LEXIQUE

Category: Le TEG des prêts immobilier
Tag: Enquête

Définitions des termes et expressions utilisés dans le domaine du crédit immobilier

A

Acte authentique

Ecrit officiel, rédigé par un officier public tel qu'un notaire, un officier de l'état civil, un magistrat ou un huissier de justice. Son établissement par un officier public lui confère une force probante et un caractère incontestable. En effet, l'acte authentique constitue en France le plus haut degré de preuve : ce que le notaire y constate et y énonce est réputé certain. De plus, les dispositions de l'acte peuvent être exécutées de manière forcée si l'un des signataires refuse de respecter ses engagements, en France mais aussi au sein de l'Union européenne. Il a alors la même force qu'un jugement. L'acte notarié et l'acte de naissance en sont des exemples.

Acte sous seing privé

Convention signée entre deux ou plusieurs parties. Elle peut être rédigée par ces dernières, ou par un tiers agissant en tant que mandataire. La présence d'un notaire n'est pas obligatoire dans ce cas, puisque l'écrit peut être effectué sur papier libre sans formalisme. Les contrats d'assurance, les compromis de vente ou les contrats de réservation en sont des exemples. A la différence de l'acte authentique, il ne fait foi que jusqu'à preuve du contraire.

ADI (Assurance Décès Invalidité)

L'assurance décès et invalidité protège l'emprunteur, la famille de l'emprunteur et la banque. En cas de décès, d'invalidité lié(e) à un accident ou à une maladie le privant de son emploi, l'emprunteur et/ou sa famille sont en droit de conserver le bien acheté sans que la dette ne soit répercutée sur les autres membres de la famille et les héritiers. C'est la compagnie d'assurance auprès de laquelle

l'assurance décès et invalidité a été contractée qui est responsable du remboursement du ou des prêts contractés.

Annuité

Echéance de périodicité annuelle.

Anticipation

Période d'un prêt habitat, où l'emprunteur paie uniquement les intérêts (dits « intercalaires ») sur le montant des sommes débloquées. La durée de l'anticipation est au maximum de :

- 24 mois pour un prêt finançant un « Achat +Travaux » ou « Travaux uniquement»
- 36 mois pour un prêt finançant un « Achat terrain + Construction » ou « Construction uniquement» ou « VEFA » (Vente en Etat Futur d'achèvement)

Une fois le prêt réalisé en totalité, la période d'anticipation cesse. Le prêt passe alors en amortissement c'est-à-dire que les échéances seront constituées d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts. L'anticipation permet d'avoir des échéances moins importantes durant la période de réalisation des travaux ou de la construction. Mais attention, la durée de l'anticipation se rajoute à la durée du prêt immobilier et les intérêts intercalaires sont perdus.

Amortissement

Pour un emprunt, l'amortissement est la partie de capital remboursée à chaque échéance.

C

Coût du crédit

Correspond au montant total des intérêts, montant qui va dépendre du taux d'intérêt nominal conventionnel, mais également de la durée du remboursement et du montant emprunté.Il est indiqué avec ou sans le coût de l'assurance. À ne pas confondre avec le coût total du crédit*.

Coût total du crédit

Le coût total du crédit fait l'objet d'une mention obligatoire de la part des banques afin que l'emprunteur puisse facilement comparer plusieurs offres de prêt. Il est donc égal à la somme des intérêts (calculés à partir du taux nominal) majorée des frais annexes c'est-à-dire des frais d'assurance, de dossier et des frais de garantie. A ne pas confondre avec le coût du crédit *.

Crédit à la consommation

Crédit à court terme, octroyé par les banques ou par les sociétés financières, en vue de financer des achats de biens meubles ou de biens à usage non-professionnels, d'un montant maximal de 75.000 € depuis la loi du 1er juillet 2010, entrée en vigueur le 1er mai 2011 (contre 21.500 € auparavant).

