Versement de la prime

Quel est l'établissement qui verse la prime issue d'un PEL au client ? La banque qui a fait le prêt ? ou la Banque qui a détenu le PEL, et qui a émis une attestation de droits à crédit que le client a utilisé pour faire son prêt à la concurrence ?

Réponse :

Pour les PEL ouverts à compter du 12 décembre 2002, le versement de la prime d’épargne-logement est conditionné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement. La prime est versée par l’établissement prêteur, lors du versement de ce prêt.

Question : Délai de versement de la prime

Quel est le délai maximum entre la date des travaux ou d'acquisition et la date de demande versement de la prime EL ?

Une fois cette demande reçue à la Banque, de combien de temps disposons-nous pour en faire la demande auprès du Crédit Foncier ?

et de combien de temps la Banque dispose t'elle pour la verser sur le compte du client ?

Réponse

Il n’existe actuellement aucun délai maximum quant au versement de la prime épargne-logement, la réglementation indiquant seulement que la prime est attribuée « lors du versement du prêt » d’épargne-logement (art. R. 315-40 CCH).

En revanche la demande de prêt d’épargne-logement doit être faite dans un certain délai :

• Au plus tard un an après la délivrance du certificat de conformité ou du récépissé de la déclaration d’achèvement des travaux s’il s’agit :

- De la construction d’une maison individuelle dont l’emprunteur est maître d’ouvrage ;

- D’un logement vendu en l’état futur d’achèvement ;

- D’une acquisition de parts ou d’actions d’une société de construction donnant droit à la jouissance et l’attribution d’un logement en cours de construction.

• Au plus tard six mois après :

- L’acquisition d’un logement existant (neuf, vendu clef en main ou ancien) ;

- Le transfert de propriété du logement, en cas de vente à terme et de location-vente ;

- L’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement.

Concernant le temps dont dispose l’établissement pour faire la demande auprès du Crédit Foncier, l’article 4 du protocole annexé à la convention d’habilitation passée entre l’Etat et les établissements distributeurs des produits d’épargne-logement dispose que « l’établissement adresse au Crédit Foncier de France, à la fin de chaque mois, un état des opérations d’épargne-logement pour lesquelles les justifications et engagements […] exigés pour le paiement des primes d’épargne ont été obtenus ».

L’article 7 du même protocole précise que « Dans les quinze jours suivant la réception de l’état des opérations d’épargne-logement, le Crédit Foncier de France procède au versement des primes validées par virement au compte de l’établissement ».

Question :

Pouvez-vous nous indiquer si des Stores-Bannes (devis joint) peuvent être financés en Epargne Logement ?

Réponse :

Après nous être rapprochés de nos interlocuteurs à la Direction Générale du Trésor, il semble que l’acquisition de stores-bannes est considérée comme accessoire au logement et donc non finançable par un prêt épargne-logement.

Toutefois, la question de la nature des travaux finançables en épargne-logement sera abordée lors du prochain Comité épargne-logement de la SGFGAS et nous vous suggérons donc de transmettre à la représentante de Crédit Agricole SA au sein de ce comité, Madame Françoise CACHEUX, les questions relatives à ce sujet.

Question : Quels sont les travaux finançables en prêt Epargne Logement qui incombent aux locataires ?

Réponse :« Les opérations finançables en épargne-logement sont a priori indépendantes de la qualité de l’emprunteur (locataire ou propriétaire).

Cependant, les grosses réparations et les travaux importants qui affectent la structure du logement sont en principe à la charge du propriétaire.

Le locataire qui souhaite procéder à de tels travaux doit obtenir l’autorisation écrite du propriétaire ou conclure une convention de travaux avec ce dernier. Dans ce cas le locataire peut donc bénéficier d’un prêt d’épargne-logement pour financer des travaux remplissant les conditions exigées par la réglementation (ex : transformation du logement, aménagement de parties inhabitables, remplacement de chaudières, etc.).

Hormis ce cas qui doit être exceptionnel, seuls sont réputés être à la charge du locataire les menues réparations et les travaux d’entretien courant du logement. Or la réglementation de l’épargne-logement exclut les travaux de menu entretien des opérations finançables par un prêt d’épargne-logement (Arr. 15 mars 1976, art. 1er). Les travaux de menu entretien sont les petits travaux qui concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints, etc. »

Question : Peut-on financer en prêt CEL les travaux suivants :

- la réfection du chemin

- la cuisine

- l'aménagement de la buanderie

Réponse :

Ok pour l’aménagement de la buanderie qui constitue effectivement des travaux d’extension.

Ok pour les travaux de la cuisine, hors mobilier et électroménager.

Pour la « réfection du chemin » il faudrait demander des précisions :

S’il s’agit par exemple de rendre praticable un chemin d’accès entre le logement et la route cela doit pouvoir être finançable (travaux d’amélioration/modernisation).

S’il s’agit en revanche d’entretenir un chemin « décoratif » dans le jardin, on se trouve dans des dépenses d’agrément (du même registre que l’abri de jardin, la piscine…) donc non.

Question : Un PEL est en dépassement de plafond de versement (>61200€) :

- est-il autorisé pour l’établissement de régulariser le compte en le débitant du surplus pour le verser sur un autre compte ?

- Ou L’EC doit-il clôturer le compte pour non-respect du plafond et ouvrir éventuellement un nouveau PEL ?

Réponse :

En application de l’article R.315-27 du Code de la construction et de l’habitation, le client s’engage à effectuer chaque année un ou plusieurs versements dont le montant est déterminé par le contrat. Le montant total des versements effectués chaque année ne peut être inférieur à un seuil fixé à 540 €, versements qui peuvent être majorés dans la limite du montant maximum des dépôts prévu à l’art. R.315-4, soit 61 200.00 €. La réglementation ne prévoit pas de sanction en cas de dépassement du montant plafond des dépôts.

A minima, et uniquement si le PEL est en dépassement pour le montant maximal des dépôts (sans tenir compte des intérêts acquis), les sommes excédentaires ne devraient faire l’objet d’aucune rémunération au taux défini au contrat et ne pourront en conséquence être prises en compte dans la détermination des droits à prêts. De plus, si le plafond a été atteint avant le terme prévu au contrat, les règles relatives aux versements réguliers ou à leur seuil sur la durée du PEL ne peuvent plus être respectées, ce qui devrait entraîner la résiliation de plein droit du contrat épargne-logement en application de l’article R.315-31.

Une application stricte de la réglementation devrait néanmoins conduire à une régularisation du compte par un retrait partiel, ce qui entraînera la résiliation du contrat toujours sur le fondement de l’article R.315-31. En cas de clôture, le PEL peut être transformé en CEL, un nouveau PEL peut également être ouvert. Mais la banque a tout de même manqué à son obligation de conseil et de dépositaire vis-à-vis du client.

Question :

Suite à une récente mission EL, je t’adresse les extraits d’un PEL sur lequel est virée la paye du bénéficiaire et un virement créditeur GDF.

Est-ce que ces mouvements créditeurs sont autorisés réglementairement ?

A noter, qu’en l’espèce, le virement débiteur EDF de 24 € rend, de surcroit, ce plan non conforme.

Réponse :

En application de l’article R.315-27 du Code de la construction et de l’habitation, le client s’engage à effectuer chaque année un ou plusieurs versements dont le montant est déterminé par le contrat. Le montant total des versements effectués chaque année ne peut être inférieur à un seuil fixé à 540 €, versements qui peuvent être majorés dans la limite du montant maximum des dépôts prévu à l’art. R.315-4, soit 61 200.00 €.

La réglementation ne prévoit aucune disposition particulière relative aux modalités pratiques des versements complémentaires (virement, dépôt, origine des fonds), donc rien ne s’oppose a priori à ce qu’un plan épargne logement soit alimenté par un tiers, sous la seule réserve du respect du montant plafond des dépôts de 61 200 €.

Retrait de 24 € : en cas de non-respect des engagements contractuels pris par le souscripteur, le contrat de souscription du PEL est résilié de plein droit. C’est le cas lorsque le total des versements d’une année est inférieur à 540 € ou lorsque les sommes inscrites au crédit du plan font l’objet d’un retrait total ou partiel avant l’arrivée du terme du plan (CCH, art. R. 315-31).

Question :

Le réaménagement d'un prêt Epargne Logement déjà en place, conduisant à modifier (à la hausse ou à la baisse) la durée du prêt, si la Banque est d'accord est-elle possible ?

Réponse :

Pas de disposition particulière prévue par la règlementation.

Question :

En cas de rachat du prêt EL par un prêt immo, le client doit il rembourser la prime ?

Réponse :

En application de l’art R.315-16 du CCH, toute infraction aux dispositions relatives aux dispositions applicables aux comptes d’épargne-logement est susceptible d’entraîner la répétition de la prime.

Aucune disposition réglementaire ne prohibant le refinancement d’un prêt EL par un prêt libre, la prime reste donc acquise au client.

Question :

Un plan épargne logement a été fermé cet été et nous lui avons remis une attestation de droits.

Aujourd'hui, il souhaite un prêt plan épargne logement mais n'a plus son attestation de droits, il nous dit l'avoir perdu et se propose de nous faire une attestation sur l'honneur précisant la perte de l'attestation et le non dépôt d'une demande de prêt avec cette attestation dans un autre établissement bancaire.

Cette démarche est-elle acceptable ?

Réponse :

En application de la circulaire du 11 juillet 1986, l’établissement de crédit doit disposer lors de l’examen de la demande de prêt de l’attestation d’intérêts acquis lui permettant d’établir le montant des droits à prêt. Cette attestation est délivrée au client par l’établissement gestionnaire du compte. La production de l’attestation papier ne serait toutefois pas indispensable dans la mesure où celle-ci pourrait être produite par l’établissement prêteur notamment sous format numérique.

La production d’une attestation sur l’honneur précisant la perte de l'attestation et le non dépôt d'une demande de prêt avec cette attestation dans un autre établissement bancaire ne saurait être admise à titre supplétif.

Question :

Quelles sont les conditions d'octroi à un prêt épargne logement (CEL ou PEL) pour un usufruitier ?

Il me semble qu'il peut bénéficier d'un prêt dans les mêmes conditions qu'un locataire, c'est à dire qu'il doit justifier son statut de résidence principale.

Réponse :

En application de l’article L.315-1 du CCH, les prêts épargne-logement sont ouverts au financement de la résidence principale. La circulaire du 11/07/1986 §12 et 14 précise que « les PEL peuvent être accordés pour une résidence principale, pour le financement des dépenses de construction, d’acquisition, d’extension, de réparation ou d’amélioration. Lorsque le logement constitue une résidence principale, il doit être destiné à celle du bénéficiaire du prêt, d’un ascendant ou d’un descendant ou d’un locataire ». Il est donc admis qu’un PEL puisse être accordé pour assurer le financement de travaux effectués dans un logement par la personne qui l’occupe à titre de résidence principale tout en n’étant pas propriétaire, auquel cas ne seraient finançables que les travaux qui incombent normalement à un locataire. Sont exclus en conséquence les travaux de gros entretien qui sont du ressort du propriétaire.

Si on ne peut néanmoins pas étendre juridiquement les règles applicables au locataire à l'usufruitier (ce qui reviendrait à supprimer la différence entre droit personnel et réel : l’usufruitier est titulaire d’un droit réel sur la chose, le locataire n’a qu’un droit personnel vis-à-vis du bailleur), les obligations à la charge de l’usufruitier sont toutefois similaires de celles du locataire. En application des articles 605 et 606 du Code civil, le nu-propriétaire doit, en principe, prendre en charge les grosses réparations (murs porteurs et poutres, rétablissement des poutres et charpentes et couvertures et des murs de soutènement et des clôtures). L’usufruitier n’étant, quant à lui, tenu qu’aux réparations d’entretien. Cette liste n’est toutefois pas exhaustive et les juges sont parfois amenés à se prononcer sur la qualification de certains travaux compte tenu des enjeux financiers (l’usufruitier qui réalise des travaux normalement à la charge du nu-propriétaire a le droit d'être indemnisé par ce dernier à la cessation de l’usufruit. À l’inverse, lorsque ces dépenses ont été engagées en vue de l’entretien ou de l’amélioration du bien immobilier, l’usufruitier - tout comme le locataire - n’a droit à aucune indemnité et ce, quand bien même la valeur du bien a augmenté).

