
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/financement/contrat-de-pre-immobilier/>

Accueil / Vous achetez, vous construisez / Financement / Contrat de prêt immobilier

Contrat de prêt immobilier

Caractéristiques du prêt bancaire libre

L'emprunteur doit faire jouer la concurrence entre les banques et comparer les coûts du crédit (frais de dossier, taux d'intérêt, durée, assurances, indemnités de remboursement anticipé).

Conditions d'obtention

CONDITIONS D'APPORT PERSONNEL

Ce prêt peut intervenir en complément d'un prêt principal.

CONDITIONS TENANT AU LOGEMENT

- Neuf : construction ou achat
- Récent
- Ancien

Prêt à taux fixe ou à taux variable?

PRÊT À TAUX FIXE

Le taux est déterminé dans votre contrat de prêt, pour toute la durée de remboursement.

Les mensualités de remboursement peuvent être:

- constantes pendant toute la durée du prêt ;
- modulables : le contrat prévoit que la mensualité peut évoluer, à votre initiative et dans certaines limites, selon votre capacité de remboursement. L'utilisation de la modulation peut avoir une incidence sur la durée du remboursement surtout quand elle intervient en début de remboursement

;

- " lissées " : lorsque le plan de financement comporte plusieurs prêts, le lissage du prêt principal consiste à ajuster ses mensualités pour que le total des mensualités soit constant.

PRÊT À TAUX VARIABLE

Le taux peut évoluer à la hausse ou à la baisse, en fonction d'un indice inscrit dans le contrat.

Il est fréquent, mais non systématique, que le contrat limite les variations du taux ou leur incidence sur la mensualité ou la durée. Ces prêts, dits " capés ", représentent un moindre risque pour l'emprunteur que les prêts non " capés ".

L'évolution future du taux peut, selon ce qui est prévu dans le contrat de prêt, avoir une incidence, soit sur le montant de la mensualité, soit sur la durée du remboursement, soit à la fois sur la mensualité et la durée.

Attention : ne vous fiez pas au taux de la première période, qui est souvent un taux d'appel.

LA DURÉE

Si vous optez pour une durée longue, ce qui peut être opportun notamment si vous êtes jeune et avez des perspectives de progression de vos revenus : l'amortissement du prêt est plus lent. De ce fait, en cas de revente, le montant récupéré après remboursement du capital restant dû sera généralement faible. N'acceptez pas une clause qui impose le remboursement en priorité des prêts dont le taux est le plus bas.

Frais liés à l'emprunt

Au remboursement de chacun de vos prêts s'ajoutent certains frais :

- les frais de garantie du prêteur ;
- les frais d'assurance ;
- les frais d'ouverture et d'instruction du dossier ou d'exercice d'une option prévue dans le contrat éventuellement.
- les intérêts intercalaires, le cas échéant.

Vérifiez que le taux effectif global qui figure dans l'offre de prêt et représente le coût réel de votre emprunt, tient bien compte de ces frais. Le taux effectif global est le seul élément de comparaison véritable pour apprécier les propositions qui vous sont faites par les établissements de crédit.

Offre de prêt et contrat de prêt

Offre de prêt

Vous sollicitez un prêt auprès de l'établissement de crédit de votre choix. Celui-ci vous adresse, gratuitement, une offre de prêt dont le contenu est réglementé; cette offre engage l'établissement de crédit pendant trente jours minimum à compter de sa réception.

Si vous envisagez de souscrire un " prêt transfrontalier " auprès d'un établissement de crédit qui a son siège hors de France, renseignez-vous auprès de l'[ADIL](#) sur vos droits et obligations et sur les risques inhérents à ce type de prêt.

Toute publicité portant sur un prêt immobilier doit préciser l'identité du prêteur, la nature et l'objet du prêt.

- Si elle comporte des éléments chiffrés, elle doit préciser la durée, le coût total et le taux effectif global du crédit.
- Est interdite toute publicité assimilant les mensualités de remboursement à des loyers ou faisant référence, pour le calcul des échéances, à des prestations sociales qui peuvent disparaître avant le remboursement intégral des prêts.

