

Le guide du prêt immobilier

Les conditions particulières des prêts non réglementés sont propres à chaque banque sauf en ce qui concerne les dispositions relevant du code de la consommation
Les prêts réglementés peuvent faire l'objet de conditions spécifiques.

Nature des financements

Objets

- Achat terrain à bâtir
- Achat d'immeuble à usage d'habitation neuf ou ancien ou construction
- Travaux sur immeuble à usage d'habitation (dans le cadre de la loi Scrivener 2)
- Acquisition de parts de SCPI

Emprunteurs

- Personnes physiques
- SCI et autres personnes morales ayant un objet social éligible aux prêts définis

Destination des investissements

- Résidence principale
- Résidence à usage locatif
- Résidence secondaire

Typologies des prêts

Les prêts réglementés concernent les prêts résidence principale, à l'exception des prêts épargne logement qui sous *certaines conditions* peuvent financer les résidences secondaires (pour les plans et livrets épargne logement ouverts avant le 1^{er} mars 2011)

- Prêt non réglementé
- PTZ et éco PTZ
- PAS
- Prêt action logement
- Prêt conventionné
- Prêt avec collectivités locales
- Prêt fonctionnaire
- Prêt épargne logement
- Prêt relais
- Prêt en devise
- Prêt in fine

Durées

- Prêt relais : 2 ans maximum
- Autres prêts de 2 à 30 ans selon les réglementations

Les différents taux

- Taux fixes
- Taux variables ou révisables (index de référence Euribor 3 mois ou 1 an, Eonia, TME...+ marge du prêteur)

Ces taux varient en fonction de l'évolution des indices.

Il existe des dispositifs de plafonnement des échéances en cas de hausse, mais qui ont pour conséquence un allongement de la durée d'amortissement du prêt.
Les taux varient en règle générale à la date anniversaire du contrat.

Il peut être prévu la possibilité de conversion d'un taux révisable en taux fixe, avec des frais correspondants à préciser dans la FISE (frais de dossier, pénalités)

En période de taux de référence négatif, le prêteur a prévu une clause plancher de l'indice de référence ou a précisé que le taux d'indexation ne pourra être inférieur à 0%.

En tout état de cause, lorsque les taux de référence sont bas, le prêteur réservera ces taux sur des périodes d'amortissement courtes et s'interdira le cas échéant de consentir des prêts à taux variable sans cap.

Exemple pour un prêt de 100 000€ durée 12 ans (avec taux nominal variable non capé hors frais, assurances et accessoires)

- **Hypothèse :**

Prêt 100 000€

Taux nominal initial de la première année : 1,5% (Euribor 3 mois + marge bancaire)

Durée 144 mois

Echéances : 759,25€

Taux, fin de la première année : 3%, et maintien du taux de 3% sur les 11 dernières années.

L'emprunteur à le choix entre :

Soit le maintien des échéances d'origine : 759,25€, et ajustement de la durée d'amortissement qui passera de 144 mois à 158 mois.

Soit la modification des échéances d'origine actualisées à 822,14€ sans ajustement de la durée d'amortissement.

- **Taux capés** : le taux capé est un taux révisable pour lequel il est prévu une limitation à la hausse seulement ou à la fois à la hausse et à la baisse
Il existe des CAP +1/-1, ou CAP+2/-2 voire plus
Un emprunt à taux 2% CAPE +1/-1 serait limité à la hausse à 3% et à la baisse à 1%.
C'est une option sécurisée dans la mesure où le montant maximum de l'échéance sera connu à l'avance.

Il est prévu également des mécanismes de plafonnement des échéances.

Il est possible, sur une même opération, de combiner ces différentes options. Chaque modification du taux de l'indice de référence sera notifiée à l'emprunteur avec les conséquences sur ses échéances et la durée restant à courir.

Le prêteur remettra à l'emprunteur une simulation d'évaluation des taux et ces éléments seront reportés sur la FISE permettant à l'emprunteur de mesurer l'impact sur le coût de son crédit.

Au taux net du prêteur, il faut ajouter certains frais qui vont servir de base de calcul au TAEG.

