

JUSTIFICATIFS D'IDENTITÉ ET DE DOMICILE

- Carte d'identité, passeport, titre de séjour en cours de validité
- Livret de famille et contrat de mariage (éventuellement jugement de divorce + pension alimentaire)
- Dernière quittance de loyer ou attestation hébergement à titre gratuit
- Justificatif EDF ou téléphone fixe (moins de 3 mois)
- Taxe habitation

SI VOUS ÊTES SALARIÉ

- 3 derniers bulletins de salaire et bulletin de salaire de décembre N-1
- Contrat de travail ou attestation de l'employeur
- Justificatif de prime ou bonus sur 3 ans.

SI VOUS ÊTES NON SALARIÉ

- Relevés de comptes bancaires professionnels sur les 3 derniers mois
- Bilans et comptes de résultat sur les 3 derniers exercices
- Extrait K-bis de moins de 3 mois
- Statuts de la société et compte de résultat prévisionnel

JUSTIFICATIFS DE VOTRE SITUATION FINANCIÈRE

- Avis d'imposition ou de non imposition N-1 et N-2
- Relevés de comptes bancaires personnels (tous comptes) sur les 3 derniers mois
- Si vous avez des crédits en cours, tableaux d'amortissement et l'offre de prêt
- Tous documents pouvant justifier de votre apport (relevés de compte-épargne, etc.)
- Tous documents pouvant justifier de votre épargne

JUSTIFICATIFS RELATIFS AU BIEN À FINANCER

- Promesse ou compromis de vente, devis travaux éventuels, titre de propriété
- En cas d'acquisition d'un bien neuf, contrat de réservation, devis, plan, permis de construire, assurance
- En cas d'acquisition d'un bien locatif, estimation des revenus locatifs à venir
- En cas de constitution d'une SCI ou d'achat par une SCI, statuts de la SCI
- Autres justificatifs :

SI VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE

- Dernier Avis d'imposition à la Taxe Foncière
- Estimation de la valeur du bien par une agence immobilière
- En cas de bien locatif, bail de location existant et déclaration 2044 ou 2072 (SCI) relative aux revenus fonciers

JUSTIFICATIF DE NON PROPRIÉTÉ EN CAS DE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

- Si vous êtes locataire, bail + une quittance par semestre des 2 dernières années + dernière quittance
- Si vous êtes hébergé à titre gratuit par le locataire des lieux :
Attestation d'hébergement + pièce d'identité du locataire + justificatif personnel de domicile + copie du bail
- Si vous êtes hébergé à titre gratuit par le propriétaire des lieux :
Attestation d'hébergement + pièce d'identité du propriétaire + justificatif personnel de domicile + Taxe foncière

Cette liste est non exhaustive. Les établissements bancaires peuvent demander des pièces complémentaires. Si vous estimez que certaines pièces non visées dans cette liste, sont nécessaires à la compréhension de votre projet, merci de les communiquer à votre expert crédit.

Amortissement (du capital) : Pour un emprunt, l'amortissement est le capital qui est remboursé à chaque échéance. Par extension, on parle de période d'amortissement (par exemple après une période de différé) quand le capital du crédit commence réellement à être remboursé.

Amortissement constant : Sur un crédit à amortissement constant, la même somme de capital est remboursée à chaque échéance. Le montant des échéances (capital + intérêts) diminue donc avec le temps. Au contraire, si le montant de l'échéance est fixe, il s'agit d'un crédit à échéances constantes.

Amortissement négatif : Se dit lorsque les intérêts calculés sont supérieurs au montant de l'échéance payée. Aucun capital n'est remboursé. Au contraire, la différence entre le montant des intérêts et le montant de l'échéance s'ajoute au capital restant dû.

Amortissement in fine : crédit dont le remboursement du capital est effectué seulement sur la dernière échéance.

Assurance emprunteur (ou assurance-crédit) : Cette assurance, dont le prêteur est le bénéficiaire, a pour but de garantir le prêteur en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur. Les garanties « décès » et « invalidité totale » sont pratiquement toujours exigées par les banques pour un crédit immobilier. La garantie « invalidité partielle temporaire » est fortement recommandée si le prêt vise l'acquisition de la résidence principale. La « garantie chômage », optionnelle, couvre le remboursement total des échéances (pour les meilleurs contrats), ou partiel et progressif eu égard à la dégressivité des ASSEDIC.

Cap de taux : Plafonnement de la hausse du taux d'intérêt en cas de crédit à taux variable. Ce plafonnement peut être exprimé en valeur absolue (par exemple 4,50%), ou en valeur relative (par exemple taux initial + 2%). Les conditions de ce plafonnement (indice, niveau, durée et modalités) sont définies par le contrat et peuvent inclure également un taux plancher (« floor » ou taux minimum) limitant la variation du taux à la baisse. La combinaison d'un taux plancher et un taux plafond donne un tunnel d'évolution du taux.