Vous pouvez recourir à un prêt relais si vous devez fi-nancer votre nouveau logement avant que le précédent soit vendu : sa durée est très courte. A l'approche de son échéance, si vous n'avez pas vendu votre logement, vous pouvez être conduit à baisser son prix de vente pour accélérer la transaction.

Vous pouvez être tenté de recourir à un courtier que vous mandaterez pour vous trouver un crédit. Cette solution qui peut être valable pour un emprunteur désireux de ne pas y consacrer de temps a un coût et ne vous garantit pas d'obtenir les conditions de prêts les plus avantageuses.

Depuis le 1^{er} juillet 2016, les prêts qui financent les travaux d'amélioration, indépendants de l'acquisition du logement soumis à la réglementation du crédit immobilier, si ces prêts sont garantis par une hypothèque ou une sûreté comparable (privilège de prêteurs de deniers par exemple). En l'absence de garantie, ces prêts sont soumis à la réglementation du crédit à la consommation (renseignements auprès d'une ADIL).

L'offre de prêt doit contenir obligatoirement :

- en cas de prêt à taux fixe : un tableau d'amortissement détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital emprunté et les intérêts ;
- en cas de prêt à taux variable : une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et un document d'information contenant, à titre indicatif, une simulation de l'impact d'une variation du taux sur les mensualités, la durée et le coût total du crédit.

Le prêt peut être assorti d'un différé d'amortissement, c'est-à-dire que pendant cette période vous ne payez que les intérêts, sans rembourser le capital emprunté.

DÉLAI DE RÉFLEXION

Un délai minimum de 10 jours de réflexion à compter de sa réception vous est imposé pour examiner l'offre de prêt.

A partir du 11^{ème} jour suivant la réception de l'offre, vous pouvez l'accepter ou la refuser.

- Si vous refusez l'offre de prêt ni l'établissement de crédit, ni le cas échéant un intermédiaire ne peut vous demander de frais d'étude.
- Si vous l'acceptez, vous adressez par courrier, à l'établissement de crédit, l'offre de prêt datée et signée de votre main. Le prêt vous est alors accordé.

Lorsqu'une personne se porte caution pour vous, l'établissement de crédit doit également lui adresser par courrier l'offre de prêt ; elle dispose elle-même du délai de 10 jours minimum pour l'examiner et signifier son acceptation à l'établissement de crédit par courrier.

ANNULATION DE L'OFFRE DE PRÊT

L'offre de prêt et le contrat pour la construction ou l'acquisition peuvent être annulés:

- Si l'opération pour laquelle vous avez sollicité le prêt - acquisition, construction, travaux - n'est pas réalisée dans le délai de 4 mois suivant votre acceptation du prêt, l'offre de prêt peut être annulée ; vous rembourserez alors les sommes qui vous ont déjà été versées le cas échéant ; seuls les frais d'étude, dont le montant est limité, peuvent vous être demandés par l'établissement de crédit.
- Si vous n'obtenez pas les prêts que vous avez demandés, vous serez dégagé du contrat que vous avez signé pour construire ou acheter votre logement.
Si vous avez demandé plusieurs prêts pour la même opération, informez-en vos différents prêteurs ; en cas de refus de l'un de ces prêts, représentant au moins 10 % du capital emprunté, vous serez également dégagé des prêts qui vous auront déjà été accordés.

Aucune somme ne peut vous être réclamée par l'établissement de crédit avant votre acceptation de l'offre. Dès que vous avez accepté l'offre de prêt, vous êtes engagé vis-à-vis de l'établissement de crédit. Respectez vos obligations.

Contrat de prêt

Il prévoit vos droits et obligations pendant toute la durée du prêt. Il est établi par l'établissement de crédit qui l'adresse ensuite au notaire. Lisez-le attentivement et interrogez l'établissement de crédit sur les points qui vous paraissent obscurs.