De ce qui précède, et dans la mesure où le logement est effectivement occupé à titre de résidence principale par l’usufruitier, ne seraient finançables par un prêt épargne-logement que les seuls travaux d’entretien qui incombent à un usufruitier ou à un locataire.

Autre réponse :

Les articles 605 et 606 du Code civil prévoient que l’usufruitier n’est tenu qu’aux réparations d’entretien et que les grosses réparations (gros murs et des voutes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues et murs de soutènement, clôture) demeurent à la charge du propriétaire.

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints… S’il n’existe pas de définition de ces travaux, on peut se référer au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives : travaux d’entretien courant et de menues réparation.

Le changement de radiateurs ne figure pas dans la liste des travaux d’entretien établie par le décret du 26 août 1987. L’usufruitier a donc la possibilité de financer les travaux envisagés au moyen d’un prêt d’épargne-logement, ceux-ci ayant pour objet la modernisation et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie de leurs occupants.

Question : Versement de la prime quand le titulaire du PEL est décédé

Depuis 2002, le versement de la prime PEL est conditionnée à la réalisation d’un prêt PEL, par le titulaire du PEL ou par un cessionnaire ;

Dans tous les cas, la prime est versée au titulaire du PEL, qu’il s’agisse de l’emprunteur ou d’un cédant ;

Il nous semble que certaines difficultés peuvent se présenter lorsque le titulaire du PEL est décédé :

Dans le cas où les droits à prêt ont été attribués par voie successorale à un bénéficiaire, notre interprétation (à valider) est qu’il ne s’agit pas d’une cession à proprement parler mais que l’emprunteur utilise alors ces droits comme les siens propres et peut percevoir la prime pour son compte (le droit à prêt et à prime lui a été transmis) ;

Dans le cas où le titulaire du PEL cède ses droits puis décède avant que le cessionnaire réalise son prêt, il y a bien cession ; la demande de prime devrait être faite pour le compte du titulaire du PEL, en l’occurrence une succession ouverte, ou pire une succession fermée. Dans cette situation, comment et à qui verser la prime due, puisqu’en toute logique, elle doit quand même être demandée ?

En ce qui concerne les PEL ouverts avant le 12/12/2002, nous sommes bien d’accord sur le fait que la prime étant versée systématiquement au moment de la clôture, elle revient au titulaire du PEL ou à la succession encore ouverte si cette clôture s’opère après le décès du titulaire.

Dans le cas des cas des PEL ouverts après le 12/12/2002, la prime n’est effectivement versée qu’en cas de prêt :

• Dans le 1ier cas évoqué, le PEL a été clôturé suite au décès, que ce soit par choix des héritiers ou par obligation (le sort du PEL échu au décès de son titulaire fait l’objet d’une autre question pour laquelle nous attendons également une interprétation). Je comprends de votre réponse que le droit à prêt et à prime est transmis à l’héritier qui le reçoit, indépendamment des fonds du PEL ; il peut donc demander le prêt comme s’il s’agissait de ses droits propres et percevoir la prime pour son compte.

• Dans le 2ième cas, il y a cession de droits à prêt PEL et, en cas de prêt, nous devrions verser la prime au cédant (le souscripteur du PEL) selon le décret 2003-370 complété par la réponse ministérielle n° 17106 du 30/06/2003. Je comprends de votre réponse que le fait que le souscripteur/cédant soit décédé (ce dont l’établissement réalisant le prêt n’est pas forcément informé) crée exception à ce principe et transfère au cessionnaire le droit à prime ? Il nous faudrait une vision précise de ce point car cela modifierait les circuits d’information existants. Mails DCO du 19/12/2014

Le titulaire d’un PEL a droit à une prime d’épargne-logement lors de la clôture d’un plan ou de la réalisation du prêt. Les conditions d’octroi de cette prime diffèrent en effet selon la date d’ouverture du plan en application de l’article R.315-40 du Code de la construction et de l’habitation. Pour les PEL ouverts avant le 12 décembre 2002, la prime est versée à la clôture lors du retrait des fonds (qu’il y ait ou non demande de prêt et qu’il y ait ou non cession de droits).

Pour les PEL ouverts à compter du 12 décembre 2002, le versement de la prime est subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement.

Le 1er cas que vous évoquez vise l’hypothèse où le PEL est venu à terme depuis plus de 6 mois lors du décès et qu’il n’ y a pas eu de retrait de fonds. Le PEL ne peut plus être transmis et doit être clôturé. Les héritiers peuvent se répartir les fonds selon les règles de succession ainsi que se prévaloir des droits à prime et à prêt. S’il n’y a qu’un héritier il peut donc bénéficier d’un prêt et de la prime. En cas de pluralité d’héritiers, ceux-ci devront désigner l’un d’entre eux pour bénéficier seul du prêt ou demander conjointement un prêt.

Dans le 2ème cas, le titulaire du PEL a cédé ses droits et est décédé avant que le cessionnaire ne réalise son prêt. La prime sera alors versée au cessionnaire lors de la réalisation du prêt en application de la circulaire du 19 mars 1976 - § 4 qui précise que la cession de droits à prêt transfère au cessionnaire le bénéfice de la prime.

Autre réponse :

Au regard de l’art R. 315-40 du CCH modifié par le décret 2003-370 du 18/04/2003, pour les PEL ouverts à compter du 12/12/2002, le bénéficiaire de la prime est en effet dans tous les cas le souscripteur du PEL. Cette règle est toutefois susceptible de soulever des difficultés dans le cas où la réalisation du prêt épargne-logement interviendrait postérieurement au décès du souscripteur/cédant.

Si la réalisation du prêt intervient avant que la succession ne soit terminée, la prime devrait être portée à l’actif de la succession. Dans le cas où la réalisation du prêt interviendrait postérieurement à la fermeture de la succession, une interrogation demeure quant aux modalités pratiques du versement de la prime.

La réglementation étant muette sur ce point, cette question sera soumise au comité consultatif Epargne-logement du 12 février 2015 dans le cadre de l’examen des difficultés liées au traitement des PEL en cas de succession.

Question : Nous avons un client qui possède des CEL ouvert au Crédit Agricole et des PEL ouvert au Crédit Mutuel, ce qui est totalement interdit par la réglementation.

Il nous demande un financement en utilisant les intérêts acquis sur ces CEL, pouvons-nous répondre favorablement à sa demande et si oui, sous quelles conditions ? Doit-il solder les PEL qu'il détient au Crédit Mutuel ?

Pour info, les PEL au Crédit Mutuel ont été souscrits après les CEL du Crédit Agricole.

Réponse

L’article R.315-26 alinéa 2 dispose que « Le titulaire d’un compte épargne-logement ouvert en application de la section 1 peut souscrire un plan épargne-logement à la condition que ce plan soit domicilié dans le même établissement ». Aux termes de la circulaire du 24/07/1986 §5, « lorsqu’une même personne physique est titulaire d’un compte et d’un plan, les deux instruments d’épargne doivent être tenus par le même établissement ».

Les clients étant en infraction au regard de ces textes, ils doivent demander le transfert des PEL auprès du Crédit Mutuel. Ce dernier peut s’opposer au transfert. Dans ce cas, les PEL devront être clôturés et les clients ne pourront bénéficier d’un financement qu’en utilisant les seuls droits acquis sur les CEL.

En l’absence d’opposition au transfert, les clients pourront bénéficier d’un financement en utilisant les droits acquis sur les CEL et PEL.

Question : Refinancement de travaux

Est-ce qu'un prêt épargne logement peut refinancer des travaux éligibles déjà réglés par l'emprunteur au moyen de ses fonds propres ?

Si oui, quel est délai maximum pour refinancer les travaux éligibles ?

Si non, cela signifie-t'il qu'il faut que les factures doivent nécessairement être datées postérieurement à l'édition des offres ? ou que même si elles sont datées antérieurement, il ne faut pas qu'elles soient réglées, et que la banque soit en mesure de le prouver ?

Réponse :

Aux termes de la circulaire du 11 juillet 1986 - § 30, la date limite de dépôt de la demande de prêt est fixée en fonction de la nature de l’opération financée. S’agissant de travaux, la demande de prêt doit être déposée au plus tard six mois après l’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement.

De ce qui précède, les travaux achevés depuis plus de 6 mois à la date de demande de prêt ne peuvent être financés par un prêt épargne-logement. La réglementation ne donne aucune précision relative au règlement des travaux exécutés préalablement à la demande de prêt. En tout état de cause, le prêt épargne-logement ne peut financer le remboursement d’un autre prêt (circulaire du 11 juillet 1986 - § 11).

Question :

Peut-on accorder un prêt EPL à Mme seule alors que seul M. est propriétaire du bien ?

Réponse

En application de l’article L.315-1 du CCH, les prêts épargne-logement sont ouverts au financement de la résidence principale. La circulaire du 11/07/1986 §12 et 14 précise que « les PEL peuvent être accordés pour une résidence principale, pour le financement des dépenses de construction, d’acquisition, d’extension, de réparation ou d’amélioration. Lorsque le logement constitue une résidence principale, il doit être destiné à celle du bénéficiaire du prêt, d’un ascendant ou d’un descendant ou d’un locataire ». Il est donc admis qu’un PEL puisse être accordé pour assurer le financement de travaux effectués dans un logement par la personne qui l’occupe à titre de résidence principale tout en n’étant pas propriétaire, auquel cas ne seraient finançables que les travaux qui incombent normalement à un locataire. Outre les travaux de menu entretien, sont exclus en conséquence les travaux de gros entretien qui sont du ressort du propriétaire.

Question :

Un couple possède deux Plan Epargne Logement (1 à M. et 1 à Mme), ils souhaitent réaliser un prêt travaux dont le montant pourrait être atteint en utilisant uniquement les droits d'un seul des deux PEL.

Afin de pouvoir percevoir la prime de chacun des deux PEL, ils souhaiteraient que nous utilisions des droits de chacun des PEL, est-ce faisable.

Réponse :

Pour les PEL ouverts entre le 1er août 2003 et le 28 février 2011, le versement de la prime est subordonné à la réalisation d’un prêt d’épargne-logement et est égale à 2/5ème des intérêts versés par l’établissement (Arr. 29 juillet 2003, art. 2). Quel que soit le régime matrimonial, chaque époux peut bénéficier d’un prêt d’épargne-logement dès lors qu’ils possèdent chacun un PEL. Lorsqu’ils sont mariés sous le régime de la communauté de biens, les époux sont considérés comme co-emprunteurs. Des époux disposant chacun d’un PEL et souhaitant procéder à un investissement immobilier, peuvent utiliser l’ensemble des intérêts acquis conformément aux dispositions relatives aux cessions de droits à prêts. En matière de PEL, il n’existe pas de minimum d’intérêts à utiliser.

En l’état de la réglementation, chaque époux peut donc bénéficier d’un prêt épargne-logement et percevoir la prime en n’utilisant que partiellement les droits à prêt, mais uniquement dans la mesure où les dépôts effectués sur les PEL sont affectés au financement de logements destinés à l’habitation principale, en application de l’article L. 315-1 du Code de la construction et de l’habitation.

Question :

Réforme pour les nouveaux PEL ouverts à partir du 1er février 2015 :

« […]

- le taux de rémunération des épargnants par les banques lors de la phase d’épargne du PEL sera de 2 %, […]

- le taux d’intérêt maximal facturé par les banques aux épargnants choisissant d’emprunter dans le cadre du PEL, à l’issue de la phase d’épargne, sera abaissé de 4,20 % à 3,20 %, […] »

Pourriez-vous nous confirmer :

1/ que la prime représentant les 2/5e des intérêts banque et habituellement exprimé en 1% passe bien dorénavant à 0,80% ?

2/ que le nouveau taux maximal des prêts PEL de 3,20 % correspond bien à la somme :

- d’un taux d’intérêt de 2,00 % l’an (équivalent au nouveau taux de rémunération du PEL) ?