Le TAEG, taux annuel effectif global intègre, outre le coût des intérêts, les honoraires IOB, les frais de dossier, les frais de garantie, les cotisations assurance emprunteur, les frais bancaires et en particulier les frais d'ouverture de compte bancaire le cas échéant. Ce taux est exprimé en pourcentage de la somme empruntée.

Selon la Cour de Cassation, la souscription des parts sociales exigées par une banque à l'occasion de l'octroi d'un prêt doit être, pour le montant souscrit, intégrée dans le TAEG.

Ce taux ne peut être supérieur au taux de l'usure applicable au type de financement. Le TAEG est précisé sur la FISE et sur l'offre de prêt.

Le TAEG ne prend pas en compte les frais d'acquisition (TVA, droits d'enregistrement, frais notaires, honoraires de négociation, frais administratifs, etc).

En cas de dépassement du taux d'usure ou de taux erroné, le prêteur sera passible de sanctions civiles (déchéance des intérêts) ou pénales.

Les offres

Avant signature de l'offre de prêt, une information précontractuelle est nécessaire pour la sécurité du consommateur, avec en particulier la détermination du TAEA (pour l'assurance emprunteur) et la remise de la FISE.

- L'emprunteur bénéficie d'un délai de réflexion de 10 jours calendaires qui débute le lendemain du jour de la réception de l'offre.
- Le prêteur doit maintenir les conditions de son offre pendant une durée minimale de 30 jours calendaires (variable selon les prêteurs)

L'offre est assortie de conditions qui sont les suivantes :

- **Conclusion**, dans un délai de 4 mois à compter de l'acceptation de l'offre, de l'acquisition (ancien ou VEFA) ou du contrat de construction ou des travaux (condition résolutoire). Les parties peuvent convenir d'un délai plus long.
En l'absence de conclusion du contrat principal et conformément aux art L 313-36 et R 313-22 du Code de la consommation, le prêteur pourra demander des frais d'études limités à 0.75% du prêt sans pouvoir excéder 150€.
- **Obtention des autres prêts** nécessaires au financement de l'opération à la condition que chacun de ces prêts soit supérieur à 10% du crédit total (condition suspensive)
- **Constitution des garanties** (condition suspensive)
- **Acceptation de l'assurance emprunteur**.et à défaut il est prévu de recourir à la procédure AERAS (www.aeras.fr) (condition suspensive)

Les prêteurs stipulent une clause de solidarité et d'indivisibilité

Solidarité : les obligations résultant du prêt engagent solidairement tous les emprunteurs.

Indivisibilité : la créance du prêteur est indivisible et pourra, en cas de décès de l'emprunteur, être réclamée à chacun de ses héritiers (situation en absence d'assurance emprunteur)

Les différentes sûretés pour garantir le prêt bancaire

2 catégories

- les sûretés personnelles
- les sûretés réelles

A) Les sûretés personnelles

Ce sont des engagements personnels pris par une caution (personne physique ou personne morale) en garantie d'un prêt, sur la totalité de son patrimoine, sans affectation sur un bien déterminé (sauf le cas d'une caution hypothécaire)

La société de caution mutuelle

Le cautionnement est consenti par une société de caution mutuelle généralement constituée par une banque ou par un regroupement de plusieurs banques (Crédit Logement).

Certaines sociétés sont constituées par des mutuelles de prévoyance (par exemple des mutuelles de fonctionnaires)

Le coût de la garantie varie et les composantes du prix sont les suivantes

- un versement par l'emprunteur dans un fond de garantie, qui constitue une réserve mutualisée entre les emprunteurs pour faire face à des défaillances de certains d'entre eux.
- Une commission de caution à titre de frais de dossier

Si la société de caution est appelée en garantie par le prêteur, en cas de défaut de paiement de l'emprunteur, elle remboursera le prêteur et sera subrogée dans les droits de ce dernier.

La société de caution aura recours contre l'emprunteur défaillant à hauteur de la créance qui aura été remboursée au prêteur.

La caution mutuelle est **une garantie** pour le prêteur.

