



# Crédit immobilier

**Vous souscrivez un crédit immobilier pour financer l'achat d'un appartement ou d'une maison. Pensez à comparer les offres et à faire jouer la concurrence. Lisez attentivement les documents remis.**

Les établissements de crédit et les intermédiaires de crédit sont tenus de vous communiquer des informations utiles sur leurs produits, en appréciant soigneusement les implications financières de l'offre de prêt qui vous est faite, afin de décider, en toute connaissance de cause, de l'opportunité de conclure le contrat de prêt immobilier, qui représente une importante décision financière.

### Quelles opérations peuvent être financées par un prêt immobilier ?

- ▶ l'achat d'un bien immobilier ou d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier, à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ;
- ▶ la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété d'un bien immobilier, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de

- travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'appartement ainsi acquis ;
- ▶ l'acquisition (en propriété ou en jouissance) d'un bien immobilier à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation), y compris la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien ;
- ▶ les dépenses liées à la construction d'un bien immobilier à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation).

Sachez également que lorsqu'un prêt est garanti par une hypothèque (ou tout autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation), il doit être conclu suivant les règles fixées en matière de crédit immobilier. C'est le cas, par exemple, d'une offre de prêt garantie par une hypothèque et visant à racheter des crédits à la consommation.

### À savoir

Pour faciliter le financement de votre projet immobilier, vous pouvez bénéficier de prêts aidés, à condition que vous en remplissiez les conditions, par exemple :

- ▶ le **prêt d'accèsion sociale (PAS)**, qui favorise l'accèsion à la propriété des familles aux revenus modestes ;
- ▶ le **prêt action logement (ou 1% employeur)**, accordé aux salariés de certaines entreprises du secteur privé ;
- ▶ le **prêt à taux zéro (PTZ)** octroyé aux ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site du ministère chargé du logement : Les prêts pour acheter un logement ([https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-08/les\\_aides\\_financieres\\_au\\_logement\\_edition\\_2018.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-08/les_aides_financieres_au_logement_edition_2018.pdf)).

### À quels professionnels puis-je m'adresser ?

Vous pouvez vous adresser à des établissements de crédit. Ils sont tous agréés par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

Vous pouvez également mandater un courtier pour rechercher, pour votre compte, l'offre de prêt immobilier la plus intéressante, au vu des besoins que vous lui aurez préalablement précisés.

Pour éviter tout conflit d'intérêts, un courtier ne peut être mandaté par aucun établissement de crédit.

Il arrive aussi qu'une offre de prêt immobilier vous soit proposée par un intermédiaire de crédit, qui est mandaté par un établissement de crédit, à titre exclusif ou non. C'est le cas, par exemple, d'un constructeur de maisons individuelles qui sollicite ou recueille votre accord sur une opération de crédit immobilier destinée à financer l'acquisition d'une maison. Ce constructeur peut lui-même mandater une entreprise pour vous exposer oralement ou par écrit les modalités d'une offre de prêt, en vue de sa réalisation ou de sa fourniture. Cette entreprise intervient alors dans l'opération de financement en tant qu'intermédiaire de crédit.

### Conseils en cas de recours à un intermédiaire

- ▶ Lorsque vous êtes sollicités par une entreprise (un site internet, un promoteur, un agent immobilier, un comparateur de crédits, etc.), il vous est recommandé, avant tout engagement, de vérifier que celle-ci est bien immatriculée au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (l'ORIAS) et qu'elle est bien habilitée à exercer son activité en toute légalité. Pour ce faire, il convient de consulter le registre en ligne : <https://www.orias.fr/>. Si vous n'y trouvez pas d'informations portant sur cette entreprise, vous devez contacter l'ORIAS sur [contact@orias.fr](mailto:contact@orias.fr).
- ▶ Lisez attentivement les informations que la réglementation leur impose de vous communiquer. Ils sont tenus en particulier de vous indiquer le nom des établissements de crédit avec lesquels ils travaillent et/ou des établissements qui détiennent une participation supérieure à 10% de leurs droits de vote ou de leur capital.
- ▶ Avant le versement effectif des fonds prêtés, vous ne devez jamais verser à ces intermédiaires de crédit aucune commission (frais de recherche, de démarches, de constitution de dossier, etc.). N'acceptez non plus aucune lettre de change, qu'ils vous présenteraient, et ne souscrivez aucun billet à ordre, qu'ils mettraient à votre signature.

