Crédit-logement

Quelques

notions



**«**

**Crédit au logement : QUELQUES NOTIONS »**

**Préambule**

L’objet de la présente brochure est d’attirer votre attention sur l’étendue de vos obligations, qui

peuvent varier d’un établissement de crédit à l’autre. Ces obligations peuvent être tout aussi

importantes que les conditions financières du crédit.

Il se peut que les notions juridiques définies ci-après soient formulées différemment dans le

prospectus relatif aux crédits hypothécaires, à l’offre de crédit, au projet de convention de

crédit, voire n'y figurent pas du tout.

Quoi qu'il en soit, tant l’établissement de crédit auquel vous vous adressez que votre notaire se

feront un plaisir de vous fournir de manière objective des informations complémentaires et

toutes les explications nécessaires.

Pour que vous puissiez comparer les différentes formes de crédit et leurs conditions, vous

pouvez consulter le **prospectus**. Chaque établissement de crédit a son propre prospectus que

vous pouvez vous procurer sans frais ni obligations.

Le prospectus reprend le **tarif** des taux d'intérêt, des frais de dossier et éventuellement des frais

d’expertise de l'immeuble à hypothéquer.

Lorsque vous avez pris la décision de vous adresser à un établissement de crédit déterminé

(banque, banque d’épargne, société hypothécaire, compagnie d’assurances), vous devez

communiquer à ce prêteur des informations complètes et fidèles sur vos possibilités de

remboursement, car c’est sur cette base que le prêteur vous informera et recherchera la

solution de crédit la mieux adaptée à votre situation. Une convention de crédit exige une

relation de confiance entre le prêteur et l’emprunteur. C’est sur la base de ces informations que

sera établie la demande de crédit.

Le prêteur vous remettra alors une **offre de crédit écrite** limitée dans le temps et reprenant

toutes les conditions financières et juridiques du contrat. Les conditions juridiques fixent

l’étendue de vos droits et obligations vis-à-vis du prêteur.

Par ailleurs, le prêteur1 met à votre disposition, au plus tard au moment de la remise de l’offre

de crédit, une « **fiche européenne d’information standardisée** » qui reprend les éléments

essentiels et personnalisés de votre futur crédit. Cette fiche n’est pas une offre. Elle n’oblige

aucune des parties à contracter. Elle vous permet de comparer avec les fiches standardisées

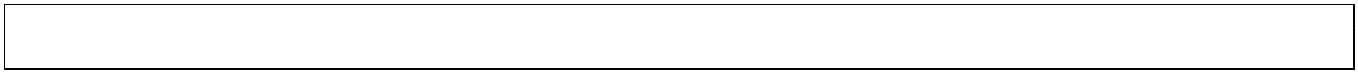
d’autres établissements de crédit que vous auriez également consultées.

1

Ceci concerne les prêteurs qui ont adhéré au Code de conduite européen en matière de crédit au

logement en application d’une Recommandation de la Commission européenne du 1er mars 2001.

2



La passation de l'acte notarié ou, le cas échéant, la signature du contrat de crédit sous seing

privé devra se faire avant l'expiration de la période de validité de l’offre acceptée.

3

**Crédit-logement**

Un crédit-logement a toujours une destination immobilière : achat d'un terrain, construction

d'une habitation, rénovation d'un bâtiment (au sens large du terme), ou conservation des droits

immobiliers (refinancement d’un crédit-logement existant; paiement des droits de succession

lorsqu’ils sont élevés).

Un crédit peut servir à financer une ou plusieurs opérations immobilières.

Il y a deux techniques possibles : le prêt ou l’ouverture de crédit réutilisable.

Le **prêt** vise une opération ponctuelle : l’établissement de crédit vous remet une somme

d’argent pour une période déterminée et, en garantie du remboursement du montant prêté,

vous accordez une hypothèque sur votre bien immeuble.

L’**ouverture de crédit-cadre** est un contrat par lequel l’établissement de crédit

vous offre la possibilité de bénéficier d’un certain montant de crédit de manière répétée.

A mesure que vous remboursez le capital, vous pouvez demander une reprise d’encours du

montant libéré de l’ouverture de crédit. Votre prêteur vérifiera s’il peut marquer son accord sur

cette reprise et étudiera à cet effet une nouvelle fois votre capacité de remboursement. S’il

accepte la reprise d’encours, il ne sera pas nécessaire de repasser

chez le notaire. En effet, l’hypothèque est constituée dans l’acte notarié, lequel reprend

également l’ouverture de crédit-cadre, et elle garantira donc le remboursement des

montants de crédit que vous pourriez devoir au prêteur dans le dudit accord.

