

# Le contrat de prêt immobilier

**Il peut être accordé à un particulier qui souhaite financer l'achat ou la construction de son logement ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ou encore la souscription de parts de SCI.**

## Les modalités du prêt

Le prêt peut être accordé à taux fixe, il est le même durant toute la durée de remboursement. S'il est à taux variable, il peut évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction d'un indice inscrit dans le contrat. Cela peut avoir des incidences sur le montant de la mensualité et/ou sur la durée de remboursement.

Si les variations sont contractuellement limitées, le prêt est dit « capé ». Dans ce cas, il représente un moindre risque pour l'emprunteur que le prêt non « capé ».

Les mensualités peuvent être constantes pendant toute la durée du prêt. Le contrat peut prévoir une modulation des échéances dans certaines limites et le plus souvent à la date anniversaire du prêt. Bien entendu modifier les mensualités influent sur la durée de remboursement et le coût du crédit.

## Les frais liés à l'emprunt

La banque peut facturer des frais d'ouverture et d'instruction du dossier.

Une assurance décès et invalidité est exigée pour garantir le prêt. En revanche, l'assurance perte d'emploi est facultative.

La banque peut demander une garantie réelle comme l'hypothèque ou le privilège de prêteur de deniers. Ces deux actes doivent être effectués par un notaire. Le privilège de prêteur de deniers est dispensé de taxe de publicité foncière, par conséquent son coût est moindre. L'emprunteur peut également proposer au prêteur d'être garanti par la caution d'un organisme spécialisé.

## L'offre de prêt

Dès lors que le dossier de l'emprunteur est accepté, l'établissement financier lui adresse par voie postale une offre de prêt qui l'engage 30 jours à compter de sa réception.

En cas de prêt à taux fixe, l'offre contient un tableau d'amortissements détaillé (en distinguant remboursement du capital et des intérêts pour chaque échéance).

Pour un prêt à taux variable, une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux sur les mensualités, la durée et le coût total du crédit est jointe. Elle est accompagnée d'une petite simulation de l'impact d'une variation de taux.

L'emprunteur ne peut accepter l'offre qu'après un délai minimum de réflexion de dix jours.

## Textes de référence

Articles L312-1 et suivants du code de la consommation

## Pour en savoir plus

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)