### Quelles informations les professionnels doivent-ils me communiquer avant la remise de l'offre de prêt ?

**Les annonces publicitaires doivent comporter certaines informations.** En particulier, lorsqu'un professionnel vous communique, dans une publicité, un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût d'une offre de prêt immobilier, il est de tenu de mentionner également, de façon claire, concise et visible, des informations complémentaires sur cette offre de prêt : le taux débiteur ; la durée du contrat de prêt ; le montant total dû ; etc. (article L.313-4 et articles R.313-1 et R.313-2 du Code de la consommation).

Pour ce faire, le professionnel utilise un exemple représentatif qui doit respecter certains standards : par exemple, le montant total du crédit accordé doit toujours être égal à 50 000 euros ou à un multiple de cette somme et la durée de remboursement est constamment égale à cinq ans ou à un multiple de cette durée.

**L'objectif est de vous faciliter la comparaison des offres de prêt immobilier.**

Sachez, en outre, qu'il est interdit à un annonceur de vous communiquer des informations trompeuses sur l'offre de prêt immobilier, notamment le fait : d'assimiler les mensualités de remboursement du prêt à des loyers ; ou de faire référence, pour le calcul des échéances, à des prestations sociales alors qu'elles ne sont pas assurées pendant toute la durée du contrat de prêt.

**Les établissements de crédit sont tenus de vous fournir gratuitement des informations générales claires et compréhensibles, sur les contrats de crédit qu'ils proposent.** L'intermédiaire de crédit est tenu d'assurer également la disponibilité permanente des mêmes informations. L'objectif est de vous permettre de décider en pleine connaissance de toute la gamme des produits proposés et non plus seulement des seules offres publiées ou communiquées.

**Des informations doivent vous être fournies au stade précontractuel.**

Au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit doit vous fournir gratuitement une fiche d'information standardisée européenne (FISE) comprenant des informations personnalisées (R.313-1 et son annexe). Le fait que tous les établissements de crédit utilisent le même modèle de fiche est de nature à vous permettre de mieux comparer les produits distribués sur le marché. En outre, vous disposez ainsi d'informations appropriées vous permettant d'effectuer un choix éclairé.

Sachez que le taux annuel effectif global (TAEG), qui doit figurer dans cette fiche, représente l'un des principaux critères de comparaison des offres de prêt.

En effet, **tous les frais nécessaires** pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées par le prêteur doivent être pris en compte dans son calcul, notamment :

- ▶ les frais de dossier ;
- ▶ les frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt ;
- ▶ les coûts d'assurance et de garanties obligatoires ;
- ▶ les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement ;
- ▶ lorsque l'évaluation du bien immobilier est demandée par le prêteur, le coût de

l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier.

**À Savoir**

Un prêteur qui manque à ses obligations en matière d'information précontractuelle s'expose à la déchéance de son droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge. En cas de défaut de mention ou de mention erronée du TAEG, le prêteur peut être déchu du droit aux intérêts dans la proportion fixée par le juge, au regard notamment du préjudice pour l'emprunteur (articles L.341-25 et L.341-26 du Code de la consommation).

Il ne doit pas comprendre les frais liés à l'achat de l'appartement ou de la maison, tels que les taxes y afférentes, les frais d'acte notarié et les frais à la charge de l'emprunteur lorsque celui-ci ne respecte pas ses obligations contractuelles.

**Les professionnels de crédit sont tenus de vous fournir gratuitement des explications adéquates portant sur l'offre de prêt vous permettant de déterminer si le contrat de crédit et les services accessoires proposés sont adaptés à vos besoins et à votre situation financière** (article L.313.11 du Code de la consommation).

