

Comment faire une demande de prêt sans oublier les frais annexes.

FINANCIEREMENT PARLANT vous aide à comprendre comment faire une demande de prêt, sans oublier de considérer les frais annexes non finançables par un prêt ; en effet, un certain nombre de frais viennent se rajouter à une acquisition et pour autant le banquier refuse de les financer et demande alors un apport d'autant. Si les frais sont considérés comme non finançables c'est simplement car ils augmenteraient le montant du prêt sans pour autant augmenter la valeur du bien ; ce qui intéresse le banquier avant tout est de « maîtriser » la valeur de revente du bien en cas de défaillance de l'emprunteur ; ainsi une acquisition financées à 110 % ne permettrait pas au banquier de revendre le bien à la hauteur du capital restant dû, si ce dernier a été majoré de frais, il pourrait être supérieur au prix du marché immobilier.

C'est alors qu'il faut considérer les frais annexes :

- **Les frais de notaire** varient sur les logements neufs ou anciens, ils sont calculés par les notaires eux-mêmes ; ils ne sont pas double en cas de double signatures d'où l'intérêt de toujours faire appel à son propre notaire et ne pas prendre le notaire du vendeur ou qui collabore avec l'agent immobilier pour la rédaction des actes. Ces frais sont non finançables par le prêt.
- **Les frais de garantie** sont des frais supplémentaires liés directement au prêt, non finançables par le prêt ; le banquier est à l'origine de la prise de garantie, qu'il fait auprès d'un organisme de caution privé ou auprès du notaire (hypothèque), ces frais varient selon la nature de la garantie et de l'organisme. Ils peuvent être en partie restituables en fin de prêt. Ils garantissent le banquier d'un non gage du bien pour lui permettre d'en être propriétaire en cas de déchéance du terme.
- **Les frais d'agence immobilière**, fixés par les agents immobiliers, supportés par l'acquéreur, quoique la subtilité soit de dire qu'ils sont dus par le vendeur, ils ne contribuent pas à valoriser le bien du point de vue du banquier et de la loi ; ils sont donc non finançables.
- **Les « petits » travaux** de rafraîchissement, peuvent amputer considérablement votre apport ou pénaliser le plan de financement. En effet, la loi considère comme un prêt immobilier, un prêt destiné aux travaux dont l'enveloppe est supérieure à 75 000 €. Là encore le banquier peut préférer un apport à la hauteur des devis pour ne pas se voir obliger de proposer une enveloppe de prêt personnel. Attention la conduite n'est pas la même si ces travaux contribuent à financer de l'amélioration à l'habitat, puisqu'alors on peut même envisager un éco-PTZ si les postes correspondent aux pré-requis.
- **Enfin les frais de dossier, de courtage bancaire** sont également non finançables et doivent être financés par l'apport personnel. Les frais de dossier fixés par la banque sont dérogeables ou non. Les frais de courtage font l'objet obligatoirement d'un engagement de mission pour être facturés en respect de la réglementation du statut d'IOBSP notamment. Cet engagement de mission détaille celle-ci, son coût, son délai d'exécution, les statuts et accréditations de votre conseil. Ces frais entrent dans le calcul du TAEG.
- **L'assurance de prêt est également un coût supplémentaire qui rentre également dans le calcul du TAEG.** Son caractère obligatoire mérite de tout considérer avant d'adhérer à tel ou tel contrat. L'assurance de prêt couvre le prêt en cas de problématique de décès, d'incapacité ou d'invalidité. Ainsi dans le cas du décès et de l'incapacité irréversible, la banque est bénéficiaire des garanties ; elle perçoit donc le capital qui permet de solder le prêt en le remboursant. En cas d'incapacité de travail ou d'invalidité l'assuré est le bénéficiaire des garanties, la totalité de l'échéance de prêt est alors remboursée par l'assureur après application du délai de franchise. Le pourcentage affecté à la prise en charge par la compagnie, les critères nécessaires à une couverture minimum sont désormais uniformisés par le CCSF, dans le but d'obliger le banquier à vous informer réellement des garanties proposées par son contrat, vous laissant le choix d'aller vers la délégation d'assurance afin d'optimiser le choix des garanties proposées et leur coût.

Tous ces frais nécessitent une prise en compte dès la demande de financement car ils peuvent avoir une incidence patrimoniale en cas de mauvais conseil ou de mauvaise estimation.