



Prêts immobiliers

Prêts professionnels - Assurances de prêts - Rachats de crédits

LIVRE BLANC

Tout savoir sur le contrat
de prêt immobilier



LE PLUS COURT CHEMIN
VERS LE BON EMPRUNT

CONSULTEZ PLUSIEURS BANQUES
EN 1 SEUL RENDEZ-VOUS

Sommaire

- 1 Définition
- 2 Quelles sont les différentes sortes de prêts ?
- 3 Les conditions du prêt
 - Qui peut prêter ?
 - Les obligations du prêteur
 - L'obligation de mise en garde
- 4 Les pièces à fournir
- 5 L'offre de prêt immobilier
- 6 Le cadre légal du prêt
- 7 L'acceptation du prêt
- 8 La conclusion du prêt
- 9 Contrat de prêt et mise à disposition des fonds
- 10 Mesures suspensives du prêt
- 11 Exécution du contrat de prêt



Vous avez un projet immobilier ?

**Ce livre blanc est
pour vous.**

Vous y trouverez toutes les informations utiles sur le contrat de prêt immobilier et toutes les étapes à suivre jusqu'à l'obtention de votre financement.





Le contrat de prêt d'argent
EST UN CONTRAT DE DROIT PRIVÉ



Définition

LE CONTRAT EST DÉFINI PAR L'ARTICLE 1101 DU CODE CIVIL :

« Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à donner, ou à faire ou à ne pas faire quelque chose. Le contrat se caractérise essentiellement par l'accord de volontés par lequel les cocontractants déterminent les effets du lien qu'ils créent ».

LE CONTRAT DE PRÊT D'ARGENT SE DÉFINI PAR L'ARTICLE 1902 DU CODE CIVIL :

Le contrat de prêt d'argent est un contrat de droit privé : Le prêteur met à la disposition de l'emprunteur une somme d'argent à charge par l'emprunteur de la rembourser. «L'emprunteur est tenu de rendre les choses prêtées, en même quantité et qualité, et au terme convenu». Le terme du prêt est stipulé tant au profit de l'emprunteur que du prêteur. Le contrat ne se réalise que par remise des fonds à l'emprunteur avec le consentement de ce dernier. Le contrat de prêt immobilier consiste en la remise d'une certaine somme d'argent, consentie à titre onéreux, pour l'investissement ou le rachat d'un bien immobilier. L'emprunteur est et sera tenu au remboursement de la somme prêtée pendant une durée déterminée et calculée en fonction de la somme empruntée, ainsi que des intérêts et autres frais qui s'y ajouteront.

LE CONTRAT DE PRÊT IMMOBILIER EST CARACTÉRISÉ PAR :

- L'établissement de ce dernier avec un montant précis,
- L'accord d'une banque ou d'un organisme financier spécialisé,
- Sa distribution (vendu) directement par une banque ou par un courtier en prêt immobilier,
- Son établissement sur une longue durée de plusieurs années, excepté en cas de prêt relais,
- Un taux fixe ou variable sur toute la durée du prêt immobilier,
- Un apport personnel situé entre 10 et 30 % (même si un financement de l'intégralité de l'acquisition est possible mais plus difficile),
- Un remboursement par mensualités constantes,
- Une garantie de prêt sur le bien financé,
- Une assurance décès invalidité sur l'emprunteur,
- Des frais de dossiers.

2

— Quelles sont les différentes sortes de prêts ? —

Il existe différents types de prêts pour financer votre projet immobilier, votre choix sera en fonction des critères suivants :

- De l'objectif de votre projet : résidence principale ou investissement locatif,
- Du type de logement : s'il est neuf ou ancien,
- De votre situation professionnelle et financière

Il vous est possible de monter un dossier de prêt immobilier en cumulant plusieurs types de prêt, pour compléter votre financement. Les principaux types de prêt les plus couramment souscrits :

— Le prêt amortissable —

Ce prêt représente la forme classique d'un emprunt. La mensualité comporte deux parties :

1. LA PART DU CAPITAL,

La partie de capital (amortissement) remboursée augmente chaque mois.

2. LA PART DES INTÉRÊTS,

Contrairement à la part du capital, la part des intérêts diminuent chaque mois.

Le prêt amortissable comporte plusieurs variantes :

Le report d'amortissement : c'est la période d'un crédit au cours de laquelle l'emprunteur ne paye que les intérêts sans rembourser le capital du prêt immobilier.

La franchise : c'est la période d'un crédit au cours de laquelle un emprunteur ne paye pas tout ou une partie des intérêts et ne rembourse pas non plus le capital. S'il ne paye rien, c'est une franchise totale et s'il ne paye qu'une partie des intérêts échus, c'est une franchise partielle.

Le lissage, les paliers : ces solutions sont pratiques mais peuvent être chères pour l'emprunteur ; Si vous ne pouvez pas souscrire d'emprunt immobilier à cause du remboursement actuel de vos crédits, la banque vous permet un lissage de votre prêt, en diminuant les mensualités immobilières et en renégociant la durée et les intérêts du prêt immobilier. Le crédit immobilier à paliers repose sur un principe permettant à l'emprunteur de contracter un prêt immobilier dès aujourd'hui mais de commencer à rembourser plus tard. Contrairement au lissage pour lesquels tous les crédits doivent provenir d'une même banque, le crédit à paliers consiste à reprendre les crédits en cours, contractés dans une autre banque.

Le prêt amortissable est surtout destiné au financement de votre résidence principale ou secondaire et il doit être utilisé avec prudence dans le cadre d'un investissement locatif.

— Le prêt In Fine —

Le prêt In Fine est le plus adapté à l'investissement locatif, c'est une formule d'investissement à la fois immobilière et financière, dont les avantages sont essentiellement fiscaux. Contrairement au prêt amortissable classique, l'emprunteur rembourse le capital dû en une seule fois à la fin du contrat de prêt. Les mensualités sont moins importantes puisqu'elles ne servent qu'à rembourser les intérêts et les primes d'assurance liées au prêt. Au terme de ce prêt In Fine, l'emprunteur peut revendre le bien immobilier ainsi financé. Si vous optez pour ce type de prêt, nous vous recommandons de vous constituer une épargne sous la forme d'un placement associé, comme une assurance vie par exemple, pour vous permettre de rembourser le capital emprunté.

— Le prêt relais —

Ce prêt vous est proposé si vous souhaitez revendre un bien immobilier pour en acheter un autre, il vous permet de procéder à l'achat sans attendre la vente du premier. La banque peut vous avancer jusqu'à 80% de la valeur du bien à vendre sur une période de 1 à 24 mois. Vous rembourserez le capital prêté après avoir perçu le produit de la vente de votre précédent bien immobilier. L'emprunteur doit présenter des garanties auprès de la banque, telles qu'une hypothèque ou une caution. Ces garanties souvent prises



sur le bien financé doivent couvrir le montant total du prêt relais. Si votre logement n'est pas vendu au terme du crédit relais, la banque vous propose plusieurs options :

- Un prolongement du prêt immobilier d'un an supplémentaire,
- La transformation du crédit relais en prêt immobilier classique,
- La saisie par la banque du bien financé,
- La mise en vente par la banque du bien financé.

Le prêt relais peut être associé à un prêt amortissable classique ou à un prêt amortissable différé :

- Le prêt relais est accompagné d'un prêt amortissable classique lorsque le prix du nouveau logement est supérieur à celui mis en vente.
- Le prêt relais est accompagné d'un prêt amortissable avec différé, si vous vendez votre bien actuel avant la fin de votre ancien prêt immobilier. Les intérêts ne sont payés qu'après la vente du bien immobilier et en même temps que le capital prêté. Cette solution augmente le coût total du crédit.