**Il s'agit, notamment :**

- ▶ **des informations contenues dans la FISE, ainsi que, pour l'intermédiaire de crédit, les obligations d'information prévues en application de l'article L.519-4-1 du Code monétaire et financier (règles de bonne conduite) ;**
- ▶ **des principales caractéristiques du crédit et des services accessoires proposés ;**
- ▶ **des effets spécifiques que le crédit et les services accessoires proposés peuvent avoir sur vous, y compris les conséquences de votre éventuel défaut de paiement.**

Pour ce qui concerne les éventuels services accessoires liés au contrat de crédit, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit vous indique si vous avez la possibilité ou non d'en résilier chaque composante séparément. Il vous informe aussi sur ce que ce choix impliquera pour vous.

**Lorsque l'offre de prêt présente des risques spécifiques pour vous, les professionnels ont l'obligation de vous mettre en garde.**

Compte tenu de votre situation financière, un contrat de crédit peut induire des **risques spécifiques pour vous**. L'article L.313.11 du Code de la consommation impose alors au prêteur ou à l'intermédiaire de crédit de vous mettre gratuitement en garde.

#### À Savoir

Un prêteur peut être déchu du droit aux intérêts dans la proportion fixée par le juge, jusqu'à un montant ne pouvant excéder 30 % des intérêts et plafonné à 30 000 euros (article L.341-27 du Code de la consommation) lorsqu'il ne vous fournit pas ces explications adéquates ou ne respecte pas son obligation de mise en garde. Le prêteur peut être également puni d'une amende de 30 000 euros.

L'intermédiaire de crédit s'expose, pour sa part, à une amende de 30 000 euros, en cas de non-respect de ces règles (article L.341-31 du Code de la consommation).

## Qu'est-ce que le service de conseil ?

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, vous pouvez recourir à un service de conseil distinct, afin d'obtenir, si vous le souhaitez, des recommandations personnalisées auprès d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit qui fournit ce service.

### Questions / Réponses

#### 1 – En quoi consiste le service de conseil ?

Lorsque vous souscrivez ce service optionnel, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit vous fait des recommandations personnalisées portant sur un ou plusieurs contrats de crédit adaptés à vos besoins et à votre situation financière. Ces recommandations doivent être fondées sur des informations actualisées et sur la base d'un échantillon représentatif de contrats. Elles doivent en outre reposer sur des hypothèses raisonnables quant aux risques que vous encourez pendant toute la durée du contrat de prêt immobilier proposé.

Pour ce faire, le professionnel recueille, préalablement auprès de vous, les informations nécessaires portant notamment sur votre situation personnelle et financière, vos préférences et vos objectifs.

#### 2 – Sur quels crédits le service de conseil peut-il porter ?

Un service de conseil peut porter sur les crédits immobiliers et les crédits garantis par une hypothèque, à l'exception des opérations de regroupement de crédits que seuls les prêteurs peuvent proposer.

#### 3 – Est-il obligatoire de souscrire cette prestation pour obtenir un crédit immobilier ?

**NON.** Vous pouvez obtenir un prêt directement auprès d'un établissement de crédit ou par le biais d'un intermédiaire de crédit, sans pour cela souscrire une prestation de service de conseil.

Le Code de la consommation précise bien que cette prestation est distincte de l'octroi de crédit et de l'activité d'intermédiation de crédit.

#### 4 – À quelles conditions le professionnel est-il autorisé à me demander une rémunération ?

Un professionnel ne peut vous demander une rémunération que s'il vous propose un conseil qualifié d'indépendant.

Un conseil est fourni de façon indépendante sous deux conditions cumulatives :

- ▶ il doit être rendu à partir d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché ;
- ▶ il ne doit donner lieu à aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, de la part d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit.

#### 5 – Comment identifier le professionnel assurant un service de conseil indépendant ?

Il utilise l'appellation « conseiller indépendant ». En effet, seul le prêteur ou l'intermédiaire de crédit fournissant un service de conseil indépendant peut employer cette appellation.

Sachez que le fait pour le prestataire d'un service de conseil, de se dire indépendant alors qu'il est rémunéré par le prêteur ou un intermédiaire de crédit, est puni d'une amende de 300 000 €.

#### 6 – Quelles sont les obligations du professionnel en matière d'information du consommateur ?

Dans un premier temps, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit est tenu de vous indiquer explicitement s'il propose un service de conseil.

