

A

A

# Crédit immobilier : quelles informations le prêteur a obligation de vous fournir ?

&lt;

LECTURE : 5 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 19/09/2023 - [Investissements immobiliers](#)

Offre de prêt détaillée, évaluation de votre solvabilité, taux annuel effectif global (TAEG), etc. Découvrez les informations que l'organisme prêteur doit obligatoirement vous fournir avant la signature d'un prêt immobilier.

## Informations relatives à l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur

Avant de faire une offre à un particulier, l'établissement prêteur a l'obligation de fournir à l'emprunteur toutes les informations concernant sa solvabilité. Il s'agit de déterminer si le prêt souhaité correspond réellement aux possibilités de remboursement de l'emprunteur et si le crédit demandé comporte des risques spécifiques par rapport à sa situation financière.

L'établissement prêteur doit donc informer l'emprunteur des conséquences de la prise d'un emprunt, notamment sur des risques d'endettement, vérifier sa solvabilité et ses capacités de remboursement. Ces risques doivent être formalisés par écrit et gratuitement.

À savoir

Si vous contractez un prêt immobilier auprès d'une banque, celle-ci ne peut pas vous imposer de domicilier vos revenus d'activité (exemple : salaires) chez elle, ni vous pénaliser si vous choisissez une autre banque pour y domicilier vos revenus d'activité.

## Le taux annuel effectif global (TAEG)

**Le taux annuel effectif global (TAEG) < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/credit-taux-annuel-effectif-global-TAEG> >** doit être indiqué dans les publicités, les offres de crédit et les contrats de prêt. Il s'agit du taux d'intérêt fixé par la banque ou l'établissement de crédit. **Il permet à l'emprunteur de comparer plusieurs offres de prêt selon leur coût total, à la condition que le montant emprunté soit le même (car le TAEG est exprimé en pourcentage annuel de la somme empruntée).**

Ce taux d'intérêt ne peut pas être supérieur au « **taux d'usure < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure> >** »,

&lt;

c'est-à-dire au taux maximal légal applicable fixé par la [Banque de France](#) . Ce taux comprend :

- le taux d'intérêt de base

- les frais, commissions et rémunérations diverses (frais d'inscription, frais de dossier)
- et éventuellement des primes d'assurance, lorsqu'une assurance obligatoire est souscrite simultanément auprès de l'établissement prêteur.

### La fiche standardisée européenne (FISE)

Afin de permettre à l'emprunteur de comparer les offres de crédits disponibles, les organismes prêteurs doivent mettre à disposition du client l'ensemble des informations sur les produits qu'ils proposent en matière de prêt.

Ces informations doivent être réunies dans un document appelé « fiche standardisée européenne (FISE) ». **La FISE résume les principales caractéristiques de l'offre de prêt et doit être remise à l'emprunteur avec l'offre de crédit.**

### Le contenu de l'offre

L'établissement prêteur doit adresser **gratuitement** et par écrit, à l'emprunteur et aux éventuelles cautions, une offre de prêt.

### Pour un prêt à taux fixe

Sur l'offre de prêt, sont mentionnés notamment :

- l'identité du prêteur, de l'emprunteur et éventuellement de la caution
- la nature du prêt (prêt conventionné, **prêt à taux zéro** < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/PTZ-pre-taux-zero> > ou prêt bancaire traditionnel)
- l'objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison)
- la date à laquelle les fonds seront disponibles
- le montant du crédit, sa durée, son coût total et son taux
- le coût et la nature de la garantie attachée au prêt (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, caution)
- les conditions de transfert du prêt à une autre personne
- l'information que l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix
- un échéancier des amortissements détaillant la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts.

### Pour un prêt à taux variable

Sur l'offre de prêt, sont mentionnés notamment :

- l'identité du prêteur, de l'emprunteur et éventuellement de la caution
- la nature du prêt (prêt conventionné, prêt à taux zéro ou prêt bancaire traditionnel)
- l'objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison)
- la date à laquelle les fonds seront disponibles
- un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit
- le montant du crédit, son coût total et son taux
- le coût et la nature de la garantie attachée au prêt (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, caution)
- les conditions de transfert du prêt à une autre personne
- l'information que l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix
- une notice présentant les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt.

### Information relative à l'assurance emprunteur

L'établissement prêteur peut demander à son client de **souscrire une assurance emprunteur**. **L'information sur le caractère obligatoire ou facultatif de l'assurance doit être précisée**, dès l'offre préalable de crédit.

La banque peut vous proposer son contrat d'assurance emprunteur ou le contrat d'assurance d'un de ses partenaires. On parle alors de contrat assurance groupe.

**Mais vous pouvez choisir de vous adresser à un autre assureur.**

### Quelles informations obligatoires doit fournir l'emprunteur ?

### Quelles informations obligatoires doit fournir l'emprunteur ?

Afin de se voir accorder une offre de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur des **informations exactes et complètes sur sa situation**. Il doit notamment fournir les éléments et justificatifs nécessaires, dans les délais réglementaires indiqués par le prêteur.

Si ces informations ne sont pas communiquées, l'établissement prêteur ne pourra pas accorder le crédit.

#### Assurance emprunteur

Avant de vous proposer un contrat d'assurance emprunteur, l'assureur vous demande de compléter un questionnaire médical. Il évalue le risque à partir de vos réponses.

Ce questionnaire doit être rempli **en toute bonne foi**. Toute omission (oubli volontaire) ou fausse déclaration intentionnelle est interdite. Si l'assureur vient à déceler la supercherie lorsque vous lui demandez le remboursement de votre crédit, il pourra refuser de vous indemniser ou obtenir la résiliation de votre contrat d'assurance.

#### À savoir

L'assureur peut vous demander de réaliser un examen médical complémentaire.

À l'appui du questionnaire :

- Si vous avez ou avez eu un **risque de santé aggravé** du fait d'une maladie ou d'un handicap, votre demande d'assurance emprunteur relève automatiquement de la **convention Aeras** .
- Si ce n'est pas le cas, l'assureur vous fait une proposition d'assurance indiquant notamment les garanties pour lesquelles il accorde la couverture, les conditions à remplir pour les déclencher, les exclusions, le montant de la cotisation mensuelle sur la durée totale de l'emprunt, le coût de l'assurance et les délais de carence\*.

\* Période qui se déroule entre l'ouverture d'un droit et le versement des prestations liées à ce droit.

**Dans le cas d'un prêt jusqu'à 200 000 euros par assuré et à rembourser avant 60 ans**, notez que l'assureur a interdiction de vous faire remplir un questionnaire de santé. Il ne doit pas non plus vous faire faire un examen de santé.

Vous avez une question concernant un produit ou un service bancaire, une assurance ou un placement financier ?

**Contactez le service Assurance Banque Épargne (ABE) Info Service** proposé par la Banque de France et l'Autorité des marchés financiers.

## Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- **Crédit immobilier : comment ça marche ?** < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/credit-immobilier-comment-ca-marche>>
- **Crédit : à quoi correspond le taux annuel effectif global (TAEG) ?** < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/credit-taux-annuel-effectif-global-TAEG>>
- **Crédits : à quoi sert le taux de l'usure ?** < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure>>
- **Crédit immobilier : comment le renégocier ou le faire racheter ?** < <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/credit-pret-immobilier-renegocier-racheter>>

## En savoir plus sur le crédit immobilier

&lt;

- **Crédit immobilier** *sur le site de la Banque de France*  
<
- **Je veux obtenir un crédit immobilier** *sur le site de Service-Public.fr*  
<
- **Comment obtenir un contrat d'assurance emprunteur pour un crédit immobilier ?** *sur le site de Service-Public.fr*  
<
- **Calculateur de crédit immobilier (estimer sa capacité d'emprunt) (Simulateur)** *sur le site de Service-Public.fr*

## Ce que dit la loi

&lt;

- **Ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016** *sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation, qui modifie les dispositions applicables aux crédits immobiliers afin de les harmoniser au niveau européen*  
<
- **Décret n°2016-607 du 13 mai 2016** *portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation*

Thématiques : [Investissements immobiliers](#)

---

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...