

FINANCEMENT - DIVERS

Prêt immobilier et domiciliation bancaire

Une réforme récente est venue fixer des règles pour la domiciliation des revenus d'un particulier, lorsqu'une banque lui accorde un prêt immobilier. Que faut-il savoir ?

Pour la domiciliation bancaire de l'emprunteur... Par le biais de diverses pratiques, parfois discutables, il n'est pas rare (et plutôt fréquent) qu'une banque « conditionne » l'octroi d'un crédit immobilier au versement des revenus de l'emprunteur, pendant la durée du prêt, sur un compte bancaire (déjà) ouvert dans son établissement.

Une réforme finalisée... Une ordonnance n° 2017-1090 du 01.06.2017 (JO du 03.06), complétée par un décret publié le 16.06.2017, est venue permettre « légalement » à une banque d'« imposer » à un emprunteur l'ouverture d'un compte, et la domiciliation de ses revenus, pour un crédit immobilier. Tous les crédits immobiliers régis par le Code de la consommation sont concernés (cf. notice).

Avec un encadrement à la clef... Une banque pourra conditionner une offre de prêt à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires (ou revenus assimilés) sur un compte ouvert dans son établissement, mais sous réserve « de faire bénéficier en contrepartie l'emprunteur d'un avantage individualisé ». La domiciliation ne pourra, en outre, être imposée à un emprunteur au-delà d'une durée maximale, fixée à dix ans suivant la conclusion d'un contrat de prêt (ou d'un avenant). Au terme de la durée prévue, qui ne pourra jamais dépasser celle du prêt, l'avantage individualisé restera « acquis » à l'emprunteur, jusqu'à la fin du prêt (C. consom. art. L 313-25-1 et R 313-21-1).

Et c'est pour quand ? Cette réglementation entrera en vigueur le 01.01.2018. Elle s'appliquera aux offres de prêts émises à partir de cette date (ou des avenants, pour des prêts conclus après ces offres).

Conseil. Toute offre de prêt (ou avenant) devra comporter la nature de l'avantage consenti en contrepartie de la domiciliation, outre les conditions appliquées si celle-ci n'est pas respectée (taux d'intérêt...). Notons que les éventuels frais d'ouverture et de tenue d'un compte devront aussi figurer dans toute offre de prêt, étant observé qu'ils doivent déjà être inclus dans le taux annuel effectif global cf. notice).

À partir du 01.01.2018, la domiciliation bancaire ne pourra excéder dix ans, et devra être compensée par un avantage individualisé au profit de l'emprunteur.