Crédit relais ou **Prêt relais**

Ce crédit est utilisé en cas de mise en vente du bien pour en acquérir un nouveau. C'est une avance partielle sur le prix à recevoir de la vente à venir.

Crédit renouvelable (revolving)

Le "crédit-renouvelable" dit aussi "crédit-revolving" est une pratique bancaire, par laquelle un établissement financier met à la disposition d'un emprunteur, pour une durée limitée à un an mais renouvelable, une somme d'un montant maximum lui permettant, moyennant le versement d'un intérêt convenu, de réaliser des achats auprès de commerçants. Les intérêts ne portent que sur les sommes utilisées. L'emprunteur peut utiliser, en une ou plusieurs fois, la somme faisant l'objet du crédit qui se régénère à due concurrence à chaque fois que l'emprunteur rembourse tout ou partie du montant des débits de son compte.

D

Déchéance des intérêts

Sanction édictée par le législateur et prononcée par le juge, portant perte des intérêts conventionnels. En cas de déchéance de ce droit, le prêteur ne peut réclamer que le capital restant dû, et ce, à l'exclusion des frais et commissions. Si vous avez déjà versé des intérêts, les sommes correspondantes doivent vous être restituées, ou elles sont imputées sur le capital restant dû. Elles sont, de plus, majorées de l'intérêt au taux légal à compter du jour de leur versement (article L. 311-48 alinéa 3 du code de la consommation).

Déchéance du terme

Sanction prononcée par le prêteur en cas de non respect du contrat (exemple : mensualités impayées), qui lui permet de demander de manière anticipée le remboursement intégral des sommes dues au titre du prêt (échéances impayées, capital restant dû, intérêts de retard, pénalités...).

Différé

Période du prêt à partir du 1er déblocage des fonds durant laquelle le paiement du capital et/ou des intérêts est différé. Durant cette période, l'emprunteur a le choix de ne payer, soit que des

intérêts (différé de capital), soit rien du tout (différé total, capital + intérêts). Dans ce dernier cas, les intérêts se « capitalisent » c'est-à-dire qu'ils se rajoutent au capital emprunté.
La durée du différé peut être :

- de 24 mois maxi pour le différé d'amortissement
- de 12 mois maxi pour le différé total
- de la durée du prêt pour les prêts « in fine »* (paiement en une fois du capital et des intérêts à la dernière échéance).

Tout comme l'anticipation, la période de différé permet de diminuer dans un premier temps les échéances. Mais à la différence de l'anticipation, le différé est compris dans la durée du prêt. La phase d'amortissement est donc moins longue et les échéances plus importantes que pour un prêt sans différé.

E

EURIBOR et EONIA (Euro interbank offered rate etEuro OverNight Index Average) : il s'agit des deux principaux taux de référence du marché monétaire au sein de la zone Euro.

F

FICP

Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers. Il liste l'ensemble des personnes ayant rencontré des difficultés pour rembourser leur crédit. La durée de l'inscription est de 5 ans pour les incidents de paiement caractérisés. Toute régularisation du paiement entraîne la radiation anticipée du FICP. Il est géré par la Banque de France. Si une inscription au FICP n'entraîne pas automatiquement l'interdiction d'emprunter, ce motif peut néanmoins être utilisé par un établissement de crédit pour refuser l'ouverture d'un compte ou la mise en place d'un crédit ou de moyens de paiement.

Forclusion

Extinction de la possibilité d'agir en justice pour une personne qui n'a pas exercé cette action dans les délais impartis par la loi, c'est-à-dire avant la fin de la prescription.

Frais de garantie

Il s'agit des frais à la charge de l'emprunteur liés à la constitution de garanties personnelles* ou réelles* du prêt.

Frais de notaire

Les frais de notaire sont des frais qui se répartissent entre les émoluments du notaire (honoraires du notaire), les taxes, les frais de débours et les frais annexes. Ceux-ci se retrouvent principalement à l'occasion d'une transaction immobilière. Ils représentent entre 7 et 8% du prix du bien s'il s'agit d'un logement ancien et environ 3% du prix du bien s'il s'agit d'un logement neuf.