— Les prêts réglementés —

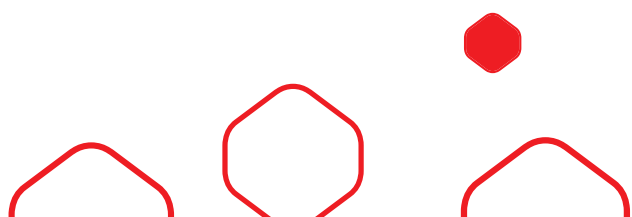
Les prêts réglementés sont réservés au financement de la résidence principale. Ces prêts ouvrent le droit à des aides financières de l'état :

LE PRÊT À TAUX ZÉRO, PTZ

Ce type de prêt est accordé sans intérêt et vient compléter un prêt immobilier principal. Il est destiné à faciliter le 1er achat d'une résidence principale et répond à plusieurs critères.

Pour être éligible au PTZ, il faut remplir les conditions suivantes :

- L'emprunteur doit être primo-accédant (l'emprunteur doit être pour la première fois propriétaire de son logement),
- Le logement doit être neuf ou ancien et conforme aux normes énergétiques en vigueur
- Le prêt est soumis à un plafond de ressources (le montant dépend de la zone géographique et du nombre de personnes dans le foyer),
- La durée de remboursement ne peut dépasser la durée de 25 ans.



LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE, PAS

Ce prêt immobilier est accordé par certaines banques partenaires avec l'Etat. Il est possible de financer une partie ou la totalité du prix d'achat de votre résidence principale, qu'elle soit neuve, ancienne ou en construction. Sa durée varie entre 5 et 30 ans et il peut être cumulable avec d'autres prêts immobiliers, tels que le PTZ, le prêt épargne logement, le prêt Relais, il permet également de bénéficier de l'APL. Certains critères pour souscrire ce prêt sont à respecter :

- Le logement doit avoir une surface minimale,
- Il y a un plafond de ressources.

LE PRÊT LOCATIF SOCIAL, PLS

Ce prêt est destiné aux particuliers souhaitant mettre des logements en location et son montant finance au moins 50% du coût de l'opération. Les critères à respecter pour y accéder :

- Un plafond de loyer,
- Un plafond de ressources des locataires



— Les conditions du prêt —

QUI PEUT PRÊTER ?

Dans un contrat de prêt immobilier, le prêt d'argent pour le bien immobilier est effectué dans la grande majorité des cas par des organismes de crédit et le plus souvent par les banques. Elles prêtent mais pas à n'importe quel prix ! Les banques évaluent le risque qu'elles prennent, en vous octroyant un prêt immobilier. Plus le risque est élevé et plus le taux d'intérêts grimpe. Au-delà d'une limite, les banques ont le droit de vous refuser un prêt immobilier.

En théorie, les banques ne sont pas les seules à engager leur responsabilité dans un prêt immobilier. Il suffit de réunir les conditions ci-dessous pour qu'un créancier puisse prêter de l'argent pour l'achat de votre bien immobilier :



Tous les professionnels, distributeurs et prêteurs, **QUE CE SOIT DES BANQUES OU DES INTERMÉDIAIRES**, sont soumis aux mêmes obligations de compétences professionnelles...

- Un contrat de prêt ou un engagement de caution,
- Des intérêts représentant une rémunération.

Article L.313-1 du code monétaire et financier : « Constitue une opération de crédit tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie.

Sont assimilées à des opérations de crédit le crédit-bail, et, de manière générale, toute opération de location assortie d'une option d'achat ».

