

# **IOBSP**

## **Formation continue**



**IEPB**

**Edition 2017**  
**Tous droits réservés**

## **VII. Adaptation du champ d'application des dispositions encadrant le crédit immobilier et définitions.**

### **A. Définition de ce qu'est un crédit immobilier L312-2 du CC :**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes.

Dans le langage des intermédiaires et des banques, on parlera de prêt soumis aux dispositions LS2 (Loi Scrivener II).

#### **1. Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :**

- leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- les dépenses relatives à leur construction ;

#### **2. L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés ci-dessus ;**

#### **3. Prêt hypothécaire sur bien à usage d'habitation.**

Les contrats de crédit accordés à un emprunteur qui sont garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation, sont considérés désormais comme prêt immobilier.

Ces contrats ainsi garantis sont notamment ceux destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien ;

***B. Ne sont pas considérés comme crédit immobilier.***

- 1° Les prêts consentis à des personnes morales de droit public ;
- 2° Ceux destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance ;
- 3° Les opérations de crédit différé, relative aux entreprises de crédit différé lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation ;
- 4° Les avances sur salaires ou sur prestations sociales ;
- 5° Les opérations de crédit qui ne sont assorties d'aucun intérêt ni d'aucun frais autres que les frais couvrant les coûts liés à la garantie du crédit ;
- 6° Les opérations consenties sous la forme d'une autorisation de découvert remboursable dans un délai d'un mois
- 7° Les contrats qui sont l'expression d'un accord intervenu devant une juridiction ;
- 8° Les contrats résultant d'un plan conventionnel de redressement conclu devant la commission de surendettement des particuliers
- 9° Les contrats de crédit conclus à l'occasion d'un délai de paiement accordé, sans frais, pour le règlement d'une dette existante qui ne sont pas garantis par une hypothèque ou une sûreté réelle comparable
- 10° Le prêt viager hypothécaire.

### ***C. Restriction quant aux prêts libellés en monnaie étrangère.***

Les conditions sont strictes pour les prêts libellés en monnaie étrangère.

Les emprunteurs, personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, ne peuvent contracter de prêts libellés dans une devise étrangère à l'Union européenne remboursables en monnaie nationale que s'ils déclarent percevoir principalement leurs revenus ou détenir un patrimoine dans cette devise au moment de la signature du contrat de prêt, **excepté si le risque de change n'est pas supporté par l'emprunteur.**

Ils sont informés des risques inhérents à un tel contrat de prêt et les possibilités éventuelles de conversion des remboursements en monnaie nationale en cours de prêts leur sont précisées avant l'émission de l'offre de prêt.

### ***D. Le conseil indépendant***

#### **1. Champ d'application.**

Sans remettre en question les informations légales à remettre à tout candidat à un emprunt, l'intermédiaire peut fournir à l'emprunteur un service de conseil en matière de contrats de crédit immobilier.

Les opérations de regroupement de crédits étant exclues.

Le service de conseil consiste en la fourniture à l'emprunteur de recommandations personnalisées en ce qui concerne un ou plusieurs contrats de crédit et **constitue une activité distincte de l'octroi de crédit et de l'activité d'intermédiation.**

Cette recommandation personnalisée porte sur un ou plusieurs contrats de crédits adaptés aux besoins et à la situation financière de l'emprunteur sur la base de la prise en considération :

- par les intermédiaires, lorsque ceux-ci agissent en vertu d'un mandat délivré par un prêteur, **d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit de leur gamme de produits ;**
- par les courtiers et leurs MIOB, lorsque ceux-ci agissent en vertu d'un mandat délivré par un client (courtier en prêt immobilier), d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché.

On notera donc que le conseil indépendant est ouvert à toutes les catégories d'IOBSP à partir d'avril 2017.

## **2. Définition du conseil indépendant.**

Le conseil est qualifié d'indépendant dès lors qu'il est rendu à partir d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché et que sa fourniture ne donne lieu à aucune rémunération autre que celle versée, par le consommateur. Comprendons bien qu'ici, c'est la double rémunération qui est interdite.

Le service de conseil indépendant ne peut en aucun cas donner lieu à une rémunération, sous quelque forme que ce soit, de la part d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit.

Seul le conseil qualifié d'indépendant au sens de l'article L313-14 du code de la consommation peut donner lieu à rémunération. Cette rémunération émane uniquement du consommateur.

L'intermédiaire de crédit qui fournit un service de conseil indépendant peut se prévaloir de l'appellation de **conseiller indépendant**.

***E. Evaluation du bien immobilier***  
***Articles L313-20 et suivants.***

Ce point s'applique pour les prêts immobiliers et les prêts qui y sont apparentés, donc les prêts de regroupement de crédits présentant les caractéristiques d'un prêt immobilier.

**1. Principe**

Le législateur ne veut plus de surévaluation immobilière ou de spéculation. Ainsi, tout bien vendu et financé à crédit fera l'objet d'une évaluation. Si le bien est manifestement vendu trop cher, la banque pourra donc refuser l'emprunt, et elle aura bien évidemment raison de le faire.

Lorsque le prêteur procède ou fait procéder à l'évaluation du bien immobilier à usage d'habitation financé à l'aide d'un prêt immobilier, il veille à ce que celle-ci soit réalisée par un expert en évaluation immobilière justifiant de sa compétence professionnelle et indépendant du processus de décision d'octroi du prêt afin de fournir une évaluation impartiale et objective.

Cette évaluation doit être basée sur des normes d'évaluation fiables, tenant compte des normes reconnues au niveau international.

**2. Les qualités de l'expert.**

L'expert en évaluation immobilière est :

1° Soit un évaluateur externe, personne physique ou morale, expert en évaluation, sans lien avec le prêteur, qu'il soit de subordination, familial ou capitalistique, et ne présentant aucun intérêt économique personnel vis-à-vis du bien évalué ;

2° Soit un évaluateur interne, personne physique ou morale, ne remplissant pas une ou plusieurs conditions mentionnées ci-dessus mais en plus,

- a) Que la tâche d'évaluation soit indépendante, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, du processus de prise de décision en matière de crédit, et
- b) Que le prêteur adopte des mesures garantissant l'absence de conflits d'intérêts et d'influence sur l'évaluateur.

Il s'agit d'une nouvelle profession qui émerge et qui est consacrée par la Loi.

### **3. Forme de l'évaluation.**

L'évaluation du bien immobilier consiste à déterminer sa valeur après analyse de toutes les pièces communiquées par le prêteur et qui sont utiles à la réalisation de l'évaluation selon les normes en vigueur.

Un document d'expertise doit être dressé prenant en compte, suivant les normes mentionnées les facteurs juridiques, économiques, techniques et fiscaux permettant d'établir la valeur du bien immobilier.

Cette évaluation est consignée **sur un support durable**. A ce titre, le prêteur tient des archives appropriées concernant les types de biens immobiliers acceptés comme garantie ainsi que les procédures qui s'y rapportent en matière d'octroi de prêts immobiliers ou assimilés.