Vis-à-vis de l'emprunteur, la société de caution mutuelle qui aura payé la banque, deviendra son nouveau créancier et pourra exercer tout recours amiable ou judiciaire pour obtenir le remboursement des sommes dues.

Le cautionnement personnel gratuit par une personne non professionnelle

Une personne peut se porter garante d'un débiteur envers son créancier.

La caution prend l'engagement sur la totalité de ses biens de payer le prêteur au lieu et place de l'emprunteur en cas de défaillance de ce dernier, à hauteur de la créance en capital, intérêts et accessoires.

2 types de cautionnement

- le cautionnement simple sans solidarité entre les cautions (en cas de pluralité de cautions) avec bénéfice de discussion. (art. 2298 et suivants du code civil)
- le cautionnement solidaire avec solidarité entre les cautions et le débiteur et renonciation au bénéfice de discussion (c'est cette deuxième catégorie de cautionnement qui est généralement retenue par le prêteur)

Il est possible de cantonner le cautionnement pour une partie du montant du prêt

La caution doit justifier d'un revenu et d'un patrimoine suffisants pour répondre de ses obligations.

B) Les sûretés réelles

Ce sont des garanties qui portent sur un bien déterminé

L'hypothèque conventionnelle

L'hypothèque est une garantie inscrite sur un bien immobilier, bâti ou non bâti en garantie du prêt, en vertu d'un acte authentique.

L'inscription sera inscrite par le notaire auprès du service de la publicité foncière pour la durée du prêt + 1 an.

A partir de l'inscription et tant qu'il n'y aura pas eu de mainlevée du prêteur, l'immeuble ne pourra être vendu sans avoir remboursé le prêteur.

Le prêteur a le droit de préférence et le droit de suite sur l'immeuble.

En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur pourra poursuivre la vente forcée du bien par voie de saisie immobilière (vente par adjudication)

Ne pas confondre avec la promesse d'hypothèque (acte sous seing privé)

La promesse d'hypothèque est un engagement de l'emprunteur qui s'oblige, si le prêteur le demande, à consentir une hypothèque.

C'est une promesse de garantie qui deviendra, si le prêteur le demande, garantie à dater de l'acte authentique.

Le Privilège de prêteurs de deniers (par acte authentique comme l'hypothèque)

C'est une garantie qui produit les mêmes effets que l'hypothèque avec les exceptions suivantes :

- elle ne peut être retenue que pour garantir le financement de l'acquisition d'un bien immobilier existant
-
- elle ne peut garantir que la part du prêt qui représente le prix de vente du bien immobilier (hors travaux éventuels)

Cette garantie présente l'avantage d'être exonérée de la taxe de publicité foncière qui est appliquée en matière d'hypothèque (régime dérogatoire pour les garanties prises en Alsace-Moselle).

Les nantissements

Le nantissement confère au prêteur un droit de préférence et un droit de suite.

Ce sont des garanties prises sur des biens mobiliers (valeurs mobilières, parts de sociétés, contrat d'assurance vie) et consistent en un blocage des avoirs de l'emprunteur.

Les avoirs de l'emprunteur doivent être libres et ne pas faire l'objet de clauses restrictives ; ainsi il n'est pas possible de nantir un contrat d'assurance vie dont la clause bénéficiaire serait acceptée.

Ces garanties sont généralement prises par actes sous seings privés.

Ces garanties sont notifiées aux teneurs de comptes (titres) aux sociétés (nantissement de parts) et aux sociétés d'assurances (nantissement d'un contrat d'assurance vie).

Les services accessoires à l'obtention du crédit

- Souscription assurance emprunteur soit auprès de l'assurance du prêteur ou soit auprès d'un assureur choisi par l'emprunteur (avec garanties équivalentes).
 - Le prêteur remet les informations sur le coût de l'assurance avec le TAEA lors de la simulation (le TAEA équivaut au TAEG avec assurance - le TAEG hors assurance) cette information permettra de comparer les offres.
 - La FISE, fiche d'information pré contractuelle reprendra l'ensemble des conditions financières.
- L'ouverture d'un compte de dépôt dans les livres de la banque
- La domiciliation des salaires voire des autres revenus

(Ordonnance du 3 juin 2017) Si le banquier stipule dans l'offre de prêt une obligation de domicilier les revenus, l'emprunteur est tenu de respecter cette obligation durant 10 ans.