GARANTIES

Votre établissement de crédit demandera :

- soit une hypothèque : elle lui permettra, à défaut de paiement de votre part, de vendre le bien hypothéqué ;
- soit un privilège de prêteur de deniers, uniquement pour un prêt portant sur l'acquisition d'un terrain, d'un logement existant ;
- soit la caution d'un organisme agréé par lui ou celle d'un tiers.

ASSURANCES

L'assurance destinée à vous couvrir en cas de décès ou d'incapacité de travail est systématique. Plusieurs formules sont possibles : faites-vous préciser clairement dans quelles conditions elles vous couvriront et leur incidence sur le taux effectif global du prêt. Vous pouvez, en plus, avoir intérêt à contracter une assurance perte d'emploi.

Qu'il s'agisse de l'assurance décès-invalidité ou perte d'emploi, vous pouvez préférer souscrire une assurance équivalente, directement auprès d'un assureur de votre choix. Comparez les propositions qui vous sont faites (coût et couverture). Pour faciliter l'information et la comparaison entre assurances, l'établissement prêteur doit vous remettre dès la première simulation financière une notice d'information présentant les risques garantis et les modalités de mise en œuvre de l'assurance et une fiche standardisée présentant notamment les types de garanties proposées par l'assurance.

L'établissement de crédit ne peut pas refuser, sans le motiver, un contrat d'assurance individuel qui présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose. Il doit se prononcer dans un délai de 10 jours. En contrepartie de son acceptation d'un contrat d'assurance individuel, le prêteur ne peut pas modifier les conditions de taux du prêt, qu'il soit fixe ou variable, prévues dans l'offre.

Nota bene : vous avez également la possibilité de résilier, sans frais, le contrat d'assurance pendant la première année de l'offre de prêt acceptée. Au-delà de ce délai, il faut vous référer aux dispositions de votre offre de prêt.

POSSIBILITÉS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Vous pouvez toujours, sauf dans certains cas limités par la loi, rembourser par anticipation une partie ou la totalité du prêt ; le contrat de prêt peut prévoir des indemnités qui sont réglementées.

Depuis le 1^{er} juillet 2016, après réception de votre demande de remboursement par anticipation, l'établissement de crédit doit vous communiquer gratuitement sur support papier ou sur un autre support durable, les informations chiffrées (montant des pénalités de remboursement anticipé, ...) pour éclairer votre décision.

Déblocage des fonds et remboursement du prêt

Déblocage des fonds

Les sommes que vous empruntez sont versées :

- soit à la signature de l'acte notarié pour une vente " clés en mains " d'un logement ;
- soit au fur et à mesure de l'avancement des travaux et selon les modalités prévues par votre contrat, pour un logement à construire.

Pour mieux maîtriser vos relations avec le constructeur de votre logement pendant tout le déroulement du chantier, il est indispensable de conserver l'initiative du déblocage des fonds jusqu'à la réception sans réserve des travaux.

Le déblocage progressif des fonds entraîne le paiement d'intérêts supplémentaires, appelés intérêts intercalaires. Vous avez intérêt à faire débloquer en priorité les prêts à taux les plus bas.

Remboursement du prêt

Vos remboursements doivent être effectués aux dates prévues dans le contrat : en cas de prélèvement direct sur votre compte, vérifiez que celui-ci est bien approvisionné ; en cas de retard de paiement, votre contrat peut prévoir des pénalités.

Pendant la durée de votre prêt, vous pouvez négocier avec votre prêteur un réaménagement de vos remboursements ; sauf dispositions contraires, votre prêteur ne peut y être obligé.

N'hésitez pas à demander des informations : sachez que celles-ci ne vous engagent pas vis-à-vis de votre établissement de crédit.

Si vous rencontrez des difficultés imprévues, avertissez rapidement votre établissement de crédit pour rechercher avec lui une solution et informez-vous auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation.

A défaut de solution vous pouvez déposer une déclaration de surendettement à la commission de surendettement des particuliers de votre département.