Une telle ouverture de crédit-cadre réutilisable peut vous permettre par exemple de commencer par

financer l'achat d'un terrain, d’y construire ensuite une habitation et éventuellement d’y

effectuer par après des transformations.

4



**Hypothèque**

Un crédit-logement est généralement garanti par une hypothèque. Une hypothèque est une

sûreté réelle qui consiste en une mise en garantie d’un bien immeuble (terrain, maison,

appartement, …). L'hypothèque est généralement constituée sur le bien immeuble qui est

acquis, construit ou rénové mais elle pourrait également l’être sur un autre bien immeuble.

La constitution d'une hypothèque requiert l'intervention d'un **notaire** car, pour être opposable à

des tiers, une hypothèque doit être inscrite dans les registres du bureau de la sécurité juridique compétent et cette inscription ne peut se faire que par le biais d’un acte notarié

authentique. L’hypothèque couvre un certain montant en principal, augmenté de trois ans

d’intérêts et des accessoires.

Dans le cadre de son intervention, le notaire a un devoir légal d’information impartiale.

De par l’inscription hypothécaire, le prêteur sera privilégié en tant que créancier par rapport à d'autres créanciers,

dans l'hypothèse où l'immeuble devait être vendu. Une telle vente peut par exemple s’imposer

si l’emprunteur n’est plus en mesure de rembourser son crédit.

Un acte d’hypothèque entraîne des taxes et des frais, et notamment des droits

d'enregistrement, d’hypothèque ainsi que des frais notariaux.

Une inscription hypothécaire a une durée de **30 ans**. Pour porter sa durée de validité au-delà, il

faut la renouveler, avant l’échéance de ce délai, dans les registres du bureau de la sécurité juridique compétent. Le renouvellement entraîne également des coûts, mais le prêteur

peut le demander.

5



**Hypothèque pour toutes sommes ou toutes dettes**

La grande majorité des établissements de crédit consentent aujourd’hui un crédit à la condition

qu’une hypothèque garantisse toute dette présente ou future de l’emprunteur.

Cette hypothèque "pour toutes sommes" (ou "pour toutes dettes présentes ou futures")

fonctionne de la manière suivante. A l’occasion de la conclusion d’un crédit, l’hypothèque est

constituée dans l’acte authentique, et ce, pour un montant donné. Cet acte stipule que

l’hypothèque garantira le crédit visé dans l’acte, mais aussi toutes les dettes existantes et

ultérieures à concurrence de ce montant donné.

Par dettes, indépendamment de la formulation utilisée, tous les types de dettes.

L'hypothèque pour toutes sommes présente elle aussi des **avantages**, tant pour l’emprunteur

que pour le prêteur. L’emprunteur ne se verra peut-être pas contraint de consentir une nouvelle

hypothèque pour un deuxième ou un troisième crédit, ce qui réduira d'autant les coûts (voir, en

ce qui concerne les frais, le terme "hypothèque"). Quant au prêteur, il bénéficiera d'une large

garantie (évidemment limitée au montant pour lequel l'hypothèque est consentie).

Mais une hypothèque pour toutes sommes peut avoir certaines **conséquences** dont il convient

d’être informé. Par exemple, lorsque l’emprunt est souscrit par un couple et que l’hypothèque

est constituée sur le logement familial, celle-ci garantira aussi les dettes de chacun des membres

du couple séparément. Si un divorce ou une séparation survient et qu’un des membres du

couple s’endette gravement, ses dettes pourront mettre en péril le sort du logement familial et

ce, même si vous remboursez votre crédit-logement de manière régulière.

Tant dans le cadre d’une ouverture de crédit-cadre que dans celui d’une

hypothèque pour toutes sommes, il est toujours possible de résilier l’hypothèque pour l’avenir.

D’une part, la résiliation implique que l’hypothèque ne pourra plus être utilisée comme garantie

pour les engagements contractés après l’expiration du délai de préavis. D’autre part, elle

n’implique pas l’obligation de rembourser immédiatement les crédits en cours mais elle pourrait

empêcher de réutiliser l’ouverture de crédit pour des reprises d’encours.

Pour résilier l’hypothèque, vous devez envoyer une lettre recommandée au prêteur. Le délai de

résiliation est d’au moins trois mois et de maximum six mois. Vous pouvez obtenir les

informations détaillées à ce sujet auprès de votre notaire.

6



**Mandat hypothécaire – Promesse hypothécaire**

Le mandat hypothécaire n’offre pas encore de sûreté à part entière au prêteur mais lui permet

de constituer ultérieurement une hypothèque sur votre bien immeuble.

