

Dans le cas d'un logement à construire, il est indispensable de conserver l'initiative du déblocage des fonds jusqu'à la réception sans réserve des travaux. Cela vous permet de mieux maîtriser votre relation avec le constructeur pendant le déroulement du chantier. Les modalités de déblocage des fonds sont précisées dans l'offre de prêt.

Le déblocage progressif des fonds entraîne un paiement supplémentaire sous forme d'intérêts intercalaires. Mieux vaut faire débloquer en priorité les prêts à taux les plus bas.

## LE REMBOURSEMENT DU PRÊT

Vos remboursements doivent être effectués aux dates indiquées dans le contrat. Vérifiez que votre compte est bien approvisionné avant chaque échéance. En cas de retard, votre contrat peut prévoir des pénalités.

### VOUS RENCONTREZ DES DIFFICULTÉS ?

Avertissez rapidement votre établissement de crédit pour rechercher une solution avec lui (ex : réaménagement des mensualités...).

**Informez-vous auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation.** À défaut de solution, vous pouvez déposer un dossier à la commission départementale de surendettement.

## EN CAS DE VENTE DU LOGEMENT OU DU TERRAIN

Votre prêt peut être :

- repris par l'acheteur sous certaines conditions et sous réserve de l'accord de l'établissement de crédit,
- remboursé par anticipation : dans ce cas, le prêteur communique gratuitement à l'emprunteur le montant des pénalités,
- transféré sur votre nouvelle acquisition (vous devez obligatoirement en informer la personne ou l'organisme qui vous a accordé sa garantie).

N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

# LE CONTRAT DE PRÊT



Janvier 2018

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min + prix appel

[www.anil.org](http://www.anil.org)

**adil**  
Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement

## **Vous souhaitez financer l'achat ou la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte.**

En plus de votre épargne, vous avez besoin d'un ou plusieurs prêts pour financer votre opération. En fonction du type de bien à acquérir, de vos revenus et de votre apport personnel, différents prêts peuvent financer votre projet : un prêt bancaire libre et/ou des prêts réglementés (PTZ, PAS...).

## **LES CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT IMMOBILIER**

Le prêt proposé peut être à :

- taux fixe**, c'est-à-dire déterminé pour toute la durée du prêt,
- taux variable**, qui peut évoluer en fonction d'un indice inscrit dans le contrat et modifier le montant de la mensualité et / ou la durée de remboursement. Il est fréquent que le contrat limite les variations du taux et / ou leur incidence sur la mensualité ou la durée (prêt dit « capé »). Ne vous fiez pas au taux de la première période, qui est souvent un taux d'appel.

Lisez attentivement la fiche d'information standardisée européenne (FISE) remise par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit, au plus tard lors de l'émission de l'offre de prêt. Elle vous renseigne sur l'existence d'un taux d'intérêt plafonné ou non, sur les périodes pendant lesquelles il restera fixe, la fréquence des révisions du taux et, le cas échéant, les limites de variation du taux (plancher et plafond). Ce document vous permet notamment de comparer les différentes offres de prêt et d'en évaluer les implications financières.

### **LA DURÉE DU PRÊT**

Elle dépend de votre projet. Elle varie selon son montant, votre âge, vos capacités de remboursement, votre statut professionnel... Si vous optez pour une durée longue, l'amortissement du prêt est plus lent et le montant des intérêts est plus élevé.

Une assurance emprunteur décès-invalidité est exigée par le prêteur. En cas de décès, d'accident ou de maladie, elle prend en charge le remboursement total ou partiel de votre prêt en fonction du contrat souscrit. La souscription d'une assurance perte d'emploi peut être conseillée selon votre situation. Vous n'êtes pas obligé d'opter pour l'assurance proposée par l'établissement de crédit. Comparez la couverture des différentes formules d'assurance et leur tarif. Si vous souscrivez auprès d'un autre assureur, les conditions prévues dans l'offre de prêt ne pourront pas être modifiées. Vous pourrez également changer d'assurance en cours de prêt sous certaines conditions.

## **LE COÛT DU PRÊT**

**Le Taux annuel effectif global (TAEG)** est le coût total du prêt exprimé en pourcentage annuel. Il est indiqué dans la FISE et dans votre offre de prêt. Il vous permet de comparer les offres. Il doit prendre en compte l'ensemble des coûts que vous supportez : les intérêts, les éventuels frais de dossier, les frais d'assurance et de garantie, le cas échéant, les frais d'ouverture et de tenue de compte... (cf. « Devenir propriétaires - Frais annexes »).

Les mensualités peuvent être constantes, modulables (augmentées, réduites ou suspendues momentanément selon les clauses du contrat), lissées (si le plan de financement comporte plusieurs prêts, le lissage ajuste les mensualités du prêt principal pour permettre un montant de remboursement constant). Le contrat détermine ces conditions en fonction de votre capacité de remboursement et de vos changements de situation.



### **À RETENIR**

**Pour connaître les prêts et aides auxquels vous pouvez prétendre, consultez le site internet [www.anil.org](http://www.anil.org) et demandez à l'ADIL de vous établir un diagnostic financier.**

**Des conditions particulières d'accès, de durée et de taux s'appliquent aux prêts réglementés.**

**Si vous êtes déjà propriétaire de votre logement, vous pouvez opter pour un prêt relais afin de financer votre nouveau logement avant que le précédent soit vendu.**

**N'hésitez pas à faire jouer la concurrence entre les établissements de crédit.**

## **PRÊT TRANSFRONTALIER**

Si vous envisagez de souscrire un prêt auprès d'un établissement de crédit qui a son siège hors de France, renseignez-vous auprès de l'ADIL sur les risques inhérents à ce type de prêt (fluctuations du taux de change).

## **L'OFFRE ET LE CONTRAT DE PRÊT**

L'établissement de crédit vous adresse gratuitement une offre de prêt qui l'engage pendant 30 jours minimum à compter de sa réception. Un délai de réflexion de 10 jours minimum vous permet d'examiner attentivement le contrat. Vous pouvez accepter l'offre à partir du 11<sup>ème</sup> jour qui suit sa date de réception par lettre ou selon tout autre moyen convenu entre vous et le prêteur. L'offre devient votre contrat de prêt.

Si une personne se porte caution pour vous, elle doit également recevoir l'offre et signifier son acceptation dans le même délai.



### **ATTENTION**

**Aucune somme ne peut vous être réclamée par l'établissement de crédit avant votre acceptation de l'offre. Si vous ne donnez pas suite à l'offre ou si vous la refusez de manière expresse, aucun frais d'étude ne peut vous être demandé.**

### **L'offre de prêt doit obligatoirement contenir :**

- un tableau d'amortissement, en cas de prêt à taux fixe.** Il détaille pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital emprunté et les intérêts,
- une notice, en cas de prêt à taux variable**, qui indique les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt. Un document contenant une simulation de l'impact d'une variation du taux sur les mensualités, la durée et le coût total du prêt est également joint.
- la garantie exigée** : hypothèque, privilège de prêteur de deniers (uniquement pour un prêt concernant un terrain ou un logement existant), ou caution d'un organisme agréé,
- les conditions de remboursement anticipé** : vous pouvez rembourser par anticipation une partie ou la totalité du prêt mais le contrat de prêt peut prévoir des indemnités. En revanche, 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.



### **ATTENTION**

**La domiciliation des revenus peut être demandée par le prêteur dès lors qu'elle est la contrepartie d'un avantage (par exemple un taux préférentiel). L'offre de prêt doit mentionner l'avantage individualisé consenti en contrepartie de cette domiciliation et la durée de celle-ci (dans la limite de 10 ans).**

## **LE DÉBLOCAGE DES FONDS**

Les sommes que vous empruntez sont versées, soit :

- à la signature de l'acte notarié pour une vente « clé en main » du logement,
- au fur et à mesure de l'avancement des travaux et selon les modalités prévues par votre contrat pour un logement à construire.