En cas de vente de votre logement ou de votre terrain

Votre prêt pourra :

- soit éventuellement être repris par l'acheteur sous certaines conditions et sous réserve que l'établissement de crédit soit d'accord ;

- soit être remboursé par anticipation : l'établissement de crédit peut vous demander (en plus du capital restant dû et des éventuels intérêts compensateurs prévus dans le tableau d'amortissement annexé à votre contrat de prêt) des indemnités de remboursement anticipé ; ces indemnités devront être prévues dans le contrat et être limitées conformément à la loi ; si le contrat de prêt est postérieur au 30.6.1999, aucune indemnité ne peut être demandée, en cas de vente du logement à la suite d'un changement de lieu d'activité professionnelle, du décès ou du chômage de l'emprunteur ou de son conjoint.
- soit être transféré sur votre nouvelle acquisition, le cas échéant. Vous devez obligatoirement informer la personne ou l'organisme, qui vous a accordé sa garantie, de toute modification de votre contrat.

Toute publicité portant sur un prêt immobilier doit préciser l'identité du prêteur, la nature et l'objet du prêt.

Si elle comporte des éléments chiffrés, elle doit préciser la durée, le coût total et le taux effectif global du crédit.

Est interdite toute publicité assimilant les mensualités de remboursement à des loyers ou faisant référence, pour le calcul des échéances, à des prestations sociales qui peuvent disparaître avant le remboursement intégral des prêts.

Si vous envisagez de souscrire un « prêt transfrontalier » auprès d'un établissement de crédit qui a son siège hors de France, renseignez-vous auprès de l'ADIL sur vos droits et obligations et sur les risques inhérents à ce type de prêt.

- Vous pouvez recourir à **un prêt relais** si vous devez financer votre nouveau logement avant que le précédent soit vendu : sa durée est très courte. A l'approche de son échéance, si vous n'avez pas vendu votre logement, vous pouvez être conduit à baisser son prix de vente pour accélérer la transaction.
- Vous pouvez être tenté de **recourir à un courtier** que vous mandaterez pour vous trouver un crédit. Cette solution qui peut être valable pour un emprunteur désireux de ne pas y consacrer de temps a un coût et ne vous garantit pas d'obtenir les conditions de prêts les plus avantageuses.

Depuis le 1er juillet 2016, les prêts qui financent les travaux d'amélioration, indépendants de l'acquisition du logement sont soumis à la réglementation du crédit immobilier, si ces prêts sont garantis par une hypothèque ou une sûreté comparable (privilège de prêteurs de deniers par exemple). En l'absence de garantie, ces prêts sont soumis à la réglementation du crédit à la consommation (renseignements auprès d'une ADIL).

Se porter caution

Formes à respecter

L'acte de caution comporte certains termes qu'il vous faut identifier : vous êtes la " caution " ; la personne pour laquelle vous vous portez caution est le " débiteur " ; l'établissement prêteur est le " créancier ".

UN ENGAGEMENT ÉCRIT

Dans la pratique, l'acte de caution est souvent établi " sous signature privée ", c'est-à-dire signé directement entre l'établissement prêteur et celui qui apporte sa caution. Votre caution peut figurer sur l'acte principal, c'est-à-dire le contrat de prêt ou en annexe, plutôt que par acte séparé : ainsi, vous aurez une meilleure connaissance des obligations de la personne que vous cautionnez.

L'acte de caution peut aussi être établi par un notaire, sous sa responsabilité : c'est alors un acte authentique ; son contenu n'est pas réglementé comme les actes " sous signature privée ". Le notaire vous informe et vous conseille sur l'engagement que vous allez prendre.

Toutefois, si vous vous engagez solidairement, votre engagement doit être limité à un montant global expressément mentionné. Si celui-ci n'est pas limité, le cautionnement sera automatiquement considéré comme un cautionnement simple.

Dans tous les cas, un exemplaire de l'acte de caution que vous avez signé doit vous être remis ; conservez-le.

CONTENU DE L'ACTE DE CAUTION

L'acte de caution sous signature privée comprend obligatoirement, suivie de votre signature, une mention écrite de votre main indiquant :

- **La durée de la caution**, c'est-à-dire le délai pendant lequel vous vous engagez. Vous ne pourrez pas dénoncer la caution avant le terme prévu.
L'acte de caution peut toutefois prévoir que certains événements mettront fin à l'acte (tels le divorce ou le décès du débiteur). Si l'acte de caution ne comporte pas de durée précise, vous pouvez à tout moment retirer votre caution, en adressant une lettre recommandée avec avis de réception au créancier : vous ne serez alors engagé que pour les sommes dues avant la dénonciation.
- **La somme en chiffres et en lettres** que vous vous engagez à cautionner ; en cas de contradiction entre les deux, c'est la somme en lettres qui sera retenue.
Vous n'êtes pas obligé de vous engager à couvrir la totalité de la dette ; vous pouvez choisir d'indiquer une somme maximale au-delà de laquelle vous ne cautionnerez pas : même si la dette est supérieure, il ne pourra vous être réclamé un montant plus élevé.

La mention manuscrite doit reproduire la formule prévue par le code de la consommation (*article L. 313-7*) : " *En me portant caution de X... dans la limite de la somme de X... couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même* ".

OBLIGATIONS DE L'ÉTABLISSEMENT PRÊTEUR

Afin que vous soyez clairement informé de l'étendue de votre engagement, l'établissement prêteur est tenu de vous adresser en tant que caution déclarée, un exemplaire de l'offre de prêt qui doit préciser, notamment, la nature du prêt consenti à la personne que vous cautionnez, son coût total : montant, taux, durée.

Chaque année, au plus tard le 31 mars, l'établissement prêteur doit vous rappeler:

- soit son terme si votre engagement est à durée déterminée,
- soit votre faculté de révocation si votre engagement est à durée indéterminée ; il doit vous informer du montant restant dû par le débiteur au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation que vous cautionnez.

A défaut, vous n'êtes pas tenu au paiement des pénalités ou intérêts de retard échus depuis la précédente information jusqu'à la date de communication de la nouvelle information.

NATURE DE LA CAUTION

Lorsque vous cautionnez solidairement un emprunt immobilier, une mention manuscrite expresse et spéciale doit préciser que vous vous engagez à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le débiteur.

La formule à faire figurer est prévue par le code de la consommation (*article L. 313-8*) : " *en renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2098 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X... je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X...* " (dans un acte authentique, cette clause ne peut être prévue que si vous vous êtes engagé pour un montant déterminé).

Un engagement de caution qui est manifestement disproportionné à vos revenus lors de la signature du contrat, ne sera pas valable, sauf si vos biens sont suffisants au moment où la caution est mise en oeuvre : dans le cas contraire, la banque ne pourra s'en prévaloir.

Non remboursement de dette

À jour au 27 mars 2014

L'établissement de crédit qui a consenti le prêt doit vous informer :

- dès le premier retard de paiement non régularisé par l'emprunteur dans le délai d'un mois suivant la date de son exigibilité (*code de la consommation : article L. 341-1*) ;
- et au premier retard de paiement caractérisé, susceptible d'inscription au fichier national des incidents de paiements : en général trois mois de retard de paiement pour une échéance mensuelle (*code de la consommation : article L. 313-9*).

Dans le cas contraire, vous ne serez pas tenu de payer les pénalités ou intérêts de retard échus entre la date de ces premiers incidents et celle à laquelle vous avez été informé.

VOUS ÊTES CAUTION SIMPLE

Le *bénéfice de discussion* vous permet de demander au créancier de poursuivre directement sur ses biens, la personne que vous avez cautionnée. Vous ne serez alors tenu de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent.

En revanche, si l'acte de caution comporte une clause par laquelle vous renoncez *au bénéfice de discussion*, l'établissement prêteur pourra s'adresser à vous, avant même d'avoir effectué des poursuites contre l'emprunteur que vous cautionnez.

S'il y a plusieurs cautions (renseignez-vous auprès du créancier) : vous ne serez poursuivi que pour une part de la dette et le montant total sera réparti entre les différentes cautions, à moins que vous n'ayez renoncé au bénéfice de division.