Capital : Montant du crédit consenti par le prêteur. Le capital peut être versé en une ou plusieurs fois.

Capital restant dû : Montant du capital restant à rembourser par l'emprunteur à une date donnée. Il sert de base au calcul des intérêts de l'échéance à venir. Dans un contrat à taux variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser.

Charges financières : Elles comprennent les échéances de remboursement de prêts, les primes d'assurance obligatoirement liés, les loyers et les pensions versées.

Crédit-relais : Crédit généralement in fine accordé dans l'attente d'une rentrée certaine d'argent, notamment, lors de la vente d'un bien immobilier. La banque peut demander ou pas le paiement des intérêts pendant la durée du crédit.

Différé partiel (d'amortissement) : Période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse aucun capital. Il ne paie que les intérêts du prêt. Les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé d'amortissement.

Différé total (d'amortissement) : Période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse ni capital ni intérêts. Ces intérêts seront ajoutés au capital restant dû. Seules les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé total.

Durée d'amortissement : Durée pendant laquelle le crédit est remboursé en capital. Cette durée peut être différente de la durée du crédit si celui-ci comprend une période de différé.

Echéance : C'est le nom de l'opération financière consistant à rembourser périodiquement le crédit. Elle est caractérisée par sa date et sa périodicité.

Garantie du prêt immobilier : En cas de défaillance de paiement des mensualités du prêt immobilier, cette garantie protège la banque qui se fait rembourser le capital restant dû. Les types de garanties les plus fréquents sont : caution, hypothèque, privilège de prêteur de deniers (PPD) et nantissement

Intérêts intercalaires : On parle d'intérêts intercalaires par opposition aux intérêts d'une échéance régulière lorsque ces intérêts sont produits, en cas de déblocage progressifs des fonds, durant la période de déblocage sur les fonds déjà débloqués. Des intérêts intercalaires sont également calculés lorsque la durée de la première échéance ne correspond pas exactement à la durée prévue par la périodicité de remboursement.

I.R.A. (Indemnités de remboursement par anticipation) : Indemnités versées à la banque, lorsque le crédit est remboursé par l'emprunteur avant la date prévue sur le tableau d'amortissement, et correspondant à 6 mois d'intérêts dus avec un plafond de 3% du capital restant dû en matière de crédit immobilier, et 1% en matière de crédit à la consommation.

Principal : Le principal est la partie du capital qui est remboursée dans une échéance. C'est un synonyme peu usité de l'amortissement.

Remboursement anticipé : Possibilité pour le client de rembourser partiellement ou totalement un crédit avant la fin prévue du contrat. Cette possibilité peut donner lieu à la perception par la banque d'indemnités de remboursement anticipé (I.R.A)

Revenus globaux : Ils regroupent les revenus salariés ou assimilés, les pensions perçues, les allocations ou revenus sociaux, les revenus locatifs et financiers.

Tableau d'amortissement : Tableau indiquant le montant dû par l'emprunteur à chaque échéance du crédit en détaillant la répartition du remboursement entre : le capital, les intérêts, la prime relative aux assurances (lorsque celles-ci sont obligatoires) et le capital restant dû après chaque échéance.

Taux capé : Taux bénéficiant d'un mécanisme de plafonnement d'évolution (voir cap de taux)

Taux actuariel : C'est la technique de taux selon un modèle actuariel, utilisée pour transformer le taux annuel en un taux périodique.

Taux annuel effectif global (TAEG) : Taux annuel actuariel englobant les intérêts et l'ensemble des frais liés à l'octroi d'un crédit : frais de dossier, de garantie, d'assurance. Il permet de mesurer le coût total du crédit. Il ne doit jamais dépasser le taux d'usure en vigueur à la date d'émission de l'offre de prêt. Le TEG, à la différence du TAEG, est exprimé en taux annuel proportionnel et s'applique principalement aux prêts professionnels.

Taux d'endettement : Taux exprimant le rapport des charges financières sur les revenus globaux.

Taux proportionnel : Technique du taux consistant à diviser le taux annuel par le nombre d'échéances dans l'année pour obtenir le taux périodique.

Taux périodique : Taux utilisé sur le capital restant dû pour calculer les intérêts d'une échéance. Le taux périodique dépend de la périodicité du crédit (mensuel, annuel, ...)

Taux d'intérêt (annuel) : Pourcentage permettant de calculer la rémunération annuelle de la banque sur une somme d'argent prêté à l'emprunteur

Taux nominal ou taux débiteur (annuel) : C'est le taux (annuel) du crédit quand celui-ci est calculé au taux proportionnel.

Taux révisable (ou Taux variable) : Taux qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt selon les modalités prévues dans le contrat de prêt. L'évolution du taux dépend de la variation d'un ou plusieurs indices et elle peut être mensuelle, trimestrielle, annuelle ou pluriannuelle. Le prêt à taux variable peut comprendre une période à taux fixe et des limites de variation.