

[Accueil](#) > [Crédits](#) > [Prêt immobilier](#)

Offre de prêt et contrat de prêt immobilier

J'aime

0

Une fois en possession des différentes **propositions de financement**, le futur emprunteur peut décider dans quel(s) établissement (s) financier(s) il souhaite obtenir une offre de prêt immobilier. Rappelons en effet que le code de la consommation n'interdit nullement de demander l'édition de plusieurs offres pour une opération donnée, l'objectif étant bien sûr de n'en accepter qu'une seule. Chaque établissement devra alors compléter le dossier en réclamant les informations et documents définitifs, puis éditer l'offre de prêt. L'offre est ensuite transmise par courrier à l'emprunteur et aux cautions éventuelles, pour acceptation.

Les dernières pièces justificatives

Si, pendant la phase de proposition de prêt, la banque peut travailler sur des documents provisoires ou des estimations, la rédaction d'une offre de prêt nécessite la fourniture d'informations et de pièces justificatives définitives, mais pas forcément des originaux si plusieurs banques sont sollicitées (voir aussi les [documents à fournir lors d'une demande de prêt](#)).

Notamment, des documents spécifiques au bien immobilier lui-même vont être exigés par le banquier pour le montage du dossier. Suivant les situations : le permis de construire, la garantie décennale, le plan de masse et de situation, le diagnostic de performance énergétique (DPE), le contrat de réservation ou de construction, un devis estimatif et descriptif...

Certains prêts nécessiteront aussi des documents particuliers :

- **Prêt relais** : le titre de propriété ou une attestation notariée, une attestation de valeur notariée du bien à vendre, le tableau d'amortissement des prêts en cours, un décompte de remboursement par anticipation...
- **Prêt à l'accession sociale (PAS) et prêt conventionné (PC)** : un état des lieux relatif aux normes (amiante, plomb, etc.) pour les biens de plus de 20 ans, un justificatif des travaux éventuels de mise aux normes...
- **Prêt de l'épargne logement (CEL, PEL)** : une attestation d'intérêts acquis et un justificatif de cession de droits, le cas échéant.
- **Prêt à taux zéro** : une attestation d'ancienneté du bien, un justificatif du label BBC, une déclaration sur l'honneur de primo-accédant...

L'offre de prêt immobilier

Une fois réunies les dernières pièces justificatives, la banque peut rédiger puis éditer l'offre de prêt, et doit l'envoyer obligatoirement par courrier postal à l'emprunteur.

L'offre de prêt est un document présentant les modalités du prêt et recensant les obligations de chaque partie. Son contenu et sa forme sont réglementés. La loi impose que les conditions indiquées dans l'offre de prêt restent valables un minimum de 30 jours à compter de la date de réception de l'offre par l'emprunteur. Ce délai peut éventuellement être allongé par un accord préalable avec l'établissement de crédit.

Tant que l'emprunteur n'a pas accepté l'offre, aucune somme ne peut lui être réclamée par la banque (ou un intermédiaire). De même, toute autorisation de prélèvement qui aurait été donnée dans le cadre de ce financement est subordonnée à l'acceptation de l'offre.

L'acceptation de l'offre

L'acceptation consiste en la signature, par le ou les emprunteurs ainsi que par les **cautions éventuelles**, de l'offre de prêt. Cette acceptation ne peut intervenir qu'après un délai légal de réflexion de 10 jours francs à compter de la date de réception de l'offre. L'offre acceptée doit être renvoyée à la banque obligatoirement par courrier postal, à partir du 11^{ème} jour, le cachet de la Poste faisant foi.

Le cadre légal de l'offre de prêt

La loi dite « **Scrivener 2** » du 13 juillet 1979 constitue la base de la législation des prêts immobiliers aux particuliers. Elle précise les informations obligatoires contenues dans l'offre (article L312-8 et suivants du code de la consommation) :

- L'identité des parties et des cautions éventuelles ;
- La nature, l'objet, les modalités du prêt et les conditions de mise à disposition des fonds ;
- Pour les prêts à taux fixe, un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition entre le capital et les intérêts ;
- Pour les prêts à taux variable, une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et un document d'information contenant une simulation indicative de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. En outre, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser ;
- Le montant du crédit susceptible d'être consenti, son coût total et son **taux effectif global (TEG)** ;
- Les assurances et les garanties exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt ainsi que leurs coûts ;
- Une mention précisant que l'emprunteur peut souscrire une **assurance auprès de l'assureur de son choix**.

Si l'opération, pour laquelle le prêt a été demandé, n'a pas été réalisée dans un délai de 4 mois après l'acceptation de l'offre, le prêt peut être annulé. Toutefois, un délai plus long peut avoir été prévu entre les deux parties et être spécifié dans l'offre. Sinon, l'emprunteur doit rembourser les sommes éventuellement débloquées par la banque et des frais d'étude peuvent lui être réclamés. Le montant de ces frais, qui doit être précisé dans l'offre de prêt, ne doit pas excéder 0,75% du montant du crédit dans la limite de 150 euros (article R312-1 du CC).

Contrat de prêt et mise à disposition des fonds

Après réception de l'acceptation de l'emprunteur, l'offre de prêt se transforme en un contrat de prêt dont un exemplaire est transmis, par la banque, au notaire qui l'annexera dans l'acte notarié.

La mise à disposition des fonds varie selon le projet. Pour une acquisition, le déblocage sera effectué en une seule fois. Généralement, c'est le notaire qui, préalablement à la signature de l'acte notarié, demande les fonds à la banque puis les versera au vendeur. En cas de construction, le **déblocage a lieu progressivement**, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les modalités prévues dans le contrat et sur présentation des appels de fonds du constructeur. Pour des travaux, là-aussi le déblocage est progressif et la banque règle directement les entrepreneurs sur présentation, par l'emprunteur, des factures annotées d'une mention de « *Bon à payer pour la somme de X euros* ». Un déblocage progressif des fonds peut s'accompagner d'un différé de remboursement mais certains emprunteurs préfèrent amortir leur prêt sans ce différé (dès les premiers déblocages de fonds) : il convient de vérifier que l'offre de prêt est en adéquation avec les besoins de l'emprunteur (toutes les banques ne permettent pas l'amortissement immédiat en cas de déblocage progressif des fonds).

Aujourd'hui, même s'il reste possible de demander une périodicité de remboursement différente (trimestrielle, par exemple) en fonction de la nature des ressources de l'emprunteur, la quasi-totalité des prêts se remboursent mensuellement (le quantième étant fixé dans le contrat de prêt) par prélèvement automatique sur le compte-courant de l'emprunteur. Le **premier remboursement** peut comporter des intérêts intercalaires sauf lorsque la première échéance intervient juste un mois après le déblocage complet des fonds. Même chose en cas de déblocage progressif des fonds. Par ailleurs, il est toujours possible de **rembourser le prêt par anticipation**, en partie ou en totalité.

Voir également : l'étude d'un dossier de financement, la demande de prêt.

© cbanque.com / AM - FV - FC - 2011 / mis à jour le 15 juin 2011 / Droits réservés

J'aime

0