VOUS ÊTES CAUTION SOLIDAIRE

Vous êtes engagé, au même titre que la personne que vous cautionnez ; le créancier peut, à son choix, s'adresser à l'un ou à l'autre.

Vous pouvez être poursuivi pour toute la dette dont le débiteur est redevable, dans la limite des sommes pour lesquelles vous vous êtes engagé.

S'il y a plusieurs cautions, chaque caution peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement la plus solvable, au choix du créancier.

VOUS BÉNÉFICIEZ ENSUITE D'UNE ACTION DIRECTE CONTRE LE DÉBITEUR.

Vous pouvez le poursuivre par tous les moyens légaux, vous disposez des mêmes droits à son encontre que le créancier initial.

Biens concernés

À jour au 27 mars 2014

La caution que vous avez donnée, engage tous vos biens personnels, vos revenus, salaires ou pensions, ainsi que votre logement s'il vous appartient. Si la personne cautionnée ne rembourse pas son emprunt immobilier, votre logement pourra être mis en vente à l'initiative du créancier et vous pourriez être privé de la majeure partie de vos ressources (sauf un minimum égal au revenu de

solidarité active).

Mesurez donc bien les conséquences financières de votre engagement par rapport à votre patrimoine et à vos héritiers.

VOTRE SITUATION

Vous êtes marié sans contrat sous le régime légal

Le créancier exigera probablement que votre conjoint donne son consentement exprès à l'acte de caution : dans ce cas, vos biens personnels et les biens communs du ménage, notamment le logement de la famille, s'il dépend de la communauté, sont engagés. Les biens personnels de votre conjoint seront en principe épargnés : par sécurité, il est conseillé de le préciser.

Si votre conjoint ne donne pas son accord exprès, seuls vos biens personnels et vos revenus sont engagés.

Vous êtes marié sous le régime de la séparation de biens

En cas de caution donné pour un emprunt contracté par votre conjoint, notamment s'il est commerçant ou artisan, attention la totalité de votre propre patrimoine est engagée !

Vous êtes liés par un PACS

Les biens personnels de votre partenaire ne seront engagés que s'il donne son consentement à l'acte de caution. Toutefois, sauf dispositions contraires de l'acte de vente ou de la convention d'indivision, les biens achetés après conclusion du Pacte civil de solidarité sont présumés vous appartenir par moitié ; ils pourraient donc être engagés.

Vous avez donné une caution hypothécaire

Vous ne pourrez pas être poursuivi sur tous vos biens : seul l'immeuble hypothéqué pourra être saisi par le créancier.

Vous avez donné une caution personnelle et hypothécaire

Vous êtes engagé, pour toute la dette, non seulement à titre personnel sur tout votre patrimoine, mais aussi sur le bien que vous aurez hypothéqué. En cas de caution hypothécaire - qu'elle soit solidaire ou non -, l'acte de caution est obligatoirement établi par un notaire, qui vous conseillera.

En cas de difficulté

Vous ne pouvez faire face à votre engagement de caution : vous pouvez, sous certaines conditions, saisir la Commission départementale d'examen des situations de surendettement.

Si le débiteur pour lequel vous vous êtes porté caution dépose lui-même un dossier à cette Commission, votre cautionnement doit être déclaré à la Commission par le créancier qui doit indiquer si votre caution a été engagée.

La commission qui constate votre cautionnement doit vous informer de l'ouverture de cette procédure et vous pourrez lui faire connaître vos observations.

Fin de caution

À jour au 27 mars 2014

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- au terme prévu dans l'acte de caution
- au remboursement total de la dette par le débiteur principal
- au décès du débiteur garanti, si le contrat principal disparaît avec lui
- à votre décès, si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, vos héritiers sont en principe tenus de payer.

Sachez que si vous choisissez de ne pas prendre le risque d'être caution pour un emprunteur, fut-il un membre de votre famille ou un ami, celui-ci peut s'adresser à un organisme spécialisé dans la caution financière ou mutuel