- et d’une commission de gestion de 1,20 % l’an (vs 1,70 % actuellement) ?

Réponse :

Pour les PEL souscrits à compter du 1er février 2015, le taux plancher de rémunération est réduit de 2,50% à 2,00% et le taux d’intérêt maximal des prêts contractés dans le cadre du PEL est abaissé de 4,20% à 3,20%.

1. Taux d’intérêt des prêts PEL pour les plans ouverts à compter du 1er février 2015 :

Le taux d’intérêt des prêts PEL est égal au taux d’intérêt servi aux dépôts effectués dans le cadre du plan d’épargne-logement (art. R.315-36 CCH) augmenté des frais financiers et des frais de gestion (art. R.315-9 CCH). Le nouveau taux maximal des prêts PEL de 3.20% correspond bien à la somme :

• d’un taux d’intérêt de 2.00% (équivalent au nouveau taux de rémunération du PEL)

• des frais financiers et de gestion plafonnés à 1.20% et non plus 1.70% des capitaux restants dus

2. Modalités de calcul de la prime dans le cadre du PEL

Le changement du taux de rémunération du PEL au 1er février 2015 implique une modification de l’arrêté du 25 février 2011 relatif au taux d’intérêt des dépôts des plans épargne-logement et au montant de la prime propre au régime des PEL. En effet, cet arrêté fixait pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011, le calcul de la prime à 2/5ème du montant des intérêts acquis, en application de la formule fixée par l’article 1 de l’arrêté du 25 février 2011 portant application de l’article R.\*315-40 du CCH (Prime d’épargne = 100 x T / i où T est le total des intérêts acquis à l’échéance contractuelle du plan et i est le taux de rémunération du plan, exprimé en points de base).

La modification apportée permet de limiter la validité du calcul de la prime à 2/5ème du montant des intérêts acquis aux plans ouverts du 1er mars 2011 au 31 janvier 2015 et de fixer le taux de référence de la prime à ½ du montant des intérêts acquis pour les plans ouverts à compter du 1er février 2015, en application de cette même formule (2ème formule dont le maintien a été demandé par certains établissements parce que leurs contrats y font référence). La réforme ne modifie pas le régime des plans épargne logement souscrits avant le 1er février 2015, ni les autres éléments du régime de l’épargne logement.

Ainsi, pour un PEL au taux de 2,5 % et 1250 € d’intérêts acquis, la prime sera égale à 500 € (100 x 1250 / 250), soit 2/5ème des intérêts acquis. Pour un PEL au taux de 2% et 1250 € d’intérêts acquis, la prime sera égale à 625 € (100 x 1250 / 200), soit ½ des intérêts acquis.

Exprimé en %, le taux de la prime demeure inchangé à 1%.

Question :

Ponçage et vitrification de parquet

Réponse :

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ).

Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints… Si il n’existe pas de définition de ces travaux, on peut utilement se référer au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives : travaux d’entretien courant et de menues réparation dont « l’encaustiquage et l'entretien courant de la vitrification du parquet, le remplacement de lames de parquet, la pose de moquette et autres revêtements de sol ».

Les travaux prévus au devis (ponçage et vitrification du parquet) ne consistant pas en un entretien courant et une menue réparation, ceux-ci peuvent être financés au moyen d’un prêt épargne-logement.

Question :

Changement robinet bains + miroir au-dessus meuble vasque+ écran coulissant baignoire

Réponse :

Dans le cas présent Je pense qu’il faut aller au-delà de la notion « d’équipement et amélioration du confort du logement », les frontières avec les travaux d’agrément ou décoratifs étant floues.

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints… Si il n’existe pas de définition de ces travaux, on peut se référer au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives : travaux d’entretien courant et de menues réparation. En l’espèce, les travaux en question ne relèvent pas de cette catégorie.

De manière générale, le prêt épargne-logement peut financer tous travaux à caractère incontestablement immobilier. Au regard de la définition d’un immeuble par destination (bien meuble rattaché à l'immeuble de manière fixe et dont la séparation de l'immeuble nécessite un descellement, un démontage, une dénaturation des lieux).

En conclusion, Ok pour le robinet et l’écran coulissant et émettre une réserve pour le miroir qui devra être scellé au mur ou intégré à la vasque pour être intégré dans le financement.

Question : Fourniture et pose de moustiquaires

coût total de 2.357,00€.

L’habitation se situe à proximité d’une ferme et d’un étang et des moustiquaires sont indispensables

Réponse :

OK pour le financement.

Question :

PEL sur un bien propre

J'aurais besoin de votre avis concernant le cas que rencontre un de nos Conseiller :

Cas d'un couple marié sous le régime de la communauté

Nous voulons financer des travaux avec le PEL de Madame, sachant que le bien immobilier est un bien propre de Monsieur et que le prêt serait fait aux 2 noms

Dans ce cas, est-il possible de financer par un Epargne Logement ?

Réponse :

Si les époux sont mariés sous le régime de la communauté de biens, le produit souscrit au nom d’un époux est représentatif de droits qui appartiennent aussi à l’autre pour moitié. La cession de droits entre conjoints sous le régime de la communauté n’est donc pas nécessaire. Sous ce régime, les époux sont considérés comme co-emprunteurs, même si les droits proviennent de l’effort d’épargne d’un seul d’entre eux. Le fait que le bien immobilier soit un bien propre de Monsieur ne constitue donc pas un obstacle à l’octroi d’un prêt épargne-logement dans la mesure où celui-ci a pour objet le financement de la résidence principale des époux (CCH, art. L. 315-1, al. 1).

Question

Travaux électriques extérieures

Réponse :

Le prêt épargne logement peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation : sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc.

Au regard du détail de la facture, il ne s’agit pas de travaux de menu entretien mais de travaux ayant pour objet l’équipement et l’amélioration des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, et donc finançables par un prêt d’épargne-logement.

Question :

Surprime

La prime EL et PEL est versée à l’emprunteur par l’établissement détenteur des livrets ou plans après le déblocage intégral des fonds. En est-il de même pour la surprime ?

Réponse :

La prime et la surprime sont versées en une seule fois.

Question :

En revanche, la précision que nous voulons avoir est la suivante :

Dans le cas d’un couple marié, Mr et Mme ont des droits acquis sur un PEL et un CEL. (Mr et Mme sont Co-emprunteurs,)

Dans ce cas faut-il utiliser l’intégralité des droits acquis CEL/PEL de l’un des Co-emprunteurs et compléter si besoin avec les droits acquis de l’autre Co-emprunteur ( offre de prêt au nom de MR et MME)

OU ALORS

Pouvons-nous utiliser partiellement des droits acquis CEL/PEL de chacun des Co-emprunteurs ( offre de prêt au nom de MR et MME)

Réponse :

Le titulaire d’un CEL ne peut obtenir un prêt d’épargne-logement que si un montant minimal d’intérêts a été acquis et utilisé sur le compte (CCH, art. R. 315-7). Ce montant, fixé par arrêté interministériel, diffère selon l’objet du prêt. En cas d’utilisation d’intérêts acquis sur plusieurs comptes, l’importance de l’effort de l’épargne s’apprécie compte par compte. Le montant minimal doit être atteint par chacun des comptes d’épargne-logement concernés et non par la réunion des droits acquis par plusieurs d’entre eux. La réglementation n’impose pas d’utiliser l’intégralité des droits acquis CEL de l’un des co-emprunteurs et elle n’interdit pas de compléter si nécessaire avec les droits acquis de l’autre co-emprunteur.

Pour les PEL ouverts avant le 1er mars 2011, il n’existe pas de minimum d’intérêts à utiliser, ni de minimum dans le montant prêté. Si les époux sont chacun titulaires d’un PEL, ils peuvent comme pour le CEL n’utiliser qu’une partie des droits acquis, mais ils ne pourront solliciter qu’un seul prêt au titre de ces plans.

Question : Occupant à titre gratuit / intérêt minimum

Nous sommes régulièrement sollicités par des titulaires de droits plan épargne logement souhaitant un prêt épargne logement en vue d'obtenir le versement de la prime.

Certains cas particuliers ne nous semblent répondre à la réglementation et je ne retrouve pas toujours la réponse dans les textes (qui nous sont souvent demandés par les clients) pour émettre un avis défavorable :

- la notion de bénéficiaire du prêt : propriétaire, locataire. Un petit fils qui vit chez son grand-père souhaite effectuer des travaux sur le bien de son grand-père, comment considérer sa situation et quel type de travaux pouvons-nous accepter

- le minimum de prêt et de droits pour les plans ouverts avant 01/03/2011

- la définition de travaux, où trouver une définition récente et précise. Nous sommes sollicités pour un prêt PEL de 150 € pour de l'achat de peinture et le client nous demande le texte justifiant notre refus.

Réponse :

Il serait peut-être utile de rappeler pour autant que les emplois des intérêts sont a priori des emplois « logement ».

Question 1 : Je me permets de revenir vers vous pour la notion de locataire, car dans le cas cité, il vit chez son grand-père. Ce n'est pas un logement que le grand-père lui met à disposition à titre gratuit ? ils occupent tous les deux le logement.

Réponse :

Un PEL peut être accordé pour assurer le financement de travaux effectués dans un logement par la personne qui l’occupe à titre de résidence principale tout en n’étant pas propriétaire, locataire ou non. En l’absence de dispositions particulières, les occupants doivent prouver par tous moyens que le logement constitue leur résidence principale, lorsque les établissements prêteurs leur en font la demande (Rép. min. n°19130 : JOAN Q, 3 janvier 1976, p. 27). Dans ce cas, ne sont finançables que les travaux qui incombent normalement à un locataire et finançables par un prêt épargne-logement. Sont exclus en conséquence les travaux de gros entretien qui sont du ressort du propriétaire.

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints… Si il n’existe pas de définition de ces travaux, on peut se référer au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives : travaux d’entretien courant et de menues réparation.

Question : Que pouvons-nous tolérer en minimum de prêt et de droits pour les plans ouverts avant 01/03/2011 ?

Réponse :

Pour les PEL ouverts avant le 1er mars 2011, il n’existe pas de minimum d’intérêts à utiliser, ni de minimum dans le montant prêté. En effet, le dispositif de l’épargne-logement prévoit uniquement que le montant du prêt est lié à sa durée. Le montant et la durée sont déterminés de telle sorte que le total des intérêts à payer par l’emprunteur (hors assurance et frais de gestion) soit égal au total des intérêts d’épargne acquis et utilisés pour le calcul du prêt, multiplié par un coefficient de conversion des intérêts au minimum égal à 1 (CCH, art. R. 315-12). Toutefois, en fonction du projet du client et des autres prêts intervenant au projet de financement, le montant des intérêts acquis utilisé par le prêt accordé peut être inférieur au total du montant des intérêts acquis, et il peut donc subsister un montant d’intérêts acquis résiduel.

Question : Peut-on financer l’installation d’une VERANDA via un prêt EPARGNE LOGEMENT ?

Réponse : Peuvent être financés les travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de logements nouveaux ou d’annexes, notamment par surélévation, extension, aménagement ou division de locaux existants (Arr. 15 mars 1976, art. 1er). Il est admis que le PEL puisse financer une verrière.

Donc oui, une véranda est finançable par un prêt épargne-logement.

Question : Nous sommes confrontés au montage suivant (projet d’habitat collectif en autopromotion ouvert par le biais d’une association) :

- les membres d’une association constitue une SCIA (statuts en cours d’élaboration)

- La SCIA achète le terrain, fait construire.

- Le financement est assuré par les appels de fonds effectués auprès des actionnaires de la SCIA au fur et à mesure de l’avancement des travaux.

Pour le financement de leur lot, nos clients veulent utiliser leurs droits PEL ouverts en 2009 (ils se réfèrent pour cela aux sites www.cobatisseurs.com et http://01-credit.com/sci-p95.html et envisagent notamment de se faire facturer à leurs noms des frais qui participeront à la construction de leur logement).