G

Garantie personnelle (Caution)

Engagement donné par un débiteur ou par un tiers de payer sur son patrimoine personnel un créancier en cas de défaut de paiement. Une garantie personnelle se matérialise donc par un acte qui procure à un créancier une sûreté en complément de l'engagement du débiteur. Parmi les garanties personnelles, on retrouve notamment le cautionnement ou l'aval.

Garantie réelle

Il s'agit d'un privilège demandé par un créancier portant sur une chose. Les garanties réelles très utilisées sont le gage, le nantissement et l'hypothèque. Le créancier bénéficiant d'une garantie réelle peut, en cas de non-paiement du débiteur, faire saisir le bien donné en garantie et le faire vendre aux enchères pour être payé en priorité.

H

Hypothèque

L'hypothèque est une garantie qui porte sur un bien immobilier, dont l'emprunteur est déjà propriétaire ou qu'il va acquérir grâce à l'emprunt qu'il contracte. L'organisme prêteur garantit ainsi les fonds qu'il prête, et pourra, en cas de défaillance des remboursements, obtenir la saisie et la vente du bien hypothéqué. Cette hypothèque doit être faite devant un notaire et donne lieu à une publication aux services de la publicité foncière. L'hypothèque, sauf dans le cas de l'hypothèque rechargeable, prend fin un an à partir de la dernière échéance remboursée, sans frais ni formalités.

I

IOB

Intermédiaire en opération bancaire, plus communément appelé « courtier » en banque.

ITT

Incapacité totale de travail. Période pendant laquelle une personne est inapte physiquement à exercer une quelconque activité (pas obligatoirement professionnelle).

IPP

Incapacité permanente partielle, aussi appelée « déficit fonctionnel séquellaire », c'est un pourcentage exprimant l'importance des séquelles qui subsisteront définitivement et qui diminuent la capacité physique d'une personne qui a subi un accident. Ce taux d'invalidité ne peut être évalué qu'à partir de la date de consolidation, c'est-à-dire la période à partir de laquelle l'état de la personne est considéré comme permanent (lorsqu'elle ne reçoit plus de soins, ou que les seuls soins qu'elle reçoit ont pour but d'empêcher l'aggravation de son état).

L

Loi Scrivener n°78-22 du 10 janvier 1978

Loi relative à la protection de l'emprunteur qui régit non seulement l'offre de prêt et les modalités de conclusion du contrat mais aussi les publicités relatives aux prêts immobiliers.

N

Nantissement

Le nantissement porte sur un bien mobilier et vient garantir un crédit. On parle parfois de gage. Les formes les plus courantes de nantissement utilisées dans des opérations de crédit aux particuliers concernent les véhicules, les titres, et les contrats d'assurance vie. Il s'agit d'une garantie pour le créancier qui obtient ainsi un droit sur le bien de son débiteur.

P

Prêt à Taux 0%

Prêt aidé par l'Etat qui est consenti sans intérêt aux acquéreurs d'une résidence principale, sous conditions de ressources. Son montant est plafonné et limité dans le temps.

Prêt à l'Accession Sociale (prêt PAS)

Prêt immobilier conventionné destiné au financement de la résidence principale et attribué sous conditions de ressources qui peut permettre à l'emprunteur de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en fonction de sa situation personnelle.

Prêt amortissable

La majorité des prêts octroyés par les banques est amortissable. Par opposition au cas du prêt in fine, le remboursement du capital est étalé dans le temps. Pendant la durée du prêt, l'emprunteur

rembourse à la fois le capital et les intérêts.

Prêt conventionné

Prêt immobilier destiné au financement de la résidence principale de l'emprunteur ou de son locataire et attribué sous conditions de ressources qui permet de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en fonction de la situation de l'emprunteur.