Ensuite, avant la conclusion du contrat portant sur ce service, il doit vous préciser :

- ▶ s'il s'agit d'un conseil indépendant ;
- ▶ si la recommandation faite dans le cadre de ce service porte sur sa propre gamme de produits ou sur une large gamme de contrats de crédit disponibles sur le marché ;
- ▶ si vous devrez vous acquitter de frais liés à ce service et, le cas échéant, le montant de ces frais. Lorsque le montant de ces frais ne peut être déterminé avec certitude au moment de la communication des informations, il vous indique son mode de détermination.

Enfin, la réglementation impose au prêteur ou à l'intermédiaire de crédit de conclure avec vous un contrat portant sur ce service, par écrit ou sur tout autre support durable.

#### 7 – Qualité du service de conseil fourni : quelles sont mes garanties ?

Sachez que le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent respecter des règles de bonne conduite. Durant la relation commerciale, ils sont tenus d'agir avec vous d'une manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, et au mieux de vos droits et de vos intérêts.

#### 8 – J'ai signé un contrat pour un service de conseil. Quelle prestation me délivre concrètement le professionnel à l'issue de sa prestation ?

Ce prestataire doit vous communiquer, sur papier ou sur tout autre support durable :

- ▶ le nombre de contrats examinés ;
- ▶ le nom des établissements de crédit ou des sociétés de financement dont les contrats ont été examinés ;
- ▶ sa recommandation et la motivation de celle-ci au regard des informations recueillies.

En savoir plus : articles L.313-13 et suivants, articles L.314-22 et suivants, articles L.341-30 et articles R.313-11 et suivants du Code de la consommation ; article L.519-1-1 du Code monétaire et financier.

## Comment le prêteur procède-t-il à l'évaluation de ma solvabilité ?

Un prêteur ne doit pas accorder un prêt immobilier à un consommateur lorsque l'évaluation de la solvabilité de celui-ci conclut qu'il ne pourra vraisemblablement pas respecter ses obligations contractuelles.

### Avant l'évaluation de votre solvabilité

Le prêteur est tenu de vous indiquer, de manière claire et simple, qu'elles sont les informations qui lui sont nécessaires pour évaluer votre solvabilité et les délais dans lesquels vous devez les lui fournir.

**Veillez bien à lui fournir des informations exactes et complètes**, car dans le cas contraire, le prêteur pourrait résilier ou modifier votre contrat de prêt, au motif que l'évaluation de votre solvabilité est incorrecte.

## L'évaluation de votre solvabilité

Comment le prêteur est-il tenu d'évaluer votre solvabilité ?

Afin d'apprécier votre capacité à remplir vos obligations contractuelles, le prêteur s'appuie sur les informations nécessaires, suffisantes et proportionnées relatives à vos revenus et dépenses, ainsi que sur d'autres critères économiques et financiers (épargne, actifs, etc.). Il est tenu de consulter le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP), géré par la Banque de France.

Le prêteur peut recueillir ces informations auprès de diverses sources (consommateur, fichiers internes, intermédiaire de crédit, assureur en matière de crédit, etc.).

## Résultats de la vérification

En cas de résultat positif	En cas de résultat négatif
Le prêteur <b>peut</b> vous remettre l'offre de prêt.	<p>Le prêteur est soumis à plusieurs obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ il est tenu de vous refuser le crédit ;</li><li>▶ il doit vous informer, dans les meilleurs délais, du rejet de votre demande de crédit ;</li><li>▶ lorsque sa décision de rejet est fondée sur le résultat de la consultation du <b>FICP</b>, le prêteur vous en informe, il vous communique ce résultat ainsi que les renseignements issus de cette consultation.</li></ul> <p><b>À savoir</b> Lorsque vous n'obtenez pas votre prêt, le contrat d'achat ou de construction est automatiquement annulé et toutes les sommes versées d'avance doivent vous être intégralement remboursées.</p>
Vous pouvez accéder aux informations vous concernant inscrites sur le FICP <a href="https://www.banque-france.fr/accueil.html">https://www.banque-france.fr/accueil.html</a> . Si les informations du FICP ne sont pas exactes, vous pouvez exercer votre droit de rectification, en vous adressant directement aux établissements ficeurs qui transmettront les modifications à la Banque de France.	

## Le prêteur souhaite évaluer le bien immobilier financé par le crédit : quelles sont ses obligations ?

Le prêteur **peut** procéder ou faire procéder en effet à l'évaluation du bien immobilier à usage d'habitation que le prêt immobilier doit financer. Il est alors tenu de faire réaliser celle-ci par un expert en évaluation immobilière justifiant de sa compétence professionnelle en la matière. Cet expert doit être indépendant du processus de décision d'octroi du prêt.

En savoir plus : Articles L.313-20 et suivants et articles R.313-17 et suivants du Code de la consommation.

## Le prêteur m'a adressé une offre de prêt, que doit-elle mentionner et qu'implique-t-elle pour moi ?

Le prêteur est tenu de vous adresser gratuitement **l'offre de prêt**, sur papier ou sur un autre support durable, à vous-même, ainsi qu'aux cautions que vous avez déclarées. Cette

offre doit vous indiquer, notamment la nature, l'objet et les modalités du prêt.

Vous disposez alors d'un **délai de réflexion de 10 jours**, avant d'accepter l'offre. Ainsi, vous ne pouvez pas accepter l'offre avant l'expiration de ce délai. Celui-ci démarre au lendemain de la réception de l'offre. Le jour où vous recevez le courrier n'est donc pas inclus dans ces dix jours et les dimanches et jours fériés doivent être décomptés.

Pour que vous disposiez effectivement de ce temps de réflexion, la réglementation interdit au prêteur de faire durant ce délai un quelconque versement, sous quelque forme que ce soit (à vous-même ou à une autre personne pour votre compte), jusqu'à ce que vous ayez accepté l'offre.

Vous ne devez vous-même effectuer un quelconque dépôt, ni signer un quelconque chèque pendant ce même délai. Vous pourriez alors vous sentir obligé d'accepter l'offre de prêt, alors que tel n'est pas le cas.

**Il est recommandé de mettre ce délai de réflexion à profit pour comparer l'offre qui vous a été remise avec d'autres produits proposés sur le marché.**

#### À Savoir

Le fait pour le prêteur de faire souscrire par l'emprunteur ou de recevoir de leur part l'acceptation de l'offre sans que celle-ci comporte de date ou dans le cas où elle comporte une date fautive de nature à faire croire qu'elle a été donnée après expiration du délai de dix jours est puni d'une amende de 300 000 euros (article L.341-41 du Code de la consommation).

Le prêteur qui accepte de recevoir de l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci un versement ou un dépôt, un chèque ou un effet de commerce souscrit, endossé ou avalisé à son profit ou d'utiliser une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal encourt la même amende (article L.341-42 du Code de la consommation).

Sachez enfin que s'il vous était demandé de signer une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal, sa validité et sa prise d'effet seraient forcément subordonnées à celle du contrat de crédit.

► Le prêteur doit maintenir l'offre dans les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de 30 jours à compter de sa réception par l'emprunteur.

► Si l'achat ne se fait pas dans le délai de 4 mois à compter de son acceptation, le contrat de crédit est caduc, à moins que vous ayez convenu avec le prêteur d'un délai plus long. Dans ce cas vous ne devez au prêteur qu'une indemnité limitée à 0,75 % du prêt et qui ne peut être supérieure à 150 euros.

Inversement, en cas de rejet de votre demande de prêt par l'établissement de crédit, votre contrat d'achat ou de construction d'un bien immobilier est annulé.

#### À savoir

Vous pouvez souscrire une offre de prêt d'une durée limitée pour obtenir, avant la vente de votre bien immobilier, l'avance du produit de celle-ci et acquérir un autre bien immobilier. Il s'agit alors d'un prêt relais. Pensez à faire jouer la concurrence entre établissements de crédit et à ne pas surestimer le prix du bien immobilier à vendre.

#### Un établissement de crédit peut-il m'imposer de domicilier mes revenus dans son établissement ?

OUI, sous conditions. Les prêteurs qui conditionnent l'octroi d'un crédit immobilier à la domiciliation de vos salaires ou revenus assimilés dans leur établissement, sont tenus de vous consentir un avantage individualisé en contrepartie :

- <http://www.clauses-abusives.fr/recommandation/pre-immobilier/reco>.
- <https://www.economie.gouv.fr/cedef/domiciliation-bancaire-credit-immobilier>

## Suis-je tenu de souscrire l'assurance-emprunteur que me propose l'établissement de crédit ?

Vous n'êtes pas tenu de prendre l'assurance groupe proposé par l'établissement de crédit. Vous pouvez en effet souscrire une assurance auprès de l'organisme de votre choix, dès lors que celle-ci présente un niveau de garantie équivalent à l'assurance groupe offerte par le prêteur.

## Quels sont mes droits pendant la durée de vie du contrat de prêt ?

### ► Prêt à taux variable ou révisable : l'information en cours de contrat.

Le prêteur doit porter à votre connaissance, une fois par an, le montant du capital restant à rembourser. En cas de modification du taux débiteur, avant que la modification n'entre en vigueur, il est tenu de vous informer par écrit ou sur un autre support durable du montant des échéances après l'entrée en vigueur du nouveau taux débiteur ainsi que, le cas échéant, de toute modification du nombre ou de la périodicité des échéances.

Vous pouvez convenir avec le prêteur, dans le contrat, qu'en cas de modification du taux débiteur résultant d'une variation du taux de référence, l'information vous sera communiquée périodiquement avec le montant des nouveaux paiements périodiques. Dans ce cas, le nouveau taux de référence devra être rendu public par des moyens appropriés et l'information relative au nouveau taux de référence devra être disponible dans les locaux du prêteur.

### ► Renégociation du prêt immobilier

Les nouvelles conditions du contrat de prêt, que vous aurez négociées avec le prêteur, devront faire l'objet d'un avenant indiquant notamment le coût du crédit. A compter de sa réception, vous disposerez d'un **délai de réflexion de 10 jours avant de le signer**.

Sachez que la banque n'est pas tenue de renégocier les conditions du contrat de crédit. Si vous persistez à vouloir mettre fin à ces conditions, vous pouvez cependant faire racheter votre prêt par un autre établissement de crédit.

### ► Remboursement par anticipation

Vous pouvez à tout moment, si vous le souhaitez, demander le remboursement anticipé de votre prêt immobilier. Le prêteur est cependant autorisé à prévoir dans le contrat de

prêt qu'un remboursement égal ou inférieur à 10 % du montant initial n'est pas permis (sauf s'il s'agit du solde).

Après réception de votre demande de remboursement anticipé, le prêteur doit vous communiquer sans tarder, sur support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté.

### Le saviez-vous ?

Les pénalités ne sont pas dues lorsque le remboursement est motivé par :

- un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- le décès de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- la cessation forcée de leur activité professionnelle (\*).

Remarque : cette exonération ne s'applique qu'aux contrats conclus à compter de juin 1999.

**Ces informations doivent chiffrer au moins les conséquences qui s'imposeront à vous si vous vous acquittez de vos obligations avant l'expiration du contrat de crédit. Elles doivent également formuler clairement les hypothèses utilisées.**

**Sachez enfin que les pénalités pour remboursement anticipé ne peuvent excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.**

### ► Difficultés de remboursement

Si en cours de contrat vous éprouvez des difficultés de remboursement :

- vous pouvez tout d'abord demander au prêteur, dans le cadre d'une négociation amiable, de vous accorder des délais de paiement. Il est en droit, dans ce cas, de vous réclamer une indemnité. Celle-ci ne peut excéder trois points d'intérêt. Sachez que vous pouvez la négocier ;
- vous pouvez vous adresser au juge des contentieux de la protection qui a la possibilité de vous accorder des délais de paiement qui ne pourront pas dépasser deux ans (délai de grâce) ;
- si vous ne pouvez plus faire face à l'ensemble de vos dettes, saisissez la



Commission de surendettement de votre département en surendettement de votre département en envoyant votre dossier à la Banque de France (cf. fiche "Le surendettement").

#### Le saviez-vous ?

- ▶ Si vous souhaitez demander des délais de paiement à votre banque pour le remboursement de vos crédits, sachez qu'un modèle de lettre figure sur le site Service-Public.fr (Demander des délais de paiement à sa banque pour le remboursement de ses crédits).
- ▶ Le fait pour le prêteur de réclamer à l'emprunteur ou de retenir sur son compte des sommes supérieures à celles qu'il est autorisé à réclamer ou à retenir en matière de remboursement anticipé ou de défaillance de l'emprunteur est puni d'une amende de 300 000 euros (article L.341-46 du Code de la consommation).

### L'offre de prêt est libellée dans une devise autre que l'euro : que dois-je savoir en particulier ?

#### Les conditions d'octroi

Vous ne pouvez contracter un prêt, libellé dans une devise autre que l'euro et remboursable en euros ou dans la devise concernée, que si vous :

- ▶ percevez principalement vos revenus dans cette devise au moment de la signature du contrat de prêt ;
- ▶ ou, au même moment, détenez un patrimoine financier ou immobilier dans cette devise, au moins égal à 20% de l'emprunt demandé.

**Remarque :** Cette règle n'a pas vocation à s'appliquer lorsque le risque de change n'est pas supporté par l'emprunteur. Il est établi que le risque de change est supporté par l'emprunteur lorsque la variation du taux de change affecte le montant des échéances, la durée du prêt ou le coût total du crédit qu'il acquitte.

Lorsque l'emprunteur a souscrit une assurance ou un contrat financier le garantissant contre le risque de change sur toute la durée du contrat,

le risque de change n'est pas considéré comme supporté par l'emprunteur.

#### À savoir

Le fait pour le prêteur de ne pas respecter ces règles est puni d'une amende de 300 000 euros (article L.341-32 du Code de la consommation).

#### L'information précontractuelle

Les risques liés à cette offre et les conditions d'octroi du prêt vous sont communiqués dans la fiche d'information standardisée européenne (FISE).

#### L'exécution du contrat

**Le prêteur est tenu de vous avertir régulièrement**, au moins lorsque la valeur du montant total restant dû payable ou des versements réguliers varie de plus de 20 % de ce qu'elle serait si le taux de change entre la monnaie du contrat de crédit et l'euro au moment de la conclusion du contrat de crédit était appliqué.

Cet avertissement doit également vous informer :

- ▶ d'une augmentation du montant dû ;
- ▶ du droit de convertir le montant dû en euro lorsque cette option est prévue au contrat, des conditions d'exercice de ce droit, ainsi que de tout autre mécanisme applicable pour limiter le risque de change auquel vous êtes exposé.

**Pour en savoir plus :** article L.313-64 du Code de la consommation et articles R.313-30 à R.313-32 du Code de la consommation.

**Un établissement de crédit ou un intermédiaire de crédit souhaite engager (ou poursuivre) avec vous une relation contractuelle sur un autre support durable que le papier. Quels sont vos droits ?**

#### Questions / Réponses

##### **1 – Ces professionnels en ont-ils le droit ?**

OUI, sous conditions. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018, ils le peuvent, mais doivent respecter certaines règles.

L'établissement de crédit et l'intermédiaire de crédit, qui souhaitent utiliser les supports durables autres que le papier, sont tenus de vérifier au préalable que ce mode de communication est adapté à votre situation. Ils doivent s'assurer ainsi que vous êtes en mesure de prendre connaissance de ces informations et documents sur le support durable qu'ils envisagent d'utiliser.

Après avoir vérifié que le mode de communication dématérialisé est adapté à votre situation, ils sont tenus de vous informer, de façon claire, précise et compréhensible, de la poursuite de la relation commerciale sur un support durable autre que le papier.

Sachez en outre qu'ils doivent renouveler cette vérification annuellement, votre situation pourrait en effet évoluer, dans un sens comme dans l'autre.

##### **2 – Quels supports, autres que le support papier, pourront-ils me proposer pour échanger des informations et des documents ?**

Ils seront tenus d'utiliser un support durable, c'est-à-dire tout instrument vous offrant la possibilité de stocker des informations qui vous sont adressées personnellement afin de pouvoir vous y reporter ultérieurement pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées, et qui vous permettent la reproduction à l'identique des informations conservées (par exemple, une clé USB).