Cette obligation doit avoir pour l'emprunteur une contrepartie sous forme d'un avantage individualisé (par exemple, un avantage de taux doit être quantifié).

Ce dispositif s'appliquera pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2018.
(Art L 313-25-1 code de la consommation)

Hypothèse d'une évaluation du bien immobilier

Si le banquier souhaite faire évaluer un bien immobilier, soit pour vérifier la valeur du bien en cas d'acquisition, soit la valeur du bien offert en garantie, il devra recourir aux services d'un expert immobilier indépendant qui doit satisfaire à des normes et des conditions de formation.

Cet expert immobilier devra être signataire de la charte de l'expertise en évaluation immobilière (Article 313-20 du code de la consommation).

La mission de l'expert devra être suivie d'un rapport d'expertise prenant en compte également les facteurs juridiques, économiques et fiscaux justifiant la valorisation retenue.

Les frais et honoraires de l'expert seront intégrés dans le coût du crédit et devront être comptés dans le TAEG (art R 313-1-0-3 du Code de la Consommation).

Modalités de déblocage des fonds et d'amortissement

Les débloages des prêts :

La réalisation du prêt s'effectue par la libération des fonds au moment de la conclusion du contrat.

Pour une acquisition, à partir de la signature de l'acte authentique (virement adressé au notaire)

Pour les constructions, VEFA, travaux, déblocage par tranches sur justificatifs Le dernier déblocage doit, en général, intervenir dans un délai maximum de 2 ans après le premier versement (selon les contrats de prêt).

Les remboursements

- Echéances, mensuelles, trimestrielles, semestrielles, annuelles
- Le crédit peut prévoir une franchise totale en capital (un différé) et l'emprunteur aura à payer ses intérêts et ses primes d'assurance. Le crédit peut prévoir soit une franchise totale ou partielle en capital et selon les cas une franchise d'intérêts.
- Une période de préfinancement (préalable à la phase d'amortissement) : Cette période n'est pas, en principe, incluse dans la durée totale initiale du prêt.

Les intérêts intercalaires (comptabilisés avant le début du remboursement du prêt) sont calculés lorsqu'il existe un écart entre la date de valeur de mise à disposition des fonds et la date de la première échéance.

Ces intérêts sont en principe payés mensuellement, pendant la période où le prêt ne pourra pas être consolidé, par exemple si déblocage du prêt par tranche sur la durée des travaux, ou avance VEFA.

Ils sont calculés sur le montant total des débloages de fonds.

A défaut d'être payés mensuellement, les intérêts seront ajoutés au montant du crédit consolidé.

Les principaux modes d'amortissement :

Chaque échéance se compose du montant des intérêts sur le KRD et du montant du capital restant dû et du montant du capital.

Plusieurs modalités :

- **Les échéances constantes** (avec remboursement progressif du capital)
La part des intérêts est importante en début de remboursement et, au fur et à mesure la part de capital dans l'échéance augmente et la part d'intérêt diminue.
- **Les échéances dégressives** avec amortissement constant du capital
La part de capital remboursée à chaque échéance est identique sur toute la durée de l'emprunt, et les intérêts sont dégressifs au fur et à mesure que le capital diminue.

- **Le lissage de crédits**

Le prêt à paliers ou prêt lissé permet d'aménager des mensualités en fonction des échéances des autres prêts en cours ou à souscrire pour obtenir un remboursement constant.

Le prêteur compense les différents financements qui ont des durées différentes (ex PTZ d'une durée de 5 ans prêt épargne logement 7 ans)

Les 5 premières années seraient trop importantes pour l'emprunteur et le lissage permet d'éviter des échéances trop lourdes au départ et de les rendre constantes sur une durée coïncidant avec les capacités de remboursement de l'emprunteur.