LES OBLIGATIONS DU PRÊTEUR

Tous les professionnels, distributeurs et prêteurs, que ce soit des banques ou des intermédiaires, sont soumis aux mêmes obligations de compétences professionnelles et ils ont des obligations précontractuelles :

- **La présentation du professionnel**
- L'information sur le crédit à travers la FISE Fiche d'information Standardisée Européenne
- **Le conseil et la mise en garde**

L'emprunteur doit être avisé des conséquences financières du prêt immobilier et des risques de son endettement. Le prêteur se doit de vérifier si les revenus de l'emprunteur suffisent à ce que le prêt immobilier soit remboursé, sans qu'il se trouve en difficulté financière. Si ce n'est pas le cas, le prêteur doit refuser le prêt à l'emprunteur.

- **L'absence de crédits excessifs et de soutien abusif**

Pour un emprunteur, les mensualités maximales admises correspondent à 33% du revenu net annuel, divisé par douze. Vos revenus mensuels doivent être au minima trois fois plus élevés que vos mensualités. Un emprunteur submergé par ses crédits peut éprouver des difficultés à honorer les échéances. Pour le soutien abusif, seules les entreprises sont concernées. Cette notion de jurisprudence, consiste pour une banque ou un autre créancier, de continuer à octroyer des crédits d'exploitation à une entreprise dont la situation est compromise de manière irrémédiable.

4

— Les pièces à fournir —

Les principales pièces administratives demandées par les banques pour votre dossier de contrat de prêt immobilier :

- Les 2 derniers avis d'imposition,
- Les 3 derniers bulletins de salaire,
- Les 3 derniers relevés de compte en banque,
- Un justificatif d'identité (carte nationale d'identité ou passeport),
- Un justificatif de votre situation familiale (livret de famille, certificat de mairie),
- Un justificatif de domicile de moins de 3 mois (quittances EDF, facture d'eau ou attestation de la personne qui vous héberge à titre gracieux),
- Les documents justifiant votre apport personnel (participation aux bénéfices de votre entreprise, intéressement, donation, épargne ...)
- Les documents concernant vos crédits en cours,
- Le compromis de vente, l'avant-contrat (logement neuf) ou plan (projet en construction)
- Le dossier de diagnostics techniques (logement ancien) ou attestation de performance énergétique (construction ou neuf),
- Le titre de propriété du bien que vous revendez, en cas de crédit relais.

Plus votre dossier sera complet et plus vous obtiendrez rapidement une réponse adaptée à votre besoin. **L'objectif étant de faire progresser votre contrat de prêt immobilier dans les meilleures conditions possibles et de mettre toutes les chances de votre côté.** Le courtier immobilier vous apporte une grande valeur ajoutée pour monter votre dossier.



5

— L'offre de prêt immobilier —

Le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre de prêt immobilier. L'offre sera adressée par courrier à l'emprunteur et aux cautions déclarées par l'emprunteur. L'offre de prêt immobilier doit comporter les mentions obligatoires suivantes :

- L'identité du prêteur, de l'emprunteur et éventuellement de la caution,
- La nature du prêt (prêt conventionné, prêt à taux zéro ou prêt bancaire traditionnel par exemple),
- L'objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison),
- La date à laquelle les fonds seront disponibles,
- Le montant du crédit, son coût total et son taux effectif global,
- Les garanties exigées,
- Les conditions de transfert du prêt à une autre personne
- Le montant des frais d'études à verser au prêteur en cas de non-conclusion du contrat de vente.

Si l'assurance est exigée par le prêteur, une fiche d'information doit être jointe à l'offre de prêt et doit préciser :

- Les garanties proposées,
- Les caractéristiques des garanties minimales exigées par le prêteur,
- Les garanties envisagées et la part du capital emprunté à couvrir,
- Une estimation du coût de l'assurance,
- L'indication que le prêteur peut choisir l'assureur de son choix.

Pour un prêt à taux d'intérêt fixe, le prêteur doit vous transmettre un échéancier des amortissements de votre prêt, détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts.

Pour un prêt à taux d'intérêt variable, le prêteur doit joindre une notice vous présentant les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt, ainsi qu'un document d'information (à caractère indicatif) contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit.

