

# Comprendre un prêt immobilier

Un prêt immobilier est validé par une offre de prêt, document régi par le droit bancaire. Il fait état respectivement des obligations du prêteur et de l'emprunteur en incluant les détails du

prêt : montant emprunté, taux d'intérêt, durée, montant de l'assurance, modalités de remboursement, caractéristiques particulières (modularité, remboursement anticipé...).

L'offre de prêt est envoyée au client par courrier recommandé. Après un délai légal de réflexion de 11 jours minimum, l'offre de prêt signée par l'emprunteur se transforme en contrat de prêt.

On distinguera **2 type de taux à prendre en compte** pour une offre de prêt.

**Un taux fixe** qui reste inchangé durant toute la durée du prêt immobilier ou **un taux variable** où le taux varie en fonction des variations de l'indice de références pris en compte. Une formule intermédiaire pour limiter le risque de hausse du taux variable est d'opter pour un taux capé plafonné à la hausse (taux capé+1), le taux ne peut dépasser le taux initial+ 1 point.

Au delà du taux nominal d'un prêt, **ce qui prime est le Taux effectif global du prêt immobilier.**

Le taux effectif global prend en compte l'ensemble des frais payables par le client:

frais de dossier, frais de courtage, coût de la garantie du prêt et frais d'assurance.