##### **3 – Puis-je m'y opposer et leur imposer l'utilisation d'un support papier dans nos échanges d'informations et de documents ?**

OUI. D'ailleurs, ces professionnels sont tenus de vous informer, de façon claire, précise et compréhensible, qu'ils poursuivent la relation commerciale sur un support durable autre que le papier et que vous avez le droit de vous y opposer.

Ainsi, même si un établissement de crédit considérait que votre situation est compatible avec l'utilisation du support dématérialisé qu'il envisage d'utiliser, vous pourriez encore, immédiatement, à n'importe quel moment de l'opération de crédit et par tout moyen, vous y opposer et demander à bénéficier, sans frais, d'un support papier, (à l'exception des cas où cela n'est pas incompatible avec la nature du contrat à distance conclu ou du service financier fourni).

Sachez par ailleurs que vous pouvez toujours effectuer l'ensemble des formalités et obligations qui vous incombent sur tout autre support convenu avec le prêteur et sur un support identique à celui utilisé par le prêteur.

##### **4 – Un espace personnel sécurisé en ligne est mis à ma disposition par le professionnel : quels sont mes garanties ?**

Lorsque le professionnel vous fournit des informations et des documents par le biais d'un espace personnel sécurisé sur internet, il est tenu de porter à votre connaissance l'existence et la disponibilité de ces informations et documents sur l'espace personnel sécurisé par tout moyen adapté à votre situation.

Lorsque le professionnel envisage de ne plus rendre accessibles ces informations et documents, il est tenu de vous en informer préalablement, dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois et par tout moyen adapté à votre situation.

Enfin, il est tenu de vous garantir l'accessibilité des informations et des documents, pendant une durée adaptée à leur finalité. Pour les documents précontractuels et contractuels cette durée ne peut être inférieure à cinq ans après la fin de la relation contractuelle.

**En savoir plus :** Articles L.314-27 et suivants du Code de la consommation.

Certains termes relatifs au crédit immobilier sont définis à l'article L.311-1 du Code de la consommation.

**Sachez que les professionnels, qui ne respectent pas les dispositions du Code de la consommation, s'exposent à des sanctions pénales. Pour certains manquements, le prêteur peut en outre se voir déchu de ses droits aux intérêts, totalement ou dans la proportion fixée par le juge (sanctions civiles).**

Lorsque le prêteur est déchu du droit aux intérêts par le juge, vous n'êtes tenu qu'au seul remboursement du capital suivant l'échéancier prévu ainsi que, le cas échéant, au paiement des intérêts dont le prêteur n'a pas été déchu. Enfin, les sommes perçues au titre des intérêts, qui sont productives d'intérêts au taux de l'intérêt légal à compter du jour de leur versement, sont restituées par le prêteur ou imputées sur le capital restant dû (article L.341-47 du Code de la consommation).

#### Textes de référence

**Code de la consommation – sur le site [www.legifrance](http://www.legifrance) :**

- **Articles - [L.311-1](#) - [L.313](#) - [L.313-11](#) - [L.313-13](#) - [L.313-25](#) - [L.313-64](#) - [L.314-22](#) - [L.321-1 et suivants](#) - [L.341-25](#) - [L.341-26](#) - [L.341-27](#) - [L.341-30](#) - [L.341-31](#) - [L.341-42](#) - [L.341-46](#) - [L.341-47](#)**
- **Articles - [R.313-1](#) - [R.313-11](#) - [R.313-2](#) - [R.313-30](#) à [R.313-32](#)**

**Code monétaire et financier – sur le site [www.legifrance](http://www.legifrance)**

**Articles : [L.519-1 et suivants](#) - [l'article L.519-4-1](#) -**

#### Liens utiles

Service public – sur le site – rubrique surendettement :

[surendettement](http://surendettement.fr) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N99>)

Banque de France – sur le site – [rubrique surendettement : procédure](#)

*Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer aux textes officiels.*



***Vous avez rencontré un problème en tant que consommateur ?***

***Signalez-le sur [www.signal.conso.gouv.fr](http://www.signal.conso.gouv.fr), le site de la DGCCRF***

Crédit photo : ©Fotolia