Selon Circ. 11 juillet 1986, §9 :

Les titulaires de CEL ou PEL désireux de financer un logement destiné à leur résidence principale, peuvent bénéficier d’un prêt épargne logement pour le financement de parts de SCI d’attribution si les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- L’immeuble est détenu par une SCI dont les statuts sont conformes aux articles L. 212-1 à L. 212-9 du Code de la construction et de l’habitation ;

- L’immeuble est divisé en fractions destinées à être attribuées aux associés de la SCI en propriété, proportionnellement à leurs apports ;

- Le lot attribué à l’emprunteur dans l’état des descriptifs de division constitue un logement. Ce logement doit être la résidence principale de l’emprunteur.

Par ailleurs, cette circulaire mentionne également que « le prêt ne peut être sollicité qu’après constitution de la société, selon la part détenue par l’emprunteur »

Un prêt PEL peut être accordé pour le financement d’acquisitions de parts de SCI d’attribution (sous réserve des conditions mentionnées ci-dessus)

Mais dans le cas présent (constitution d’un apport pour régler les appels de fonds), pourriez-vous nous confirmer qu’un prêt PEL ne peut pas être accordé ?

Dans ce cas, la seule solution pour obtenir le prêt épargne logement serait de financer des travaux dans la résidence principale achevée et livrée, ceci donc après la dissolution de la SCIA ?

Réponse :

Seules certaines dépenses (CCH, art. L. 315-2 et R. 315-8) sont éligibles au dispositif de l’épargne-logement et il appartient à l’établissement bancaire prêteur d’apprécier, sous sa responsabilité, si la demande de prêt qui lui est présentée entre bien dans ces limites. Suite à votre entretien téléphonique du 26 août avec Monsieur Didier COQUET, je vous confirme que si les clients acquièrent au moyen d’un prêt d’épargne-logement leur résidence principale dans le cadre du financement de parts d’une SCI d’attribution qui finance l’achat du terrain et la construction, les exigences réglementaires fixées par la circulaire du 11 juillet 1986, § 9 devront être satisfaites, à savoir :

- l’immeuble est détenu par une SCI dont les statuts sont conformes aux articles L. 212-1 à L. 212-9 du Code de la construction et de l’habitation ;

- l’immeuble est divisé en fractions destinées à être attribuées aux associés de la SCI en propriété, proportionnellement à leurs apports ;

- le lot attribué à l’emprunteur dans l’état des descriptifs de division constitue un logement ;

- le logement doit être la résidence principale de l’emprunteur et le prêt ne peut être sollicité qu’après constitution de la société, selon la part détenue par l’emprunteur.

En l’espèce, la société n’étant pas créée, les clients ne pourront solliciter un prêt d’épargne-logement que dans le cadre de dépenses d’extension, d’amélioration, de réparation ou d’économie d’énergie, une fois le bien achevé et livré, après dissolution de la SCIA.

Question : Calcul de la prime dans le cas d’un CEL qui a à la fois des droits acquis et des droits reçus par cession ou succession.

Comment doit se faire le calcul de la prime pour les droits reçus ? en se basant sur :

- De la date d’ouverture du CEL (du cédant ou du défunt) et de la date d’acquisition des DAP du CEL cédant ou du CEL du défunt ?

- De la date d’acquisition des droits par le bénéficiaire : date de la cession ou de la succession ?

A noter que si on retient la date d’ouverture du CEL qui a cédé ses droits, cette date sera parfois difficile à obtenir si le CEL n’est pas détenu dans le même établissement.

Réponse :

La réglementation n’opère pas de distinction selon qu’il s’agit de droits acquis ou de droits reçus par cession ou succession.

En application de l’article R.315-16 du CCH, le calcul de la prime est fonction de la date d’ouverture du CEL pour les droits à prime nés avant le 16 février 1994. Il en résulte qu’en cas de droits reçus par cession ou succession, le calcul de cette partie de prime se fera en fonction de la date d’ouverture du CEL du cédant ou de celui du défunt pour les CEL ouverts avant le 16/02/1994.

Pour les droits à prime nés à compter du 16 février 1994, le montant de la prime d’épargne est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de demande de prêt. L’emprunteur titulaire d’un CEL qui entend utiliser les intérêts provenant d’une cession de droits doit obtenir des cédants un relevé des intérêts à utiliser et produire leur autorisation expresse. Si la cession de droits fait intervenir une pluralité d’établissements, et à défaut d’accord entre eux, l’établissement où est domicilié le compte comportant le montant le plus élevé d’intérêts acquis est tenu de consentir le prêt dès lors que toutes les conditions d’attribution en sont réunies. Les emprunteurs sont tenus d’utiliser déjà l’intégralité de leurs droits propres dès lors qu’ils entendent bénéficier en supplément des droits issus de cessions (Circ. 11 juillet 1986, §28).

A noter que la prime CEL est plafonnée à 1 144 € par opération, quel que soit le nombre de CEL utilisés.

Question : Demande de financement prêt CEL de l’ordre de 21 ke pour objet travaux dans RP.

Le client détient actuellement un encours de prêt CEL de 10 ke qui a financé des acquisitions de parts de SCPI tel que la règlementation le permet.

Le cumul d’un objet prêt RP + prêt scpi est possible est-il possible ? Dans l’affirmative, le plafond de 23 ke d’encours par personne doit alors s’appliquer ?

Réponse :

Pour le prêt adossé à un CEL, le montant plafond est fixé à 23 000 € depuis le 17 mars 1976 (Arr. 15 mars 1976, art. 4, mod. par arr. 3 septembre 2001, art. 3, III). Un même emprunteur peut obtenir plusieurs prêts d’épargne-logement pour financer des opérations différentes mais l’encours total des capitaux restant dus ne doit à aucun moment dépasser ce montant maximal (CCH, art. R. 315-11, al. 2). Ainsi le titulaire d’un compte dont l’encours de crédit au titre de l’épargne-logement est de 23 000 € ne peut contracter un nouvel emprunt d’épargne-logement même si la durée d’ouverture de son compte, le montant des intérêts acquis et ses possibilités de remboursement sont conformes aux normes exigées, à moins d’avoir déjà remboursé partiellement dans la limite du capital restant dû ou totalement le premier.

Cumul de prêts successifs pour des opérations différentes : De la même façon, un emprunteur peut cumuler des prêts issus des deux régimes (CEL et PEL) pour financer des opérations différentes, sous réserve que l’encours total ne dépasse pas le plafond de 92 000 € et que la fraction de l’encours au titre du régime des CEL n’excède pas le plafond de 23 000 € (Circ. 23 avril 1992, II, §7, al. 3). Mais dans ce cas, il n’est pas possible d’accorder un prêt pour une résidence principale tant que le prêt pour un autre type de résidence n’est pas remboursé, et inversement (NB : le financement de parts de SCPI est considéré comme un financement de résidence principale). Sont par exemple considérées comme des opérations différentes le financement de deux logements différents de même catégorie ou le financement de l’acquisition puis de travaux dans le même logement.

Cas d’interdiction de cumul des prêts d’épargne-logement : Quel que soit le régime du prêt d’épargne-logement (CEL ou PEL), un même emprunteur ne peut bénéficier concomitamment d’un prêt d’épargne-logement destiné au financement de l’habitation principale et d’un prêt d’épargne-logement destiné au financement d’un logement ayant une autre destination (CCH, art. R. 315-8, al. 5). Par conséquent, le bénéficiaire d’un prêt au titre d’une des deux catégories (résidence principale ou résidence secondaire) ne peut prétendre obtenir un prêt pour le financement d’un logement appartenant à l’autre catégorie tant que le premier prêt n’a pas été remboursé. Cette interdiction s’applique également aux emprunteurs qui sont mariés sous le régime de la communauté et sont considérés comme co-emprunteurs (Rép. min. n° 18139, JOAN Q, 9 janvier 1995, p. 185).

Cette disposition exclut donc tout transfert de prêt entre résidences n’ayant pas la même destination. Toutefois, le remboursement anticipé d’un prêt d’épargne-logement est toujours possible si l’emprunteur souhaite bénéficier d’un second prêt pour financer un autre logement que celui qui a déjà fait l’objet du premier prêt.

Par hypothèse, cette interdiction ne concerne que les prêts accordés au titre de CEL ou de PEL ouverts avant le 1er mars 2011, ceux ouverts après cette date étant exclusivement destinés au financement de l’habitation principale.

Question : Une associée d’une SCI peut-elle utiliser son droit à prêt CEL pour financer des travaux dans sa résidence principale détenue par sa SCI (SCI familiale) :

Il s’agit d’une dépendance qu’ils vont détruire pour reconstruire et faire un studio pour leur fils

Réponse :

La circulaire du 11 juillet 1986, § 9 dispose expressément que « les prêts épargne-logement ne peuvent être consentis qu’à des personnes physiques et ne peuvent être affectés au financement d’une société civile immobilière ». Ce texte ne prévoit qu’une seule dérogation pour les SCI d’attribution et précise que le financement de tout autre société est exclu.

De ce qui précède, une associée d’une SCI ne peut pas utiliser son droit à prêt CEL pour financer des travaux dans sa résidence principale détenue par une SCI familiale.

Question : Modification taux épargne CEL

Suite à la baisse du taux des livrets Epargne Logement au 1er août 2015, le coût des frais fixes a-t-il évolué ou reste t’il à 1,5 ?

Réponse :

Aucune modification pour le coût des frais fixes.

Question : Mise en location

Un client a bénéficié d’un prêt PEL en nov 2014 Il change de travail pour le Luxembourg et souhaite mettre en location son logement. Est-ce possible, à quelles conditions ?

Réponse : La cessation d’occupation du logement conforme à l’engagement entraîne en principe la répétition de la prime. La réglementation ne prévoit pas le cas spécifique du maintien de la prime en cas de mutation professionnelle. Cependant, si en cours de prêt, le logement est loué à titre de résidence principale (sans motivation particulière), la prime est maintenue.

Donc pour moi c’est OK. Mais il faudra insister sur le fait que la mise en location doit être du type RP (pas de location saisonnière ou autre)

Question : Délai de validité des attestations de droits

Les attestations de droits sont valables durant 1 an pour les PEL ouverts avant le 1er mars 2011. Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, les attestations de droits sont valables durant 1 an à compter du retrait des fonds ou 5 ans après l’échéance contractuelle du PEL.

Mais si le délai de validité est dépassé ? KO ?

Réponse : Comme indiqué dans la documentation juridique (partie III - p. 10 à 13), pour les PEL, le retrait des fonds à l’arrivée du terme laisse subsister le droit à prêt pendant un an (CCH, art. R. 315-39), et dans la limite maximale de 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011. Concrètement, l’établissement remet au titulaire une attestation de droits à prêt valable un an (et au maximum 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011) en fonction des intérêts acquis.

- Pour les plans souscrits avant le 1er mars 2011, les droits à prêt sont maintenus sans limite de durée jusqu’au retrait des fonds (qui fait alors courir le délai d’un an pour demander un prêt).

- Pour les plans souscrits après le 1er mars 2011, le prêt d’épargne logement ne peut être consenti au-delà d’un délai de 5 ans à compter de l’arrivée à terme du plan, même en l’absence de retrait des fonds.

La demande de prêt ne peut être présentée au-delà de ces délais (CCH, art. R. 315-34, al. 2).

La réglementation n’impose pas que l’émission de l’offre intervienne dans ces mêmes délais : l’offre peut être émise alors que la date de fin de validité du relevé d’intérêts acquis est dépassée. Les textes réglementaires ne prévoient aucun délai limite pour émettre l’offre. A défaut de fléchage dans son système d’information, il est fortement recommandé à la banque de conserver au dossier les justificatifs de la date de dépôt de la demande de prêt. Les clients pourront bénéficier de la prime d’Etat, sous la seule réserve du respect du dispositif réglementaire de l’Epargne-logement.

La demande de prêt est établie par l’emprunteur et doit être notamment accompagné de l’engagement d’occupation du logement. A défaut, ce dernier document peut être intégré dans les conditions générales du contrat de prêt. De ce qui précède, ce document peut être complété par le client alors que la date de fin de validité du relevé d’intérêt est dépassé, mais il doit l’être au plus tard lors de l’émission de l’offre de prêt.