6

— Le cadre légal du prêt —

« La réglementation du crédit immobilier s'inscrit dans le cadre d'une volonté politique, pour permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder à la propriété ».

Le prêt immobilier est régi par :

- **Le Droit commun des prêts d'argent**, pour un contrat de prêt d'argent (articles 1905 et 1914 du Code civil).
- **Le Code monétaire et financier**, pour ce qui concerne la distribution de prêts, des opérations de crédit et/ou du taux légal.
- **Le Code de la consommation** (articles L312-1 à L312-36), représentant dérogatoire au droit commun du prêt.

Sources : Article juridique, Joan Dray, avocat de la Cour

Le droit du crédit immobilier aux particuliers provient de la directive 2014/17/UE, du 4 février 2014, entrée en droit français depuis le 21 mars 2016. Les contrats de crédit immobilier entrant dans la catégorie juridique du droit français sont destinés à financer :

- Les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation,
- L'achat de terrains destinés à la construction d'immeubles,
- Les contrats de crédit garantis

La loi Scrivener 2 du 13 juillet 1979 constitue la base de la législation des prêts immobiliers aux particuliers et précise **les informations obligatoires contenues dans l'offre** (article L312-8 et suivants du code de la consommation) :

- L'identité des parties et des cautions éventuelles,
- La nature, l'objet, les modalités du prêt et les conditions de mise à disposition des fonds,
- Un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition entre le capital et les intérêts (pour les prêts à taux fixe),
- Pour les prêts à taux variable, une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et un document d'information contenant une simulation indicative de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. En outre, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser,

- Le montant du crédit susceptible d'être consenti, son coût total et son taux effectif global (TEG),
- Les assurances et les garanties exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt ainsi que leurs coûts,
- Une mention précisant que l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix.

Si l'opération pour laquelle le prêt a été demandé n'est pas réalisée dans un délai de 4 mois après l'acceptation de l'offre, le prêt peut être annulé. Toutefois, un délai plus long peut avoir été prévu entre les deux parties et être spécifié dans l'offre. Sinon, l'emprunteur doit rembourser les sommes éventuellement débloquées par la banque et des frais d'étude peuvent lui être réclamés. Le montant de ces frais doit être précisé dans l'offre de prêt et ne doit pas excéder 0,75% du montant du crédit dans la limite de 150 euros (article R312-1 du CC).

7

— L'acceptation du prêt —

La durée minimale de validité d'une offre de prêt immobilier est de 30 jours à partir du moment où vous la recevez.

Pour être valable, l'offre de prêt doit être acceptée par l'emprunteur et ses cautions éventuelles. L'acceptation est réalisée à la fin du délai de réflexion qui est de 10 jours calendaires et il débute le lendemain du jour de la réception de l'offre. Jusqu'à l'acceptation de l'offre, vous ne devrez recevoir aucun versement du prêteur.

Pour signifier votre acceptation, vous devez renvoyer l'offre de prêt signée par lettre, au terme du délai des 10 jours. L'emprunteur et les cautions personnes physiques ont 20 jours pour se décider ou non en faveur de cette offre (valable 30 jours) et accepter ou non cette offre.

Dès l'acceptation de l'offre le prêteur ne peut plus modifier les termes d'une offre acceptée. La conclusion du prêt est soumise à la réalisation des conditions accessoires.



L'emprunteur peut souscrire plusieurs prêts
POUR FINANCER SON OPÉRATION

8

La conclusion du prêt

La conclusion du contrat doit répondre à la réalisation de 2 conditions :

1. L'ADHÉSION À UNE ASSURANCE,

Le prêteur exige que l'emprunteur souscrive un contrat d'assurance emprunteur pour le prémunir (ainsi que ses héritiers) des risques comme le décès, l'invalidité et le chômage.

2. LA PLURALITÉ DE PRÊT,

L'emprunteur peut souscrire plusieurs prêts pour financer son opération, sachant que chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10% du crédit total (article L.312-13 du Code de la consommation).