Prêt Epargne Logement

Prêt aidé par l'Etat accordé sous certaines conditions après avoir constitué une épargne réglementée sous la forme d'un Plan Epargne Logement (PEL) ou d'un Compte Epargne Logement (CEL).

Prêt *in fine*

Le prêt in fine est un prêt immobilier dans lequel l'emprunteur ne rembourse le capital qu'à la fin du crédit, et ce en une seule fois. Pendant toute la durée du prêt, il n'a donc que les intérêts à payer en guise de mensualités. Attention ce prêt a un coût plus important qu'un prêt amortissable classique puisque les intérêts et l'assurance emprunteur sont calculés sont le montant du capital restant à rembourser. Ce montage peut être intéressant pour des investissements immobiliers dans lesquels les intérêts seraient déductibles des impôts. Le prêt peut toutefois être soldé par la revente du bien immobilier. Il faut donc avoir l'oeil sur le coût total du crédit et son TEG.

Prêt à taux fixe

Prêt dont le taux d'intérêt, les mensualités et la durée sont fixés à l'avance et restent intangibles.

Prêt à taux variable

Le taux de ce prêt varie en fonction d'un indice de référence, l'EURO INTERBANK OFFERED RATE (EURIBOR) le plus souvent.

Privilège du prêteur de deniers

Garantie octroyée au prêteur pour l'acquisition d'un bien immobilier existant et ayant pour objectif de percevoir les fonds nécessaires au remboursement du prêt en cas de vente dudit bien immobilier ou en cas de défaillance de l'emprunteur.

PTIA - Perte Totale et Irréversible de l'Autonomie
La garantie décès est très souvent « couplée » à une autre garantie : la PTIA. Il s'agit de l'invalidité physique ou mentale constatée (avant l'âge de 65 ans) mettant l'assuré dans l'incapacité définitive d'exercer toute activité rémunératrice et dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes courants de la vie (se laver, se nourrir, se déplacer seul...).

L'assureur rembourse le montant du capital restant en cas de décès ou en cas de perte complète d'autonomie.

Q

Quantième

Dans le domaine bancaire et financier, le quantième est la date à laquelle le montant d'une mensualité de prêt doit être réglé. A titre d'exemple, à la date du 12 décembre, le chiffre 12 correspond au quantième.

T

Taux d'intérêt légal

Ce taux sert de référence dans plusieurs domaines, tels qu'en matière civile, fiscale ou encore commerciale, et permet de calculer les pénalités en cas de retard de paiement d'une somme d'argent. En matière civile par exemple, les dommages et intérêts dus par un débiteur en raison d'un paiement tardif sont limités aux intérêts calculés au taux légal. Dans le cadre de notre action, en cas de déchéance du droit aux intérêts conventionnels prononcée par le juge, c'est le taux d'intérêt légal qui se substitue au taux d'intérêt nominal.
Aux termes de la loi n° 75-619 du 11 juillet 1975 modifiée par la loi du 23 juin 1989, le taux d'intérêt légal est fixé pour la durée de l'année civile et est défini chaque année. Il est égal à la moyenne arithmétique des douze dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariel des adjudications de bons du Trésor à treize semaines.

Taux d'intérêt nominal

Taux qui sert au calcul des intérêts à payer. C'est le taux d'intérêt du prêt, celui auquel l'emprunteur rembourse son crédit.

Taux d'usure

Il s'agit du taux d'intérêt maximum fixé par la loi et révisé tous les trimestres par la Banque de France.

Rappel : Le TEG doit être inférieur au taux d'usure.

V

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Le contrat VEFA est régulièrement appelé

vente sur plan car lors de sa signature la construction n'a souvent pas commencé. Dès la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, l'acquéreur devient propriétaire du sol et de ce qui est déjà construit. Il doit payer le prix tout au long de l'avancement des travaux, et il devient propriétaire de la maison ou de l'appartement au fur et à mesure de son édification.