L’original de l’attestation d’intérêts acquis doit également figurer au dossier ou être conservé sous format numérique.

Question : Sanctions encoures par la banque en cas de PEL non conforme ?

Réponse :

A ce jour, les sanctions encourues par un établissement de crédit en cas de PEL non conforme sont définies par l’article 1739 du CGI et l’article L.315-5-1 du CCH modifié par l’article 140 de la loi du 6 août 2015. Les modalités d’application de l’article L.315-5-1 devant encore être définies par un décret d’application, il en résulte que seul l’article 1739 s’applique.

Question : Dans la mesure ou la personne (conjoint, locataire, ascendant ou descendant) souhaite faire des travaux dans sa résidence principale. Il est exclu le financement des travaux relevant du propriétaire ==>

Quels types de travaux peuvent alors être envisagés dans la mesure où sont exclus les travaux de menu entretien ( arr.15 mars 1976, art 1er ; Rép.min.n°5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p.1447) ?

Réponse :

Si les époux sont mariés sous le régime de la communauté de biens, le produit souscrit au nom d’un époux est représentatif de droits qui appartiennent aussi à l’autre pour moitié. La cession de droits entre conjoints sous le régime de la communauté n’est donc pas nécessaire. Sous ce régime, les époux sont considérés comme co-emprunteurs, même si les droits proviennent de l’effort d’épargne d’un seul d’entre eux. Le fait que le bien immobilier soit un bien propre de Monsieur ne constitue donc pas un obstacle à l’octroi d’un prêt épargne-logement dans la mesure où celui-ci a pour objet le financement de la résidence principale des époux (CCH, art. L. 315-1, al. 1).

Question :

Est-il possible de consentir à l’associé d’une SCI qui occupe le bien appartenant à la SCI à titre de sa résidence principale un prêt PEL pour installer un climatiseur réversible.

La réglementation prévoit la production d’un bail, mais dans ce cas d’une SCI qui possède le bien qui est la RP de ses associés, la bail est il obligatoire ?

Réponse :

Un PEL peut être accordé pour assurer le financement de travaux effectués dans un logement par la personne qui l’occupe à titre de résidence principale tout en n’étant pas propriétaire, locataire ou non. En l’absence de dispositions particulières, les occupants doivent prouver par tous moyens que le logement constitue leur résidence principale, lorsque les établissements prêteurs leur en font la demande (Rép. min. n°19130 : JOAN Q, 3 janvier 1976, p. 27 ).

La réglementation ne prévoit la production d’un bail que lorsque le logement est occupé par un locataire. S’agissant de l’associé d’une SCI qui occupe le bien appartenant à la SCI, et en l’absence de bail, celui-ci devra uniquement démontrer que le logement constitue sa résidence principale.

Question :

Application du tableau sur le traitement des successions

Suite à la publication de la documentation juridique sur le site de la SGFAS, nous sommes interrogés par nos équipes pour savoir quand elle est applicable , particulièrement sur les points qui ont fait l’objet d’échanges en comité et ont été clarifiés ( certains devant faire l’objet d’un arrêté ( l’arrêté balai que vous évoquiez en comité ? ))?

Tel est notamment le cas du tableau sur le traitement des PEL en cas de succession . Ce tableau a été validé en comité mais lors du comité d’Avril , M. de Ricolfis a indiqué que ces clarifications sur les successions feraient l’objet d’un arrêté qui prévoira que ces règles s’appliqueront à la totalité du stock de PEL entrant en succession à la date d’entrée en vigueur du texte . …

Cela signifie – t – il qu’il convient d’attendre pour mettre en œuvre ?

Réponse :

En principe, le contrat de plan épargne logement doit être considéré comme résilié au décès du souscripteur. Les textes réglementaires ne sont toutefois pas totalement explicites sur ce point et la superposition de textes de valeur juridique inégale pour les préciser a donné lieu à la mise en place de pratiques bancaires différentes selon les établissements de crédit pour des situations identiques, d’où ce tableau dont la vocation est d’uniformiser les pratiques bancaires. Le décès constitue toujours le fait générateur de la clôture du PEL. Les dispositions du tableau de traitement des PEL en cas de succession ont été validées en comité et intégrées dans la documentation juridique publiée le 21 septembre dernier. Elles sont applicables, comme toute nouvelle publication effectuée sur le site de la SGFGAS et qui apporte une novation dans les règles de traitement des produits réglementés, dans un délai de 15 jours à compter de ladite publication.

Question :

Un ancien Directeur d’Agence Bancaire peut-il bénéficier d’un Prêt issu d’un PEL d’un montant de 150 € (PEL ouvert avant le 1er mars 2011), pour des travaux éligibles ?

Réponse :

Le principe posé par l’article L.315-1 du Code de la construction et de l’habitation est que le régime Epargne-logement a pour objet de permettre l’octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un PEL et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l’habitation principale. Les conditions générales des contrats de prêts d’épargne logement doivent rappeler ce principe de l’épargne logement affectée au financement du projet.

Cependant, en l’état actuel de la règlementation et en l’absence de textes d’application de ce principe, le prêt d’épargne-logement peut parfois être considéré comme prétexte à la perception de la prime (prêt de très faible montant, parfois à côté d’une épargne importante, remboursement par anticipation peu de temps après leur versement…) et même si il est difficile juridiquement de refuser ce type de prêts, (sauf inéligibilité au dispositif de l’épargne-logement (opération non-finançable par un prêt EL par exemple)), il convient autant que possible de dissuader de telles pratiques contraires à l’esprit de la loi.

Pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011, le versement de la prime d’épargne est en effet subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement, mais la réglementation n’ayant pas fixé de minimum pour obtenir un prêt, il n’y a pas d’argument opposable au client. Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de 5 000 €, ce qui devrait atténuer le phénomène.

Question :

Prêts à des concubins ou partenaires pacsés ou mariés en séparation avec des droits EL

Réponse :

En l’espèce il n’appartient pas à la SGFGAS de valider des exemples chiffrés. L’esprit de ces exemples est conforme à la réglementation mais ils ne reflètent pas forcément la variété des situations qui peuvent se présenter dans le montage d’un financement entre concubins, pacsés ou personnes mariées sous le régime de la séparation de biens.

Complément :

Dans le cadre d’une acquisition en indivision ou de travaux sur un bien en indivision, chaque indivisaire emprunte seul dans la limite de ses droits acquis, complétés s’il y a lieu de droits cédés, pour un montant de prêt, au prorata de sa part dans l’indivision (part virile)

Exemple : achat en indivision par 2 concubins d’un bien pour 80 000 €, 70% Mr et 30% Mlle

Part virile de Mr = 56.000 € (80 K€ x 70% = part du financement revenant à Mr)

Part virile de Mlle = 24.000 € = (80 K€ x 30% = part du financement revenant à Mlle)

Question :

Nos clients mariés souhaitent utiliser leurs deux PEL pour faire un prêt travaux de 10000€.

On utilisera en totalité les droits sur un des deux PEL et partiellement sur l’autre.

Ils souhaitent toucher les deux primes épargne logement.

Est-ce possible ?

Doit-on faire deux prêts ?

Mariés sous la communauté de biens.

PEL tous deux ouverts le 05/03/2011.

Réponse :

En cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés (92 000 € pour un PEL), et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt.

Les PEL ont été ouverts le 05/03/2011. Pour les PEL souscrits à compter du 1er mars 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de 5 000 €. C’est le déblocage qui fait franchir les 5 000 € qui génère la demande de prime.

La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire (Circ. 19 mars 1976, §4, a)

NB : il serait utile pour toute question et avant réponse de la SGFGAS d’interroger l’établissement pour savoir si il a préalablement consulté la documentation juridique.

Réponse :

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question

La demande de prêt doit être déposée au plus tard six mois après l’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement. Tolérance sur ce délai ?

Réponse :

Le délai n’est pas apprécié à compter de la date d’émission de l’offre de prêt mais de la date de dépôt de la demande de prêt dont la date limite est en effet fixée en fonction de la nature de l’opération financée (Circ. 11 juillet 1986, §30).

La demande de prêt doit être déposée au plus tard six mois après :

- L’acquisition d’un logement existant (neuf, vendu clef en main ou ancien) ;

- Le transfert de propriété du logement, en cas de vente à terme et de location-vente ;

- L’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement.

La demande de prêt étant intervenue en l’espèce le 20/01/2015, il est possible de répondre favorablement au client, à savoir, financer une facture de 12/2014. Toutefois, les fonds étant versés sur le compte de dépôt des emprunteurs, il serait préférable de disposer d’une facture acquittée afin d’éviter un détournement du dispositif de l’épargne-logement.

En tout état de cause, il n’y a pas de tolérance sur le délai de 6 mois.

Question

Isolation caisson volet roulant

Réponse :

L’isolation des caissons de volets roulants est finançable en épargne logement au titre des travaux ayant pour objet l’amélioration du confort des logements.

Question

Remboursement anticipé de prêts Epargne Logement

Nous avons de plus en plus de questions de Caisses régionales qui s’inquiètent de voir certains de leurs clients rembourser très rapidement par anticipation leurs prêts Epargne Logement, voire annoncer dès le montage du dossier qu’ils envisagent ce remboursement.

Face à ce phénomène qui commence même à toucher les CEL, les Caisses régionales nous demandent notamment : si un délai minimum est requis avant le remboursement anticipé du prêt ; si elles doivent reprendre la prime en cas de remboursement anticipé ; et même, si elles doivent consentir à monter le prêt lorsque le client a clairement annoncé son intention d’effectuer un remboursement anticipé.

Il est évident qu’elles craignent de se trouver dans une situation non conforme à la réglementation Epargne Logement ; néanmoins, je ne me sens pas très armée pour leur répondre car, s’il est clair que dans les cas ci-dessus, les clients ont eu essentiellement l’intention de percevoir la prime, je ne vois rien dans la réglementation à opposer pour empêcher ces procédés : pas de minimum de montant de prêt, pas d’empêchement au remboursement anticipé, pas de durée minimum de détention du prêt.

Afin de leur apporter des éléments de nature à sécuriser leur pratique, j’aurais besoin sur le point ci-dessus de votre analyse et d’une « marche à suivre » qui soit bien sûr opposable aux clients. Je vous en remercie par avance et reste à votre disposition pour tout complément.

Réponse :

Effectivement, le prêt d’épargne-logement peut parfois être considéré comme prétexte à la perception de la prime : prêt de très faible montant, parfois à côté d’une épargne importante, remboursement par anticipation peu de temps après leur versement…

Le principe posé par l’article L.315-1 du Code de la construction et de l’habitation est que le régime Epargne-logement a pour objet de permettre l’octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un PEL et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l’habitation principale. Les conditions générales des contrats de prêts d’épargne logement doivent rappeler ce principe de l’épargne logement affectée au financement du projet. Cependant, en l’état actuel de la règlementation et en l’absence de textes d’application de l’article L.315-1, il est difficile juridiquement de refuser ce type de prêt, sauf inéligibilité au dispositif de l’épargne-logement (opération non-finançable par un prêt EL par exemple).

Certes, pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement, mais la réglementation n’ayant pas fixé de minimum pour obtenir un prêt, il n’y a pas d’argument opposable au client. Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de 5 000 €, ce qui devrait atténuer le phénomène. Dans la mesure où ce montant plancher est respecté et que le prêt d’épargne-logement est conforme au dispositif réglementaire, aucune sanction ne saurait être encourue.

En l’absence de montant minimum de prêt pour les PEL souscrits avant 1er mars 2011, d’interdiction de remboursement anticipé et de durée minimum de détention du prêt, on ne pourra s’affranchir d’une modification ou d’une précision de la réglementation afin de redonner sa vocation initiale à l’article L.315-1 et à la finalité du régime de l’épargne-logement. Dans l’attente, il convient autant que possible de dissuader de telles pratiques contraires à l’esprit de la loi. Pour ce faire, vous pourrez citer dans vos conditions générales de prêts l’alinéa 7 de l’article R.315-16 du CCH qui prévoit, a minima, la répétition de la prime par l’emprunteur en cas d’infraction aux dispositions de l’épargne-Logement.

Question : Succession

pouvez-vous me dire suite à succession, l'héritier reçoit une cession de droit ==> de combien de temps dispose-t-il pour utiliser ces droits (idem propres droits ?)

Réponse :

Comme indiqué dans la documentation juridique (partie III - p. 10 à 13), les attestations de droits sont valables durant 5 ans pour les CEL depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme des délais de prescription.

Pour les PEL, le retrait des fonds à l’arrivée du terme laisse subsister le droit à prêt pendant un an (CCH, art. R. 315-39), et dans la limite maximale de 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011. Concrètement, l’établissement remet au titulaire une attestation de droits à prêt valable un an (et au maximum 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011) en fonction des intérêts acquis.

Pour les plans souscrits avant le 1er mars 2011, les droits à prêt sont maintenus sans limite de durée jusqu’au retrait des fonds (qui fait alors courir le délai d’un an pour demander un prêt).

Pour les plans souscrits après le 1er mars 2011, le prêt d’épargne logement ne peut être consenti au-delà d’un délai de 5 ans à compter de l’arrivée à terme du plan, même en l’absence de retrait des fonds. Au-delà de ce délai, le prêt d’épargne-logement ne peut plus être accordé (CCH, art. R. 315-34, al. 2).

Ces règles sont opposables aussi bien au titulaire du PEL qu’au cessionnaire en cas de cession des droits à prêt.

Question : Travaux : pose de carrelage ou de parquet par les propriétaires

Réponse

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs aux autres travaux de conservation, de modernisation, d’assainissement, d’équipement ou d’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité.

La pose de carrelage ou de parquet n’est pas considérée comme du menu entretien et peut donc être financée au moyen d’un prêt épargne-logement.

Question Changement sol et peinture

Réponse : La réglementation prévoit que le prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs aux autres travaux de conservation, de modernisation, d’assainissement, d’équipement ou d’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité.

L’arrêté du 15 mars 1976 n’ayant pas été modifié à ce jour et les travaux de peinture en question n’entrant pas dans la dérogation visée ci-dessus, ils ne sont donc pas finançables par un prêt d’épargne-logement.

Question : Climatisation

Réponse :

Doc juridique – phase post-Epargne

« Quelle que soit la date d’ouverture du CEL ou du PEL, les prêts d’épargne-logement couvrent le financement de la résidence principale (CCH, art. L. 315-1, al. 1).

Le logement est dans la majorité des cas destiné à l’emprunteur. Toutefois, il a été admis que le logement pouvait également être destiné à la résidence principale du conjoint, d’un ascendant ou d’un descendant du bénéficiaire du prêt, ainsi qu’à un locataire (Circ. 11 juillet 1986, §14). Un prêt d’épargne-logement peut ainsi être accordé à un locataire sous réserve que les travaux financés lui incombent et soient autorisés par le propriétaire. »

Un particulier qui occupe à titre de RP un logement détenu par la SCI dont il est associé, est soit locataire (avec bail en bonne et due forme) soit logé à titre gratuit. Cet associé titulaire d’un PEL peut-il l’utiliser pour effectuer des travaux éligibles, donc comme tout locataire ? Et s’il n’est qu’occupant à titre gratuit ? Mail de DCO du 19/11/2015

Un PEL peut être accordé pour assurer le financement de travaux effectués dans un logement par la personne qui l’occupe à titre de résidence principale tout en n’étant pas propriétaire, locataire ou non. En l’absence de dispositions particulières, les occupants doivent prouver par tous moyens que le logement constitue leur résidence principale, lorsque les établissements prêteurs leur en font la demande (Rép. min. n°19130 : JOAN Q, 3 janvier 1976, p. 27). Dans ce cas, ne sont finançables que les travaux qui incombent normalement à un locataire et finançables par un prêt épargne-logement. Sont exclus en conséquence les travaux de gros entretien qui sont du ressort du propriétaire.

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). L’installation d’une climatisation est donc finançable par un prêt d’Epargne-logement.

Question

Echéance contractuelle du PEL

En CEBPL, les PEL sont ouverts pour une durée de 4 ans, prorogeable ensuite année par année (ci-dessus, un extrait du document contractuel d’ouverture).

Les questions portant sur ce PEL ci-dessus sont :

- Que ce PEL soit clôturé en 10/2015, 10/2017 ou 10/2021 : le relevé d’intérêt acquis sera valable 1 an ou 5 ans ?

- « Le prêt EL peut être demandé dans le délai d’un an à compter du retrait des fonds (donc de la clôture du plan), dans la limite d’un délai de 5 ans maximum à compter de l’arrivée à terme du plan (page 11 de la note SFGAS) » : si ce PEL est clôturé en 10/2015, 10/2017 ou 10/2021 : jusqu’à quelle date le client peut demander son prêt ?

Réponse :

P13

Echéance contractuelle du PEL = date à laquelle le PEL est arrivé à échéance.

Exemple :

- PEL souscrit le 01/04/2011 pour une durée de 4 ans

- Echéance contractuelle : 01/04/2015

- Validité de l’attestation de droits : 01/04/2020

Question : honoraires d'architecte

Réponse :

Ces frais étant finançables en PAS et PTZ, et en l’absence de précision ans la réglementation EL, il n’y a pas d’obstacle à ce qu’ils soient financés par un prêt d’épargne-logement.

Question : Clôture PEL avant décès

Je peux bien confirmer qu’un PEL clôturé avant la date du décès du titulaire ne rentre pas dans les dispositifs énoncés et que le légataire doit être titulaire lui-même d’un PEL pour bénéficier des droits du défunt ?

Réponse

En matière de PEL les droits cédés doivent être utilisés dans le délai d’un an à compter de la clôture du PEL (CCH, art. R. 315-39). En l’espèce, le PEL a été clôturé et le relevé d’intérêts acquis est daté du 31/01/2015. Ces droits ne pourront être en conséquence utilisés par le cessionnaire au-delà du 31/01/2016.

Toutefois, le conjoint n’étant pas titulaire d’un PEL ouvert depuis au moins 3 ans (Circ. 23 avril 1992, §9), elle ne pourra pas disposer des droits de son mari.

oui

Question :

Prime

En son temps, vous m’aviez écrit que la prime EL était versée par la banque prêteuse.

Le Crédit Foncier verse la prime à l’établissement détenteur du plan.

Qui croire ?

Réponse :

La documentation juridique Epargne-logement publiée sur le site extranet de la SGFGAS le 21 septembre 2015 (partie III - p. 33) précise que pour les CEL et pour les PEL ouverts à compter du 12 décembre 2002, le versement de la prime d’épargne a lieu au moment de la réalisation du prêt d’épargne-logement. Ce versement est effectué par l’établissement prêteur à l’emprunteur pour le CEL et au titulaire du PEL pour le PEL. La prime d’épargne est versée en une seule fois à son bénéficiaire.

A cet effet, l’établissement bancaire adresse au prestataire gestionnaire des primes d’Etat, en l’espèce le Crédit Foncier, suivant une périodicité choisie à sa convenance, une demande de versement de fonds avec à l’appui des états justificatifs.

Lorsque l’établissement prêteur n’est pas l’établissement détenteur du plan, je ne peux que vous confirmer la réponse qui vous a été faite par le Crédit Foncier de France le 12 janvier dernier en application de la circulaire Minos 34, à savoir que l’établissement prêteur doit adresser un flux informatique 031 (initialisation de paiement de prime), en direction de l’établissement qui a détenu l’épargne, pour l’inviter à demander le paiement de la prime(flux 030) au CREDIT FONCIER et à payer la prime au souscripteur du plan.

Question :

Installation matériel électronique

- Système d’alarme

- Visiophone

- Domotique

- Antennes TV/paraboles

Réponse :

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints…

En l’espèce, l’installation d’une alarme vise à améliorer les conditions de vie et de sécurité des occupants du logement, travaux pouvant donc être financés par un prêt épargne-logement, mais uniquement pour l’installation et la fourniture du matériel d’alarme.

Par contre, l’abonnement mensuel au service de de télésurveillance ne pourra pas être intégré dans le coût d’opération.

Donc OK pour le système d’alarme, le visiophone, la domotique. Idem pour les antennes TV et paraboles (travaux ayant pour objet la modernisation et l’équipement du logement). L’achat de ce type de matériel s’il est installé par l’emprunteur est également finançable.

Question : Travaux RP effectués par un locataire, et financés par un prêt PEL d’installation de colonne de douche, meuble + vasque fixé au mur

Cession PEL enfant mineur

La maman non mariée utilise tous les droits de son PEL + une partie des droits du PEL de son enfant mineur. Les règles de cession sont respectées.

Les 2 PEL étant à des taux différents, le plan de financement (unique par obligation) comporte 2 lignes distinctes prêt PEL.

Dans notre cas, une seule prime sera versée ou bien les 2?

Si c'est une seule, pouvons-nous techniquement désigner le PEL pour lequel la prime sera versée (PEL de l'enfant).

Réponse

le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc… Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs aux autres travaux de conservation, de modernisation, d’assainissement, d’équipement ou d’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité.

On peut considérer en l’espèce que le remplacement de la colonne de douche a pour objet l’équipement et l’amélioration du confort du logement et être financé au moyen d’un prêt épargne-logement.

De manière générale, le prêt épargne-logement peut financer tous travaux à caractère incontestablement immobilier. Au regard de la définition d’un immeuble par destination (bien meuble rattaché à l'immeuble de manière fixe et dont la séparation de l'immeuble nécessite un descellement, un démontage, une dénaturation des lieux), l’installation d’un meuble + vasque fixé au mur est finançable par un prêt d’épargne-logement.

Le PEL de la maman a été ouvert le 28/01/2011 et celui de l'enfant le 15/02/2003. La documentation juridique (partie II – p. 2 et partie III - p. 26 et 32) précise que le titulaire d’un PEL a droit à une prime d’épargne versée par l’Etat, à condition qu’il ait respecté les clauses de son contrat. Les conditions d’octroi de cette prime diffèrent selon la date d’ouverture du plan (CCH, art. R. 315-40) :

- Pour les PEL ouverts avant le 12 décembre 2002, la prime d’épargne est versée à la clôture lors du retrait des fonds, sans condition de prêt et qu’il y ait ou non cession de droits ;

- Pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement. Le 1er déblocage génère la demande de prime ;

- Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de 5 000 €. C’est le déblocage qui fait franchir les 5 000 € qui génère la demande de prime.

Dans tous les cas, la prime d’épargne est versée au souscripteur du Plan, que le prêt PEL soit réalisé à son profit ou à celui d’une autre personne ayant bénéficié d’une cession des droits à prêt issus du Plan (Réponse ministérielle n° 17106 publiée au JOAN du 30 juin 2003).

La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire (Circ. 19 mars 1976, §4, a). En l’espèce, deux primes seront donc versées.

Pour les PEL ouverts à compter du 12 décembre 2002, et donc celui de l’enfant en l’espèce, la cession de droits à prêt pour le titulaire d’un PEL ne transfère pas au cessionnaire le bénéfice de la prime. Celle-ci est alors versée au souscripteur du PEL, l’enfant mineur en l’espèce, lors de la réalisation du prêt pour un montant égal aux intérêts acquis par le titulaire jusqu’à la date de la délivrance de l’attestation d’intérêts acquis, dans la limite du plafond réglementaire (CCH, art. R. 315-40 al. 3). Le PEL constitue le patrimoine de l’enfant. Il appartient donc aux établissements bancaires de veiller à ce que les intérêts des enfants mineurs ne soient pas lésés, en particulier en cas de clôture de comptes ou de plans d’épargne-logement ouverts à leur nom comme en cas d’utilisation des droits à prêts issus de ces comptes ou plans.

Question : Délai demande de prêt EL

Nous avons un client dont le relevé d’intérêt acquis PEL a été édité le 24/11/2014

Les factures pour la réalisation de travaux datent de mars et mai 2015.

Une demande de prêt PEL a été initiée en juin 2015 non finalisée

Pouvons-nous à ce jour finaliser ce dossier et émettre une offre PEL sans remettre en cause le paiement de la prime ?

Réponse :

Pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011, le prêt d’épargne logement peut être demandé dans le délai d’un an à compter du retrait des fonds, dans la limite d’un délai de 5 ans maximum à compter de l’arrivée à terme du plan. Au-delà de ces délais, le prêt d’épargne-logement ne peut plus être demandé Cette règle est opposable aussi bien au titulaire du PEL qu’au cessionnaire en cas de cession des droits à prêt.

La date limite de dépôt de la demande de prêt est fixée en fonction de la nature de l’opération financée (Circ. 11 juillet 1986, §30).

La demande doit être déposée au plus tard un an après la délivrance du certificat de conformité ou du récépissé de la déclaration d’achèvement des travaux s’il s’agit :

- De la construction d’une maison individuelle dont l’emprunteur est maître d’ouvrage ;

- D’un logement vendu en l’état futur d’achèvement ;

- D’une acquisition de parts ou d’actions d’une société de construction donnant droit à la jouissance et l’attribution d’un logement en cours de construction.

La demande de prêt doit être déposée au plus tard six mois après :

- L’acquisition d’un logement existant (neuf, vendu clef en main ou ancien) ;

- Le transfert de propriété du logement, en cas de vente à terme et de location-vente ;

- L’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement.

En l’espèce, les clients avaient jusqu’au 24/11/2015 pour déposer leur demande de prêt, l’attestation de droits acquis étant datée du 24/11/2014 et les factures de mars et mai 2015, ce qu’ils ont fait en juin 2015.

Rien ne s’oppose à l’émission tardive de l’offre de prêt, la réglementation ne prévoyant en effet aucun délai limite pour émettre l’offre à compter de la demande de prêt. J’attire toutefois votre attention ,d’une part, sur la nécessité de conserver au dossier tous éléments justifiant de la date de demande de prêt, d’autre part, sur le contrôle effectué par le Crédit Foncier de France lors de la demande de prime qui pourrait être rejetée si le délai entre la clôture du PEL et la date d’acceptation de l’offre est supérieur à 16 mois, soit jusqu’au 24 mars 2016 en l’espèce.

Question : Pergola bioclimatique

Réponse :

La pergola bioclimatique est finançable en épargne logement au titre des dépenses d’amélioration du confort du logement, sous réserve de constituer un immeuble par destination attaché au fonds du logement lui-même (fixée à la maison et non pas simplement sur le terrain)

Documentation juridique Epargne Logement SGFGAS

Dépenses d’amélioration ou de réparation : Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs à des travaux lourds et réalisés conjointement à ces travaux.

Question : Documentation juridique mise en ligne applicable à partir de quand ?

Réponse :

La documentation juridique a été publiée le 21 septembre dernier. Les aspects règlementaires de cette documentation sont applicables, comme toute nouvelle publication effectuée sur le site de la SGFGAS et qui apporte une novation dans les règles de traitement des produits réglementés, dans un délai de 15 jours à compter de ladite publication.

Question : Madame est propriétaire seule du terrain par donation.

Emprunteurs mariés sous le régime de la communauté.

Leur projet est la construction de la résidence principale.

Est-ce que Monsieur peut utiliser ses droits EL pour ce projet.

Réponse :

Etant mariés sous le régime de la communauté, M. et Mme sont considérés comme co-emprunteurs (Extranet SGFGAS documentation Juridique partie 3 p. 17)

Le fait que Mme soit seul propriétaire ne pose pas de difficulté. Ci-joint l’extrait du PV du comité EL du 2 juin dernier qui confirme cette position :

« L’ensemble des participants s’accorde pour considérer qu’un prêt d’épargne-logement ne devrait être accordé qu’à :

- un propriétaire ou locataire de la résidence principale objet des travaux ;

- un propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier dont le bien est occupé à titre de résidence principale par un ascendant, descendant ou locataire ;

- en cas de couple de co-emprunteurs, un seul des co-emprunteurs peut répondre à ces exigences.

Ces dispositions pourraient être intégrées dans l’arrêté « balai ».

Question : Prime Epargne Logement

Nous sommes interrogés par une agence dont un de leur client titulaire d’un PEL souhaite faire un prêt, mais ce même client possède un CEL dans un autre établissement.

Question : la prime sera-t-elle versée au client du fait que celui-ci n’a pas respecté la règle : de ne pas avoir les deux épargnes logement dans le même établissement.

Réponse :

Le titulaire d’un CEL peut souscrire un PEL et réciproquement à la condition que l’un et l’autre soient domiciliés dans le même établissement bancaire (CCH, art. R. 315-26, al. 2).

L’alinéa 2 dispose que le titulaire d'un compte d'épargne-logement ouvert en application de la section I peut souscrire un plan d'épargne-logement à la condition que ce plan soit domicilié dans le même établissement.

De ce qui précède, le client ne peut solliciter un prêt d’épargne-logement dans le cadre de son PEL, et il ne pourra en conséquence bénéficier de la prime.

Question : Règle de déblocage

Il est précisé dans la documentation EL/PEL : phase post-épargne, le point suivant :

« Le prêt d’épargne-logement ne peut être attribué pour la seule acquisition d’un terrain à bâtir. Mais il peut, dans son objet, inclure le financement d’un terrain dès lors qu’il finance simultanément la construction du logement envisagée sur ledit terrain. Dans ce cas, la valeur du terrain ne peut, au maximum, être prise en considération qu’à concurrence du coût de la construction (Circ. 23 avril 1992, §17). »

Nous voudrions savoir lors du paiement du terrain, si nous pouvons débloquer la totalité des fonds du prêt EL/PEL sachant que le coût du terrain doit inférieur ou égal au coût de la construction ou devons-nous ne débloquer que 50 % du montant prêt EL/PEL et le reliquat sur le prêt complémentaire ?

Les frais de négociation sont-ils finançables en EL/PEL ?

Réponse :

Doc juridique, le prêt d’épargne-logement ne peut en effet être attribué pour la seule acquisition d’un terrain à bâtir. Mais son objet peut inclure le financement d’un terrain dès lors qu’il finance simultanément la construction du logement envisagée sur ledit terrain. Dans ce cas, la valeur du terrain ne peut, au maximum, être prise en considération qu’à concurrence du coût de la construction (Circ. 23 avril 1992, §17).

Le montant du prêt est versé en deux ou plusieurs tranches, à la diligence de l’établissement prêteur et le montant des versements fractionnés ne peut être supérieur aux appels de fonds justifiés par l’entrepreneur ou le vendeur. La règlementation n’exige pas que le prêt d’épargne-logement soit débloqué au maximum à hauteur de 50% en présence d’un prêt complémentaire et que le reliquat du prix du terrain soit réglé au moyen du second prêt.

Doc juridique, aux termes de la circulaire du 23 avril 1992- §12, les frais notariés et droits de succession ne peuvent être intégrés dans le coût d’opération. En l’absence de dispositions contraires dans la règlementation, les frais de négociation sont finançables par un prêt d’épargne-logement.

Question : Prime minimale

La prime maximale en Epargne Logement est de 1144 € par opération de prêt mais existe t il une prime minimale ?

Réponse :

Non, il n’existe pas de prime minimale.

Question

1/ nature des travaux à financer

Extranet SGFGAS

Documentation juridique Phase post épargne

Dépenses d’amélioration ou de réparation : Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs à des travaux lourds et réalisés conjointement à ces travaux.

S’il n’existe pas de définition de ces travaux de menu entretien, on peut se référer au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives : travaux d’entretien courant et de menues réparation. En l’espèce, les travaux ici présentés - changement robinet évier et mécanisme wc- relèvent-ils de cette catégorie ?

Bref sont-ils finançables en prêt EL ? Selon réponse antérieure dans QUEST ok pour le robinet…

2/ bénéficiaire prêt

Ici les époux sont mariés sous le régime de la communauté de biens. Sous ce régime, les époux sont considérés comme co-emprunteurs, même si les droits proviennent de l’effort d’épargne d’un seul d’entre eux. Travaux sur un bien commun. PEL au seul nom de M. possible (avec quote-part)?

Réponse

1) Dans le cadre du régime de la communauté de biens, les époux sont considérés comme co-emprunteurs, même si les droits proviennent de l’effort d’épargne d’un seul d’entre eux (doc juridique III p. 17). Le plan d'épargne-logement ouvert au nom d’un époux, même s'il est alimenté par ses seuls revenus, sont des biens communs qu'il ne peut pas engager sans le consentement de son conjoint. L’article 1415 du Code civil dispose que « chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus, par un cautionnement ou un emprunt, à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage pas ses biens propres ».

Dès lors, un seul époux signera en tant qu'emprunteur mais le conjoint devra donner son consentement par écrit. L'époux contractant engagera ses biens et revenus propres et l'époux qui aura donné son consentement par écrit n'engagera ni ses biens ni ses revenus propres, mais les biens et les revenus de la communauté seront engagés.

2) Le changement de robinetterie et de mécanisme WC (qui ont pour objet la modernisation du logement et ne figurent pas dans le décret du 26 août 1987 listant les réparations locatives) ne constituent pas des travaux de menu entretien et sont donc finançables par un prêt EL (doc juridique III p. 7).

Question : Utilisation droits PEL mineur

Une cliente va faire un prêt PEL et va utiliser l’intégralité de ses droits propres.

Elle va utiliser également une partie seulement des droits de sa fille mineure et souhaiterait également bénéficier de la cession des droits de sa fille majeure.

Afin de bénéficier de la cession de droits de sa fille majeure, la cliente doit-elle utiliser l’intégralité des droits EL de sa fille mineure en complément des siens ? Ou une utilisation partielle des droits de sa fille mineure suffit-elle en complément des siens ?

Réponse :

Doc juridique phase post épargne

La réglementation liée au PEL ou au CEL du cessionnaire s’impose en matière d’objet finançable et de minima à respecter. La cession de droits ne peut venir qu’en complément de ceux acquis et utilisés déjà en totalité par l’emprunteur.

la cession de droits à prêt issus d’un PEL est nécessairement totale et les droits cédés doivent être utilisés dans le délai d’un an à compter de la clôture du PEL (et le délai maximum de 5 ans après l’échéance du PEL, pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011).

En cas de cession de droits provenant de CEL ou de PEL d’enfants mineurs, la signature des 2 représentants légaux du mineur est requise. Si le mineur a plus de 16 ans, il faudra également recueillir sa signature.

Ainsi, les droits à PEL de la fille mineure ne peuvent pas être cédés partiellement, uniquement en totalité, c’est bien cela ?

Question : Usufruit et travaux

Nous sommes sollicités pour un client usufruitier de sa résidence principale pour un prêt travaux en prêt épargne logement.

Il souhaite changer ces radiateurs.

Réponse :

Les articles 605 et 606 du Code civil prévoient que l’usufruitier n’est tenu qu’aux réparations d’entretien et que les grosses réparations (gros murs et des voutes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues et murs de soutènement, clôture) demeurent à la charge du propriétaire.

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints… S’il n’existe pas de définition de ces travaux, on peut se référer au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives : travaux d’entretien courant et de menues réparation.

Le changement de radiateurs ne figure pas dans la liste des travaux d’entretien établie par le décret du 26 août 1987. L’usufruitier a donc la possibilité de financer les travaux envisagés au moyen d’un prêt d’épargne-logement, ceux-ci ayant pour objet la modernisation et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie de leurs occupants.

Question : Délai de réalisation des travaux pour un financement EL

Pourriez-vous m’indiquer s’il existe un délai maximal de réalisation des travaux dans le cadre d’un financement Epargne Logement ?

Réponse :

La réglementation épargne-logement ne fixe aucun délai de réalisation des travaux à compter de la date d’émission de l’offre de prêt.

Question : Travaux réalisés par l’usufruitier

Un client ayant fait des travaux sur sa résidence principale pour laquelle il n'est qu'usufruitier peut-il emprunter avec un prêt EPARGNE LOGEMENT pour des travaux d'électricité – chauffe-eau et menuiserie extérieure.