Le prêteur n'aura évidemment pas immédiatement recours à cette possibilité (sinon il aurait

d’emblée demandé une hypothèque). Généralement, il ne procédera à la conversion du mandat

hypothécaire en hypothèque que s'il craint des difficultés de remboursement.

L'intervention d'un **notaire** est également requise pour le mandat hypothécaire mais le coût de

ce type de garantie est nettement moins élevé que celui d'une hypothèque. En effet, les droits

d'enregistrement sont limités et les droits d’hypothèque ne sont pas dus tant que le mandat n’est pas converti en

inscription hypothécaire.

Si le prêteur se contente d'un mandat hypothécaire, vous vous interdisez de disposer (par ex. :

vendre, hypothéquer, louer, …) du bien couvert par le mandat sans l’accord préalable du

prêteur.

En cas de **promesse de constitution d’hypothèque**, l’emprunteur déclare être propriétaire d’un

bien non couvert par une inscription ou un mandat hypothécaire en faveur d’un autre créancier. Il s’engage en outre à maintenir ses droits sur ce bien et donc à ne pas le vendre,

l’échanger ou l’hypothéquer en faveur de tiers. Et surtout, il s’engage à accorder, à première

demande du prêteur, une hypothèque sur le bien. La promesse d’hypothèque ne requiert pas d’intervention d’un notaire et n’entraîne donc pas de frais.

7

Parfois, le prêteur pourrait se contenter d'un mandat hypothécaire. Une partie du montant de crédit est alors garantie par une inscription hypothécaire. Le solde est alors garanti par un mandat hypothécaire.



**Emprunter en couple ou à plusieurs - La codébition solidaire**

Emprunter à deux ou à plusieurs implique une **confiance** réciproque.

Cette confiance peut cependant se détériorer. Cette détérioration peut engendrer des risques

suite à la mésentente entre les personnes qui ont emprunté ou à la situation de l’un des

emprunteurs qui peut se trouver en difficultés financières.

Exemple : un couple, séparé de fait a obtenu du juge de paix que Madame rembourse seule le

crédit étant donné qu’elle occupe seule le bien. Cette décision du juge de paix n’est toutefois

pas opposable à l’organisme prêteur qui peut toujours considérer que les deux époux restent

tenus.

**Lorsque plusieurs personnes** se présentent comme débiteurs solidaires, chacune prend les

mêmes engagements et chacune d’elles est responsable du montant total de la dette. Chacun

peut être seul poursuivi en paiement de la dette sans que l’organisme prêteur ne poursuive les

autres.

Si le crédit est consenti sous forme d’ouverture de crédit-cadre, à plusieurs personnes (mariées ou

non), les garanties données par chacun, les engagements pris par chacun, portent dans ce cas

non seulement sur le crédit lui-même mais pour toute autre dette des co-emprunteurs dans le

cadre de ladite ouverture de crédit.

8



**Mandats réciproques**

Si vous empruntez à deux sous forme d’ouverture de crédit-cadre, l’établissement de crédit pourrait

vous proposer une clause de ce type: *« Sans porter préjudice au pouvoir d'appréciation du*

*prêteur, les emprunteurs se donnent mandat réciproque de disposer de la totalité du crédit ».*

Chacun des emprunteurs peut ainsi « retirer » l’argent mis à leur disposition.

Pourquoi un tel mandat ? Pour faciliter les retraits et les paiements à faire au moyen de

l’ouverture de crédit-cadre.

Mais cette clause suppose une grande **confiance** entre vous. Elle permet à chacun de prélever

seul des fonds. Les autres co-emprunteurs ne doivent pas être consultés par l’établissement de

crédit et ne doivent donc plus donner d’accord à chaque retrait de fonds. Cela facilite

l’utilisation du crédit mais présente éventuellement des risques.

Ce mandat est toujours révocable par lettre recommandée adressée à l’établissement de crédit.

9



**Unicité des comptes – imputation des sommes**

Ces clauses que vous pouvez rencontrer dans votre acte de crédit permettent à l’établissement

de crédit d’utiliser pour rembourser votre crédit, toutes sommes que vous auriez déposées

auprès de ce même organisme pour quelque cause que ce soit.

Ces clauses ne sont pas sans conséquences en cas de mésentente entre co-emprunteurs; en

effet, l’organisme peut se réserver le droit d’utiliser les fonds mis sur un compte pour

rembourser le crédit, même si ce compte est propre à un des co-emprunteurs.

La formulation de certaines clauses d’unicité des comptes pourrait également permettre à

l’établissement de crédit d’utiliser les paiements affectés au remboursement du crédit-logement

à d’autres fins telles que l’apurement d’un compte débiteur ou de crédits professionnels.

