Prêt immobilier et domiciliation des salaires ou revenus assimilés

Publié le 12/01/2018

Toute offre de prêt immobilier peut être conditionnée à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de dépôt ouvert auprès de l’établissement prêteur. Ce qui signifie que si l’emprunteur n’avait pas de compte dans cett

Toute offre de prêt immobilier peut être conditionnée à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de dépôt ouvert auprès de l’établissement prêteur. Ce qui signifie que si l’emprunteur n’avait pas de compte dans cette banque, il doit en ouvrir un et y verser tous ses revenus réguliers de travail.

Quelle contrepartie à l’obligation de domiciliation à l’occasion d’un prêt immobilier ?

L’ordonnance n° 2017-1090 du 1er juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement prévoit que si le prêt est subordonné à la condition de domiciliation, l’offre doit mentionner :

- la durée de cette domiciliation,

- éventuellement, les frais d'ouverture et de tenue du compte sur lequel les salaires ou revenus assimilés sont domiciliés,

- la nature de l'avantage individualisé consenti en contrepartie par le prêteur.

L'offre doit permettre d'identifier clairement cet avantage en mentionnant les conditions, de taux ou autres, notamment celles appliquées par le prêteur si l'exigence de domiciliation n’est plus respectée par l'emprunteur.

Bon à savoir : cet avantage sera le plus souvent un taux préférentiel, éventuellement une réduction de frais bancaires. L'ordonnance ne délimite en revanche ni la nature ni l'importance de cet avantage.

Quelle durée pour la domiciliation ?

Le décret n° 2017-1099 du 14 juin 2017 fixe la durée maximale de domiciliation à dix ans suivant la conclusion du contrat de crédit. Cette durée ne peut en tout état de cause excéder celle du contrat de crédit.

A l'issue de ce délai, l'avantage individualisé accordé à l'emprunteur en contrepartie de cette domiciliation est définitivement acquis.

Les dispositions du décret entrent en vigueur au 1er janvier 2018.

Quel impact sur le taux annuel effectif global ?

Lorsque l’ouverture d’un compte bancaire est rendue obligatoire dans le contrat de prêt, doivent être inclus dans le TAEG :

-les frais d’ouverture et de tenue de compte,

-les frais pour l’utilisation « d’un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement ».

A ne pas oublier : la loi n° 2017-203 du 21 février 2017 prévoit que les emprunteurs peuvent désormais résilier leur contrat d’assurance à l’échéance annuelle. Cette mesure s’applique aux offres de prêts émises à compter de la date de publication de la loi et à compter du **1er janvier 2018** à tous les contrats d’assurance même en cours d’exécution.

(C) Photo : Fotolia