Le prêt principal est calculé par paliers.

- **Les prêts relais et les prêts in fine**

Le capital est amorti au terme du contrat, seuls sont payés les intérêts selon la périodicité définie.

- **Le crédit modulable**

Ce crédit permet à l'emprunteur de modifier ses échéances (en les augmentant par exemple de 20% selon le contrat ou en les baissant) sur une période définie et plafonnée.

La baisse des échéances aura pour conséquence une augmentation de la durée et du coût du crédit.

- **Le report d'échéances**

Ce report permet de suspendre pendant une période définie le remboursement d'un crédit avec pour conséquence une augmentation du coût du crédit

Ces opérations sont encadrées dans le temps et l'éventuel allongement de la durée du prêt sera limité.

Le remboursement anticipé

Conditions de droit commun

L'emprunteur peut se libérer par anticipation du capital restant dû soit en totalité soit partiellement.

Le prêteur percevra une indemnité dont le montant peut être égal à six mois d'intérêts calculés sur le montant du capital remboursé.

Cette indemnité est plafonnée à 3% du capital restant dû avant le remboursement.

L'indemnité n'est pas due dans les situations suivantes :

- Remboursement motivé par la vente du bien faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle du ou des conjoints
- Cessation forcée de l'activité professionnelle (licenciement, procédure collective)
- Vente du logement suite au décès de la personne avec laquelle l'emprunteur vit en couple.

Le remboursement ne peut intervenir qu'aux dates d'échéances fixées dans l'offre et après paiement de la mensualité échue à cette date. L'emprunteur doit aviser le prêteur 1 mois avant. La somme remboursée, si remboursement partiel, doit être égale au moins au dixième du prêt initial.

Ce remboursement partiel se traduit, au gré de l'emprunteur :

- Soit par une réduction du montant de l'échéance, avec maintien de la durée du prêt qui reste inchangée (les échéances sont réduites proportionnellement).
- Soit par une réduction du nombre d'échéances, c'est-à-dire une réduction de la durée du prêt sans modification des échéances.

Il existe des spécificités pour des financements éligibles au marché hypothécaires, ainsi que pour les financements réglementés.

Des intérêts compensatoires (pour les prêts à taux progressifs et pour les prêts à taux révisables) :

En cas de remboursement d'un prêt à taux progressif, il est prévu dans l'offre des intérêts compensatoires.

Ces intérêts assurent au prêteur, sur la durée effectivement courue, un taux de rendement égal au taux moyen prévu dans les conditions particulières.

Le calcul résulte du différentiel d'intérêts perçus à la date du remboursement anticipé entre les intérêts effectivement perçus et les intérêts calculés au taux moyen stipulé dans les conditions particulières

Déchéance du terme : exigibilité du prêt

Le prêteur pourra se prévaloir de la déchéance du terme et donc de l'exigibilité immédiate du prêt après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai, par exemple 15 jours, dans les cas suivants :

- Défaillance dans le remboursement (échéances impayées)
- Utilisation des fonds prêtés non-conforme à l'objet du financement
- Décès de l'emprunteur sauf paiement par l'assureur.
- Disparition ou diminution des suretés ou défaut d'assurance sur le bien
- Manœuvres frauduleuses en cas de fausses déclarations ou omission intentionnelle sur la situation ayant servi de base à l'octroi du financement

En cas de défaillance sans déchéance du terme, le prêteur appliquera un intérêt majoré (majoration qui peut être de 3 points) qui se substituera au taux d'intérêt annuel pendant la période du retard.

En cas de défaillance avec déchéance du terme, le prêteur pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû majoré des intérêts échus mais non payés.

Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produiront un intérêt de retard (majoration du taux du prêt).

En outre une indemnité qui peut être égale à 7% des sommes dues sera demandée par le prêteur à l'emprunteur.

Inscription au FICP (Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers)

Le prêteur informe l'emprunteur qu'il est tenu de déclarer à la Banque de France les incidents de paiement caractérisés liés au prêt.