1

0



**Garanties constituées par des tiers**

Tout débiteur est tenu de répondre à ses engagements sur tous ses biens, mobiliers et

immobiliers, actuels et à venir.

Ceci vaut également pour qui se porte **caution** et donc s’engage à rembourser la dette par

exemple de l’emprunteur lorsque celui-ci cesse ses paiements. Le cautionnement est une

constitution de sûreté personnelle.

Le cautionnement ordinaire est souvent repris dans le contrat, par exemple un crédit au

logement, entre le débiteur et le créancier. Les créanciers demandent d’ordinaire un

cautionnement solidaire et indivisible, de manière à pouvoir, le cas échéant, réclamer à la

caution le paiement de la totalité de la dette restante comme si la caution était elle-même

l’emprunteur et, en cas de pluralité de cautions, à ne pas devoir tenir compte de celles-ci.

L’indivisibilité implique qu’en cas de décès de la caution, le créancier peut s’adresser pour la

totalité de la dette résiduelle à l’un des héritiers. Un cautionnement peut être limité dans le cadre de crédits-logement, à un certain crédit spécifique. Les créanciers prévoient aussi souvent une

exclusion du bénéfice de la discussion afin d’éviter que la caution n’exige que l’on essaie d’abord

de faire payer la dette résiduelle par l’emprunteur, et une exclusion du bénéfice de la division de

la créance pour empêcher qu’en cas de pluralité de cautions, celles-ci ne demandent une

répartition de la créance à parts égales entre elles.

Régulièrement, des particuliers se portent toutefois caution dans le cadre d’une relation

familiale ou d’amitié avec une personne qui a une dette. Souvent, ils ne sont pas suffisamment

informés de l’ampleur, de la durée et des conséquences de cet engagement.

La loi règle un tel “**cautionnement gratuit**”, remplacée à compter du 01/01/2026 par la « caution-consommateur » de manière plus stricte que le cautionnement

ordinaire. Les dispositions ne concernent pas la constitution d’hypothèque par un tiers, c’est-à-

dire la constitution d’une sûreté réelle par laquelle une personne donne une propriété en

hypothèque et n’engage donc que ce bien en garantie du paiement d’une dette d’un tiers.

Le caractère gratuit tient à l’absence d’avantage économique, direct ou non, dont la caution

puisse bénéficier grâce au cautionnement. “Grâce au cautionnement” implique qu’il doit y avoir

un lien entre le cautionnement et l’avantage économique. Dès qu’il y a avantage économique

dans le chef de la caution ou dès que la caution agit sur la base d’un avantage économique

donné, il n’y a pas de cautionnement à titre gratuit. Le juge apprécie les faits du dossier de

manière autonome, par exemple une fois que le créancier a prouvé que le cautionnement

n’était pas gratuit.

Un avantage purement affectif cadre toutefois pleinement avec le caractère gratuit du

cautionnement, par exemple lorsqu’un père se porte caution, à titre gratuit, pour des raisons

affectives, pour son fils.

1

1



Le contrat de cautionnement à titre gratuit doit être rédigé dans un document distinct,

indépendant du contrat principal. La durée de l’obligation principale doit être reprise dans le

contrat de cautionnement.

Si l’obligation principale est conclue pour une durée indéterminée, la durée du cautionnement

ne peut excéder cinq ans.

Le contrat de cautionnement à titre gratuit doit contenir la mention suivante, signée de sa

propre main par la caution : “*En me portant caution pour X pour la somme limitée à Y (en*

*chiffres), en couverture du paiement du principal et des intérêts pour une durée de Z, je*

*m’engage à rembourser au créancier de X les sommes dues sur mes biens et revenus, si et dans*

*la mesure où X ne satisferait pas lui-même à ses engagements*.”

Le cautionnement à titre gratuit peut être contracté au maximum pour le montant du contrat

principal, à majorer des intérêts au taux d’intérêt légal ou conventionnel, l’intérêt pouvant être

au maximum de 50% du montant principal.

La caution à titre gratuit ne peut s’engager pour un montant qui n’est manifestement pas

proportionnel à ses possibilités de remboursement. Dans le cadre de ces possibilités, il convient

de prendre en considération tant les biens meubles et immeubles que les revenus de la caution.

Ceci suppose une enquête de solvabilité de la caution par le créancier.

Compte tenu de ces obligations et de diverses autres obligations supplémentaires pour les

prêteurs, comme les devoirs d’information spécifiques, mais aussi de limitation des

engagements des héritiers, cette forme de sûreté personnelle ne s’applique aujourd’hui plus

guère.

Un tiers peut, à la place de l’emprunteur, constituer une hypothèque sur son bien immeuble qui

servira alors de garantie pour le crédit. Ce **tiers constituant d’hypothèque** sera dans ce cas

éventuellement tenu de prendre en charge la dette ou une partie de celle-ci uniquement sous

l’affectation de ce bien immeuble spécifique sur lequel il a constitué la sûreté réelle. Il ne faut

donc pas confondre le tiers constituant d’hypothèque avec une caution.

Dans un souci d’exhaustivité, malgré qu’il ne s’agisse pas d’une sûreté, nous mentionnerons

encore ici la **codébition solidaire**. Les codébiteurs solidaires sont, comme l’(les) emprunteur(s),

débiteurs directs vis-à-vis du créancier. Certaines entreprises hypothécaires peuvent être

tentées de faire intervenir par exemple les parents en tant que codébiteurs solidaires et non

comme cautions dans le cadre d’un contrat de crédit. Si le notaire n’a pas le pouvoir de

requalifier la nature d’un tel contrat, quand bien même cela devrait s’avérer nécessaire, mais

qu’il doit informer les codébiteurs de leurs engagements contractuels, les tribunaux, en

revanche, ont bel et bien cette possibilité, mais seulement a posteriori, dans le cadre d’un litige.

1

2

**La radiation de l’inscription hypothécaire ou mainlevée**

La mainlevée est l’acte qui permet la suppression de l’inscription hypothécaire dans le registre

du bureau de la sécurité juridique compétent.

Lorsque vous avez terminé de rembourser votre crédit, l’inscription de l’hypothèque qui a une

durée de trente ans subsiste.

Si le bien fait l’objet d’un transfert de propriété avant l’écoulement du délai de trente ans, cette

inscription hypothécaire doit être supprimée; c’est ce que l’on nomme la RADIATION de

l’inscription ou la MAINLEVEE.

Les frais de la mainlevée sont à charge de l’emprunteur et varient en fonction du montant de

l’hypothèque.

Aux termes des 30 ans, l’inscription hypothécaire disparaîtra automatiquement et donc sans frais.

1

3



**Les difficultés de paiement**

Certains événements imprévus (perte d’emploi, maladie, …) peuvent avoir sur votre situation

financière un impact tel que vos revenus deviennent insuffisants pour couvrir vos dépenses.

A terme, il peut en résulter une difficulté, voire une impossibilité de rembourser les crédits en

cours.

Il est à espérer que vous ne connaîtrez jamais de tels revers. Mais imaginons un instant quelles

pourraient en être les conséquences.

Lorsque vous êtes confrontés à des difficultés de paiement, et ce pour quelque raison que ce

soit, il est extrêmement important de prendre au plus vite contact avec le prêteur. En

concertation avec ce dernier, la première chose à faire est d’éviter que votre retard de paiement

ne s’accroisse et que vous n’entriez dans une spirale d’endettement.

Le prêteur peut, en effet, prendre des mesures concertées avec vous de nature à rendre plus

supportable le remboursement de votre crédit, les deux parties étant d’accord quant à la

faisabilité et l’efficacité de ces mesures. Ainsi, il peut par exemple vous octroyer des facilités de

paiement ou allonger la durée de votre crédit. Il vous informera dès lors des conséquences

financières et des implications légales d’une éventuelle modification des conditions de crédit.

Imaginons qu’en dépit des mesures prises par le prêteur, vous vous trouviez dans l’impossibilité

de rembourser une ou plusieurs tranches de votre crédit. Quelles peuvent en être les

conséquences ?

Le prêteur est tenu de signaler votre défaut de paiement à la Centrale des Crédits au Particuliers

auprès de la Banque Nationale. Pareil enregistrement pourrait compliquer toute quête

ultérieure éventuelle de nouveau crédit.

Le défaut de paiement peut entraîner une pénalité consistant en une majoration de l’intérêt,

laquelle est légalement limitée à 0,50% par an.

Si, après réception de l’avertissement recommandé de l’établissement de crédit, vous n’êtes

toujours pas en mesure de payer les sommes dues, le prêteur et l’emprunteur doivent

comparaître devant le juge des saisies qui tentera de concilier les parties.

A défaut d’accord, une procédure de saisie-exécution immobilière suivra.

L’établissement de crédit peut aussi mettre en œuvre toutes les autres garanties mises à sa

disposition telles que la cession de salaire, la compensation des montants exigibles avec vos

avoirs auprès du prêteur ou la saisie d’un bien immeuble appartenant à l’emprunteur autre que

celui donné en hypothèque.

~~------------------------------------------~~

1

4

