



n° 18 / 2016

... Actu de la semaine ...

Contrats de prêts : publicité, information précontractuelle et contractuelle, évaluation de la solvabilité de l'emprunteur...

A COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2016

Un service de conseil peut être proposé par l'établissement prêteur ou l'intermédiaire de crédit. C'est une activité distincte de l'octroi de crédit qui vise à orienter le particulier dans son choix. Le professionnel devra notamment préciser, avant la conclusion d'un contrat de service, 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 crédits disponibles sur le marché. L'emprunteur devra être renseigné sur le coût éventuel de cette prestation. La recommandation à l'emprunteur des contrats de crédit appropriés sera établie au regard d'un minimum de trois contrats distincts. Elle devra être motivée.

Le prêteur est tenu de procéder à une analyse de la solvabilité de l'emprunteur avant la conclusion d'un crédit immobilier. Elle doit être fondée sur les revenus de l'emprunteur, son épargne et ses actifs, ses dépenses régulières, ses dettes et autres engagements financiers. Le prêteur tiendra compte, dans la mesure du possible, des événements pouvant survenir pendant la durée du contrat de crédit proposé tels que, le cas échéant, une augmentation possible du taux. Les procédures et informations sur lesquelles repose l'évaluation de la solvabilité du candidat à l'emprunt sont documentées et conservées par le prêteur tout au long du prêt.

Le prêteur qui procède ou qui fait procéder à l'évaluation du bien immobilier à usage d'habitation financé à l'aide d'un crédit immobilier devra notamment veiller à ce que l'évaluateur ait les compétences requises.

A COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2016

Le prêteur ou l'intermédiaire de crédit, dans le cadre de l'information précontractuelle de l'emprunteur, devra, au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit, communiquer une fiche standardisée européenne (FISE) conforme à un modèle qui renseigne 15 points, relatifs notamment au prêteur, aux caractéristiques du prêt, aux conditions de remboursement anticipé... Cette fiche devra accompagner l'offre de prêt lorsque ses caractéristiques seront différentes des informations contenues dans la fiche d'information fournie précédemment.

Des informations générales devront être mentionnées dans les contrats de crédits immobiliers ou/et le cas échéant délivrées par l'intermédiaire de crédit : types de taux proposés, exemple représentatif du montant total du crédit...

En outre, une définition plus précise du taux annuel effectif global du prêt entrera en vigueur. Ainsi, sont compris dans le taux annuel effectif global du prêt, lorsqu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, (notamment frais de dossier ; frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ; coûts d'assurance et de garanties obligatoires ; 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 ; coût de l'évaluation du bien immobilier).

Source :

Décret du 13 mai 2016 – Journal officiel du 15 mai



Réalisé le 20 mai 2016