Ces informations sont inscrites au fichier FICP accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

Le prêt en devises

Prêt avec risque de change sur la monnaie de remboursement du crédit

Prêt immobilier comportant un risque de change :

Article L 313-64 du code de la consommation précise : « *les emprunteurs ne peuvent contracter des prêts libellés dans une devise autre que l'euro, remboursables en euro ou dans la devise concernée, que s'ils déclarent percevoir principalement leurs revenus ou détenir un patrimoine dans cette devise au moment de la signature du contrat de prêt, excepté si le risque de change n'est pas supporté par l'emprunteur.* »

Les financements sont réservés pour les devises de l'Union Européenne.

L'emprunteur doit déclarer sur l'honneur qu'il perçoit au minimum la moitié de ses revenus annuels dans la devise retenue ou qu'il détient un patrimoine représentant au moins 20% du crédit dans la devise.

Ces engagements sont repris dans l'offre de prêt.

Il est nécessaire d'établir la preuve de ces déclarations par des justificatifs appropriés, la déclaration sur l'honneur n'est pas suffisante.

Le risque de change peut avoir des conséquences sur le coût du prêt et sa durée, et toutes les devises, sont soumises à des variations de taux de change les unes par rapport aux autres et aucune n'est protégée et ne peut être considérée comme stable.

Le gain financier apparent au moment de la souscription du prêt peut, en cours d'amortissement se transformer en perte financière.

Le prêteur remettra à l'emprunteur une notice explicative.

Cette notice devra préciser les données qui viennent d'être rappelées ainsi que :

- les modalités d'accès au taux de change
- la nature des frais perçus lors des opérations de change ainsi que leur montant ou les modalités de calcul
- les possibilités éventuelles de conversion du prêt vers un prêt en euro, avec le coût et les mensualités
- les modalités d'information annuelles sur le capital restant dû, avec prise en compte en particulier, des écarts par rapport à ce qui était prévu à l'origine sur le tableau d'amortissement.

Le prêt en regroupement de crédit

Articles L314-10 et suivants du code de la consommation

Articles R314-18 et suivants du code de la consommation

L'emprunteur s'engage à fournir toutes informations afin de permettre d'apprécier sa situation financière étant rappelé qu'un regroupement de crédit n'améliore pas ses engagements et n'entraîne pas une augmentation de ses ressources et ne constitue pas un substitut d'épargne ni une réserve d'argent.

1) Pour toute offre assortie d'une garantie hypothécaire, l'opération se réalisera dans le cadre de la loi SCRIVENER 2 (voir conditions générales du crédit immobilier), peu importe la part immobilière dans le montant du regroupement.

2) Autrement, s'il s'agit de crédits à la consommation : les règles sont celles de la loi SCRIVENER 1 (crédit à la consommation) (sauf hypothèque)

3) S'il s'agit de prêts immobilier : les conditions générales du crédit immobilier s'appliquent.

4) S'il s'agit à la fois de crédits à la consommation et de crédits immobiliers :

- soit la part du crédit immobilier est inférieure à 60% (conditions des prêts à la consommation)
- soit la part du crédit immobilier est égale ou supérieure à 60% (conditions des prêts immobiliers)

Conditions de droit commun

Se conférer aux conditions générales propres au crédit immobilier et à l'article R314-20 du code de la consommation.

Procéder à la Remise de la FISE (fiche d'information standardisée) article R 313-4 du code de la consommation.

Spécificités :

- Délai de rétractation de 14 jours francs à compter de la réception de l'offre.
- Remboursement anticipé (total ou partiel)
- Si le remboursement excède 10 000€ par période de 12 mois, le prêteur peut exiger une indemnité sous réserve qu'elle soit stipulée dans l'offre :
 - 1% du montant du crédit s'il reste une période d'amortissement supérieure à 1 an
 - 0,5% du montant du crédit s'il reste une période d'amortissement inférieure à 1 an.

En cas de défaillance de l'emprunteur, la pénalité due sera limitée à 8% du capital restant dû si déchéance du terme. (Article L312-39 du code de la consommation)

Un crédit vous engage et doit être remboursé.

Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent