INFORMATIONS JURIDIQUES

Category: Le TEG des prêts immobilier
Tag: Enquête

Quel est le domaine du crédit immobilier ?

Le crédit immobilier est un financement par emprunt, accordé aux particuliers et professionnels par les banques et les établissements financiers afin de financer l'achat d'un bien immobilier, une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier existant.

Pour les prêts émis depuis le 1er juillet 2016, l'ensemble des crédits garantis par une hypothèque conventionnelle ou une sûreté équivalente (privilège de prêteur de deniers ou gage immobilier) relève du régime du crédit immobilier, ce quel que soit le montant ou l'objet du prêt.
En revanche, les crédits de financement de travaux, y compris ceux d'un montant supérieur à 75000 euros, relèvent du régime du crédit à la consommation, sauf s'ils sont garantis par une hypothèque ou une autre sûreté comparable (L 312-4, 3°).

Pour les contrats de prêt dont l'offre a été émise après le 1er mai 2011, ce sont, d'après le nouvel article **L. 313-1** du Code de la consommation (anciennement L. 312-2 dans sa rédaction postérieure au 1er mai 2011) , tous les « *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:*

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation:

a) 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;

b) 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;

*c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le **montant du crédit est supérieur à 75 000 €**;*

d) Les dépenses relatives à leur construction;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus ».

Pour les contrats de prêt donc l'offre a été émise avant le 1er mai 2011, il faut se référer à l'ancien article **L.312-2 de ce même code dans sa rédaction antérieure au 1er mai 2011**. Ainsi, votre prêt répond aux critères du crédit immobilier s'il relève des *« 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:*

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel d'habitation:

a) Leur acquisition en propriété ou en jouissance;

b) La souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance;

*c) Les dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque **le montant de ces dépenses** est supérieur à celui fixé en exécution du dernier alinéa de l'article L. 311-3 ; (soit **21 500 €**).*

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus ».

La Cour de cassation a précisé que les dispositions des articles L.312-1 et suivants **s'appliquent** aux prêts consentis pour financer l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation, sans qu'il y ait à distinguer entre les acquisitions destinées à l'habitation effective et celles effectuées **dans un but d'investissement.**

Les prêts exclus:

Vous n'êtes pas concerné par notre action si vous avez souscrit un des prêts suivants, conformément à l'article **L. 313-2 du code de la consommation** (anciennement L. 312-3):

« 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 régies par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de

crédit différé lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation ».