



n° 22 / 2017

... Actu de la semaine ...

Crédit immobilier : des emprunteurs mieux informés

De nouvelles dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1/1/18 et, le cas échéant, à leurs avenants.

La clause de domiciliation des salaires et revenus assimilés : contrepartie d'un avantage individualisé et effets limités dans le temps.

Pour que le prêteur conditionne l'offre de prêt à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement, il doit, en contrepartie, faire bénéficier ce dernier d'un avantage individualisé (ex : réduction de frais bancaire...).

La clause de domiciliation des revenus ne peut être imposée au-delà d'une durée maximale fixée par décret en Conseil d'Etat (à paraître). Cette durée devrait être limitée à 10 ans.

A l'issue du délai fixé dans l'offre de prêt, l'avantage individualisé consenti à l'emprunteur sera considéré comme définitivement acquis jusqu'au terme du contrat de crédit.

Avant ce terme, et si l'obligation de domiciliation n'est plus respectée, l'établissement prêteur pourra mettre fin pour les échéances restant à courir à l'avantage individualisé et appliquer les conditions de taux ou autres prévues pour cette situation dans l'offre de prêt.

Toute clause qui ne respecte pas ces 2 prescriptions est réputée non écrite.

Les mentions relatives à la clause de domiciliation des salaires dans l'offre de prêt

L'offre de prêt indique si le prêt est subordonné à la condition de domiciliation et ainsi faire figurer :

- la durée de domiciliation ;
- la nature de l'avantage individualisé accordé en contrepartie de la clause ; l'offre doit permettre d'identifier clairement cet avantage en mentionnant les conditions de taux ou autre, au regard desquelles elle est établie et celles qui seraient appliquées par le prêteur si l'exigence de domiciliation n'était plus respectée par l'emprunteur ;
- le cas échéant, les frais d'ouverture et de tenue de compte sur lequel les salaires ou revenus sont domiciliés.

Pour mémoire, ces frais sont compris dans le taux effectif global (TAEG) dès lors qu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées.

Nota bene : en cas de renégociation de ces offres de prêts, et dès lors que les modifications au contrat de prêt concernent la condition de domiciliation, ces mentions doivent également figurer dans l'avenant.

Source :

Ordonnance n°2017-1090 du 1/6/17 – Loi du 19/6/16 n°2016-1691

Réalisé le 28 août 2017