'Epargne-Logement cesserait ses activités, les contrats d'épargne-logement pourront être liquidés de manière simplifiée avec l'approbation de la «Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)». En cas de liquidation simplifiée, les épargnants n'effectueront plus de versements d'épargne selon le §2. Les attributions selon le §4 de même que tous autres décaissements du prêt selon le §9 seront supprimés. Les avoirs d'épargne-logement seront déboursés en fonction des fonds disponibles. A cette occasion, tous les épargnants seront satisfaits au prorata de leurs créances, sans aucune priorité l'un par rapport à l'autre.

*) Voir à cet effet «Conditions particulières et explications relatives aux Conditions Générales pour Contrats d'Epargne-Logement ABB BL au Luxembourg»

§ 21 Modifications des conditions

(1) Les modifications des Conditions Générales pour contrats d'épargne-logement seront communiquées par écrit à l'épargnant ou publiées dans les bulletins d'information internes de la Caisse d'Epargne-Logement avec mention spéciale.

(2) Sous réserve de l'autorisation de la "Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)", les dispositions des §§ 2 à 7, 9, 11 à 15 et 20, alinéa 3 pourront être modifiées avec effet sur des contrats d'épargne-logement en cours, ce sans l'accord préalable de l'épargnant.

(3) Toutes autres modifications seront soumises à l'approbation préalable de l'épargnant. Celle-ci sera réputée donnée, faute par l'épargnant d'avoir contesté la modification par écrit dans les 6 semaines qui suivent sa communication, ce malgré l'avertissement quant à l'importance de l'omission de contestation à l'ouverture dudit délai.

§ 22 Facultés d'option de la Caisse d'Epargne-Logement

(1) Dans la mesure où les dispositions des Conditions Générales pour contrats d'épargne-logement concèdent un certain pouvoir de discrétion à la Caisse d'Epargne-Logement, celle-ci veillera à garantir à tout moment lors de ses décisions l'égalité de traitement adéquate des épargnants et à respecter les critères et principes préalablement fixés.

(2) Pour ce qui est des dispositions stipulées aux §1, alinéas 4 et 5, §2, alinéa 1, §13, alinéas 1 et 3, ainsi que §15, alinéas 1, 2 et 3, la Caisse d'Epargne-Logement ne pourra refuser son accord que pour des raisons liées à l'épargne-logement. Celles-ci peuvent également être de nature administrative ou gestionnaire.

Conditions particulières et explications relatives au tarif BL pour Contrats d'Epargne-Logement au Luxembourg

Ad § 11 Rémunération et amortissement du prêt d'épargne-logement

Le taux d'intérêt réel dépend de l'option tarifaire et, le cas échéant, des conditions choisies. Il se situe

dans l'option tarifaire F sans changement	entre 1,77% et 4,17%
dans l'option tarifaire F avec changement	entre 2,02% et 4,79%
dans l'option tarifaire FX	entre 3,00% et 3,317%
dans l'option tarifaire R	autour de 5,78%
dans l'option tarifaire U	autour de 4,59%

Ad § 19 Pouvoir de disposition après le décès de l'épargnant

Le certificat d'héritier sera remplacé au Luxembourg par un certificat de notoriété.

Annexe

Taux d'intérêt annuels effectifs pour le prêt d'épargne-logement à compter de l'attribution suivant le règlement en matière d'indication de prix

Option tarifaire	Taux de prêt nominal	Taux d'intérêt annuel effectif (EffZins) avec mensualité d'amortissement correspondante (TB)					
		Minimum		Maximum		Standard	
		TB	EffZins	TB	EffZins	TB	EffZins
F sans d'établissement du dossier de prêt	1,6 %	4 ‰	1,77 %	10 ‰	2,03 %	10 ‰	2,03 %
	2,6 %	4 ‰	2,80 %	10 ‰	3,10 %	8 ‰	3,00 %
	3,6 %	4 ‰	3,83 %	10 ‰	4,17 %	4 ‰	3,83 %
F avec d'établissement du dossier de prêt	1,6 %	4 ‰	2,02 %	10 ‰	2,68 %	10 ‰	2,68 %
	2,6 %	4 ‰	3,03 %	10 ‰	3,73 %	8 ‰	3,50 %
	3,6 %	4 ‰	4,05 %	10 ‰	4,79 %	4 ‰	4,05 %
FX	2,8 %	4 ‰	3,00 %	10 ‰	3,31 %	6 ‰	3,11 %
R	4,9 %					5 ‰	5,78 %
U	3,9 %					5 ‰	4,59 %

	Financement			Financement XXL	Flexible	Rentable
Tarifvariante	F 1,6	F 2,6	F 3,6	FX	U	R
Capital souscrit minimum en €	10.000	10.000	10.000	50.000	10.000	10.000
Frais de souscription en % du capital souscrit	1	1	1	1	1	1
Frais de tenue de compte en € par an	9,20 ¹	9,20 ¹	9,20 ¹	–	9,20 ¹	9,20 ¹
Taux créditeur en % par an	0,5	0,5	0,5	0,5	1,0	1,0
Taux créditeur maximum en % par an	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0 ²	2,5 – 4,0 ^{2,3}
Epargne réglementaire en ‰ par mois du capital souscrit	5	5	5	5	5	6
Epargne minimum en % du capital souscrit	30	30	30	30	40	50
Durée d'épargne minimum en mois	12	12	12	12	12	12
Commission de prêt en % du prêt d'épargne logement	– ⁴	– ⁴	– ⁴	–	2	2
Mensualité de remboursement en ‰ par mois du capital souscrit	4 – 10 ⁵	4 – 10 ⁵	4 – 10 ⁵	4 – 10 ⁵	5	5
Taux du prêt d'épargne logement en % par an	1,6	2,6	3,6	2,8	3,9	4,9
Taux annuel affectif après attribution en %	1,77 - 2,03	2,80 - 3,10	3,83 - 4,17	3,00 - 3,31	4,59	5,78
Après changement dans la variante tarifaire F	2,02 - 2,68	3,03 - 3,73	4,05 - 4,79			
Possibilité de changement de la variante tarifaire	F2,6 / F3,6 ⁶	F1,6 ⁶ / F3,6 ⁶	F1,6 ⁶ / F2,6 ⁶	–	F1,6 ⁶ / F2,6 ⁶ / F3,6 ⁶	–

1 Pas de frais de tenue de compte pour jeunes: les frais de tenue de compte ne sont pas prélevés jusqu'à la fin de l'année calendaire pendant laquelle l'épargnant atteint l'âge de 20 ans.

2 Condition: renonciation au prêt d'épargne logement après attribution et durée d'épargne de 7 ans minimum.

3 Le taux créditeur maximum est déterminé annuellement sur base du taux actuariel. Il atteint au minimum 2,50 % et au maximum 4,00 %.
Le taux maximum s'arrête à la fin de la 10ème année à compter de la date de souscription.
Bonus pour jeunes : le bonus s'arrête au plus tôt à la fin de l'année calendaire pendant laquelle l'épargnant atteint l'âge de 20 ans.

4 Après un changement dans la variante tarifaire F, la commission de prêt s'élève à 2 % du prêt d'épargne logement.

5 La mensualité de remboursement peut être choisie à la souscription du contrat endéans les limites énoncées. Une modification requiert l'autorisation de la Caisse d'Epargne Logement.

6 Le changement tarifaire requiert l'autorisation de la Caisse d'Epargne Logement. Lors d'un changement tarifaire de U vers F les intérêts créditeurs sont réduits de moitié. Par ailleurs, une commission de prêt de 2 % est mis en compte lors du décaissement du prêt d'épargne logement.