

LE 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 départementale d'examen des situations de surendettement.

VOUS VENDEZ VOTRE LOGEMENT OU 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 indiquer 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 consacrer de temps à la recherche de ses financements, a un coût et ne vous garantit pas d'obtenir les conditions de prêts les plus avantageuses.

Pour connaître l'ensemble des prêts et aides auxquels vous pouvez prétendre consultez le site internet www.anil.org et demandez à l'ADIL de vous établir un diagnostic financier personnalisé.



➔ **Voir également :** les autres dépliants de la série "Devenir propriétaire"



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Construisez votre projet avec votre ADIL



Votre ADIL
vous conseille
gratuitement

Consultez-la ...

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : 08 20 16 75 00

(0,12 € la minute au 1.12.09)

Internet : www.anil.org



Sachez négocier le meilleur financement...

En plus de vos disponibilités propres, vous avez besoin d'un ou plusieurs prêts pour financer votre opération. Les conditions des prêts varient d'un établissement de crédit à l'autre : faites jouer la concurrence pour choisir le financement le mieux adapté à votre situation.

C'est à vous de choisir...

■ Prêt à taux fixe ?

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

■ 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.

■ **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.

■ 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 VOTRE EMPRUNT

Au remboursement de chacun de vos prêts, s'ajoutent certains frais (cf. dépliant n°2) :

■ 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.

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 ;**

■ les intérêts intercalaires, le cas échéant.

ÉTUDIEZ ATTENTIVEMENT L'OFFRE DE PRÊT

Vous sollicitez un prêt auprès de l'établissement de crédit de votre choix. Celui-ci vous adresse, gratuitement et par voie postale, une offre de prêt **qui l'engage pendant trente jours minimum** à compter de sa réception.

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

■ en cas de prêt à taux fixe : un **tableau d'amortissements** 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.

■ 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.

■ **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.

LE CONTRAT DE PRÊT VOUS ENGAGE DURANT TOUTE LA DURÉE DU 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.

■ **Les 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 ou d'un logement existant ;

■ soit la caution d'un organisme agréé par lui ou celle d'un tiers.

■ **Les 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). En tout état de cause, l'établissement de crédit peut exiger votre adhésion au contrat d'assurance collective qu'il a souscrit.

■ **Les 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 (cf. ci-dessous).

LE 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 achevé ;

■ 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.