9

Contrat de prêt et mise à disposition des fonds

Après réception de l'acceptation de l'emprunteur, l'offre de prêt se transforme en un contrat de prêt dont un exemplaire est transmis par la banque au notaire, qui l'annexera dans l'acte notarié. La mise à disposition des fonds varie selon le projet :

- Pour une acquisition, le déblocage sera effectué en une seule fois. Généralement, c'est le notaire qui avant la signature de l'acte notarié, demande les fonds à la banque qu'il versera ensuite au vendeur.
- En cas de construction, le déblocage a lieu au fur et à mesure de l'avancement des travaux et selon les modalités prévues dans le contrat et sur présentation des appels de fonds du constructeur.

- Pour des travaux, le déblocage est également progressif et la banque règle directement les entrepreneurs sur présentation, par l'emprunteur, des factures annotées d'une mention de « Bon à payer pour la somme de X euros ». Un déblocage progressif des fonds peut s'accompagner d'un différé de remboursement mais certains emprunteurs préfèrent amortir leur prêt sans ce différé (dès les premiers déblocages de fonds). Vérifiez que l'offre de prêt est en adéquation avec les besoins de l'emprunteur (toutes les banques ne permettent pas l'amortissement immédiat en cas de déblocage progressif des fonds).

La quasi-totalité des prêts se remboursent mensuellement par prélèvement automatique sur le compte-courant de l'emprunteur. Le premier remboursement peut comporter des intérêts intercalaires sauf lorsque la première échéance intervient juste un mois après le déblocage complet des fonds. Même chose en cas de déblocage progressif des fonds. Par ailleurs, il est toujours possible de rembourser le prêt par anticipation, en partie ou en totalité.



— Mesures suspensives — du prêt

Le contrat de prêt est directement lié au contrat de vente. La non-obtention du prêt principal ou des prêts complémentaires a une incidence directe sur le contrat de vente. Le contenu du contrat est encadré par une recommandation de la Commission des clauses abusives. **La seule condition suspensive et obligatoire est l'obtention du prêt immobilier.** Le compromis de vente, appelé aussi l'avant-contrat, est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du (ou des) prêt(s) nécessaire(s) au financement du bien immobilier ; Si le prêt n'est pas obtenu, l'avant-contrat devient caduc et la vente est annulée. Dans ce cas, l'acheteur doit récupérer les sommes déjà versées (l'indemnité d'immobilisation, par exemple) et il n'est pas tenu de verser la commission prévue pour l'agent immobilier.

Pour se désengager sans pénalités, l'acquéreur doit être en mesure d'apporter la preuve qu'il a bien effectué une demande de prêt conforme à ce qui était prévu dans l'avant-contrat et que le financement lui a été refusé par la banque. Pour cela, il doit envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception une copie de sa demande de prêt et de la lettre de refus de l'établissement bancaire.

11

Exécution du contrat de prêt

Le contrat de prêt immobilier est un contrat à exécution successive car les obligations sont échelonnées dans le temps et sont susceptibles de résiliation. Le débiteur de l'obligation est l'emprunteur : il doit rembourser le prêt immobilier obtenu sur une durée relativement longue. Le prêteur s'exécute en envoyant le financement et l'emprunteur rembourse les mensualités aux échéances convenues. En cas de litige touchant l'acquisition, le tribunal peut accorder à l'emprunteur une suspension des versements en attendant une solution.



LE PLUS COURT CHEMIN
VERS LE BON EMPRUNT

N'hésitez pas à faire appel à un courtier pour vous accompagner et vous conseiller sur votre assurance de prêt immobilier. Ce spécialiste est chargé de vous obtenir les meilleures conditions auprès des banques et de vous faire gagner du temps !

**Notre notoriété et notre savoir-faire sont
votre passeport pour un investissement
immobilier réussi et abouti !**



**LE PLUS COURT CHEMIN
VERS LE BON EMPRUNT**