Réponse :

Les articles 605 et 606 du Code civil prévoient que l’usufruitier n’est tenu qu’aux réparations d’entretien et que les grosses réparations (gros murs et des voutes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues et murs de soutènement, clôture) demeurent à la charge du nu-propriétaire.

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ).

L’usufruitier a donc la possibilité en l’espèce de financer les travaux envisagés au moyen d’un prêt d’épargne-logement (travaux d'électricité - chauffe-eau et menuiserie extérieure), ceux-ci ayant pour objet la modernisation et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie de leurs occupants.

Note pour les CRB : la prochaine mise à jour de la documentation juridique intègrera le cas de l’usufruitier.

Question : En juin 2015, un EC a édité une offre de prêt PEL. Celui-ci a été débloqué début juillet 2015 et la cliente a fait un remboursement anticipé total le 18/08/2015 avant que l’EC puissions faire les démarches de demande de prime PEL.

Réponse :

Le déblocage génère la prime : l’emprunteur doit en bénéficier.

Question :

Un EC peut-il éditer à nouveau une attestation de droits acquis mais avec mention « réédition » suite à perte par le client de son attestation initiale : est-ce recevable ?

Réponse :

La mention « réédition » importe peu. Lors du comité EL d’octobre 2014, le CA avait demandé « s’il est indispensable d’éditer une attestation des droits acquis sur papier ou s’il est possible de garder seulement une trace numérique ». Il avait été répondu que « la règlementation originale, qui exigeait qu’un relevé des intérêts acquis soit remis au titulaire (circulaire du 11 juillet 1986), avait probablement pour objectif d’informer et de protéger le consommateur. L’attestation papier ne serait donc pas indispensable dès lors que, sur le fond, les droits utilisés apparaissent d’une façon ou d’une autre. La forme du document reste à déterminer ».

De ce qui précède :

1. Un duplicata peut être accepté en substitution dans la mesure où l’intégralité des informations figurant dans l'attestation originale sont reprises dans ce duplicata

2. La production d’une attestation sur l’honneur précisant la perte de l'attestation et le non dépôt d'une demande de prêt avec cette attestation dans un autre établissement bancaire est inutile, car ne pouvant être admise à titre supplétif en tout état de cause.

Question : Un couple de concubins propriétaires 50 % chacun d'un bien résidence principale et titulaires chacun de droits EL nous sollicitent pour 2 prêt EL ils ont 2 enfants à charge : peuvent-ils prétendre tous les 2 à la surprime EL ?

Réponse :

Doc. Juridique

Seules ouvrent droit au bénéfice de la majoration de prime les personnes à charge vivant habituellement au foyer du bénéficiaire (CCH, art. R. 315-40, al. 5). Sont considérées comme personnes à charge les personnes mentionnées à l’article 1411, III du code général des impôts relatif à la taxe d’habitation (Circ. 17 juin 1983, IV, §4) :

Pour résumer dans le cas d’un couple de concubins avec des enfants à charge :

- si les enfants sont fiscalement à la charge d’un seul des souscripteurs, l’autre souscripteur ne pourra prétendre à la surprime

- si les deux souscripteurs ont chacun fiscalement un ou plusieurs enfants à charge, ils pourront bénéficier tous deux de la surprime. Dans ce cas, son montant sera déterminée sur la base des seules personnes fiscalement à charge pour chaque souscripteur

Note CRB : Le cas est réglé pour les concubins et les personnes mariées sous le régime de la communauté. Pour les couples pacsés et les personnes mariées sous le régime de la séparation, on avisera si le cas se présente, l’avis d’imposition étant commun.

Question : Prorogation d’une offre EPL

NBO : Ma proposition de réponse es-tu d’accord ?

« Le délai de validité de l’offre EL est fixé par chaque EC (sous réserve de respecter les dispositions réglementaires régissant tout prêt immobilier), la réglementation du PEL ne traitant pas de la durée de validité de l’offre.

Si l’établissement de crédit a la possibilité de proroger le délai de validité de l’offre de prêt, les conditions relatives au prêt EL peuvent être maintenues. »

Réponse :

OK

Question : Une cliente a reçu un PEL par succession (clos à ce jour) et souhaite faire un prêt El à partir de ces droits.

Elle détient un autre PEL qui n'est pas clos.

Est-il possible d'utiliser les droits du PEL reçu par succession sans clôturer son propre PEL et utiliser ses propres droits?

Les droits à prêt sont échus le 20/07

Date d'ouverture du PEL 25/07/03

Date de fermeture du PEL 29/07/2015

Date de règlement de la succession : dossier de succession clos le 09/11/09

Réponse :

Doc Juridique

Il ne s’agit pas d’une cession de droit mais d’un transfert de PEL dans le cadre d’une succession.

Après la date du règlement de la succession, l’héritier ou légataire devenu propriétaire du PEL peut effectuer librement tous les actes de gestion et de disposition prévus par la réglementation, et donc bénéficier d’un prêt EL dans les limites réglementaires (1 an à compter de la clôture en l’espèce).

Le client pourra utiliser les droits du PEL reçu par succession sans clôturer son propre PEL et utiliser ses propres droits.

Question : Nouveau taux de rémunération du PEL à compter du 01/08/2016

Réponse :

Le taux de rémunération des plans d’épargne-logement souscrits à compter du 1er août 2016 devrait être abaissé de 1,5% à 1%. Le taux d’intérêt du prêt PEL serait alors en conséquence réduit de 2,70% à 2,20%.

Vous trouverez ci-après pour information le mail fixant les modalités de consultation du Conseil National de l’Habitat auquel sont joints la lettre de Monsieur Michel Sapin adressée au Président du CNH, le projet d'arrêté relatif au plan d'épargne logement et sa note de présentation.

Le nouveau taux de rémunération des PEL à compter du 1er août prochain ne change absolument pas les modalités de calcul de la prime.

En application du premier arrêté du 25 février 2011 portant application de l’article R.\*315-40 du code de la construction et de l’habitation et relatif à la prime d’épargne-logement afférente au plan d’épargne-logement et à sa majoration, le montant de la prime d’Etat est calculé au moyen de la formule suivante : Prime d’épargne = 100 x T / i, où T est le total des intérêts acquis à l’échéance contractuelle du plan et i est le taux de rémunération du plan, exprimé en points de base.

Parallèlement à cette formule, le deuxième arrêté du 25 février 2011 relatif au taux d’intérêt des dépôts des plans d’épargne-logement et au montant de la prime propre au régime des plans d’épargne-logement modifié par l’arrêté du 29 janvier 2015 dispose que la prime d’épargne-logement est égale respectivement à 2/5 (01/03/2011 au 31/01/2015) et à la moitié (1/2 – 01/02/2015 au 31/01/2016) des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan, fractions qui ne sont que la résultante d’une application stricte de la formule précitée.

L’arrêté du 28 janvier 2016 ayant abrogé le deuxième arrêté du 25 février 2011, le montant de la prime est en conséquence calculé depuis le 1er février 2016 exclusivement sur la base de la formule de calcul et non de la fraction qui aurait été obtenue en application de cette formule (soit 2/3 des intérêts acquis du 01/02/2016 au 31/07/2016 et 100% des IA à compter du 01/08/2016).

Question : Cession droits

Sa fille majeure est locataire d’un logement et souhaite utiliser ses droits pour faire un prêt PEL de 150 € pour changer un ou deux meubles de la cuisine.

Est-ce possible ?

Il souhaite également qu’elle utilise les droits de sa sœur (majeure également). Le but étant de toucher les deux primes.

L’agence lui a bien expliqué qu’elle doit utiliser l’ensemble de ses droits avant d’utiliser ceux d’une cession.

Il souhaite qu’on lui apporte le texte de loi qui le précise.

Réponse :

Ci-dessous les références réglementaires :

Les emprunteurs sont tenus d’utiliser déjà l’intégralité de leurs droits propres dès lors qu’ils entendent bénéficier en supplément des droits issus de cessions (Circ. 11 juillet 1986, §28).

Question

Travaux réalisés par association Castors

Dans le cadre de la réglementation épargne logement, il est indiqué pour des travaux sans pose de faire appel à l’association des castors. Merci de me dire si au contrôle des dossiers EL de travaux sans pose > 3 080 €, cette attestation doit obligatoirement être présente. Si absente, quelle sanction pour l’établissement ?

Liste des justificatifs demandés au contrôle de dossiers épargne-logement ?

Réponse

1) Doc Juridique

En application de la circulaire du 11 juillet 1986, §18, Les prêts d’épargne-logement finançant des dépenses d’amélioration, de réparation ou d’extension, et dont le montant dépasse 3 050 € ne sont accordés que sur production de mémoires ou de factures d’entrepreneurs. En deçà de ce montant, le simple financement de matériaux est possible sur présentation de factures. Les membres des associations de « castors » peuvent bénéficier d’un prêt non limité à 3 050 € sous réserve de la production d’une attestation de leur qualité émise par leur association.

Si l’emprunteur est membre de l’association de « castors », l’attestation devra impérativement être présente au dossier. S’il n’est pas Castor il devra passer par un artisan (que l’artisan soit « externe » ou « lui-même ») pour réaliser ces travaux. Le dossier devra alors comporter un justificatif de la réalisation de ces travaux par une personne compétente.

Dans les deux cas, que l’emprunteur soit ou non castor, les factures de matériaux devront également figurer dans le dossier.

En application de l’art. R. 315-16 al 7 du CCH, le non-respect de ces dispositions (défaut de production des pièces justificatives en l’espèce) est susceptible d’entraîner la répétition de la prime d’épargne, sans préjudice de l’intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d’intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire.

2) Une liste des pièces justificatives « a minima » a été intégrée dans la partie III de la documentation juridique (annexe 3) et est reproduite ci-dessous :

- Original de l'attestation d'intérêts acquis ;

. En cas de cession, justification du lien de parenté entre le cédant et le cessionnaire,

. Justificatifs relatifs à la majoration de la prime d’épargne pour personnes à charge,

- Sauf si intégré dans le contrat, engagement d'occupation du logement par l'emprunteur (par ses ascendants ou ses descendants) ou engagement de location à titre de résidence principale pour les logements à usage locatif ;

- Pièces relatives à la destination des fonds :

. les documents justifiant la demande de prêt (devis, promesse de vente, contrat de construction, permis de construire ou attestation du promoteur, note d'information de la SCPI visée par l’AMF),

. attestation notariée en cas d'acquisition de logement,

. déclaration d'achèvement des travaux à produire en cas de construction ou extension soumises à permis de construire,

. factures ou appels de fonds correspondant aux travaux,

. s’il s’agit de l’acquisition d’un logement ancien ou neuf vendu clef en main : la copie de l’acte d’acquisition, attestation notariée ou copie de la promesse de vente ;

. s’il s’agit d’un logement vendu en l’état futur d’achèvement : une attestation du promoteur certifiant que le permis de construire a bien été délivré ainsi que la copie de l’acte de vente, contrat de réservation ;

. s’il s’agit d’une construction individuelle : la copie du permis de construire ou récépissé de la demande de permis de construire accompagnée des devis des travaux à réaliser, contrat de construction de maison individuelle, marchés privés de travaux ;

. s’il s’agit de travaux : la copie du permis de construire ou de la déclaration préalable ou récépissé de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable si ces pièces sont nécessaires à leur exécution, et dans tous les cas, le(s) devis d’entrepreneur(s) ;

. s’il s’agit de la souscription ou de l’acquisition de parts de SCI d’attribution : statuts de la SCI, état des descriptifs de division, copie de l’acte d’acquisition ou de la promesse de vente ;

. s’il s’agit de la souscription ou de l’acquisition de parts de SCPI : un exemplaire de la note d’information visée par l’AMF précisant la composition du patrimoine de la SCPI et sa politique d’investissement.

- Justificatifs relatifs à la majoration de la prime d'épargne pour personnes à charge : avertissement taxe habitation ou livret de famille + engagement sur l’honneur d’occupation du logement avec l’ensemble des personnes déclarées, le cas échéant contresigné par les ascendants ;

Le prêt étant accordé par l’établissement de crédit sous sa seule responsabilité, il vous appartient de conserver au dossier ou sous format numérique tous justificatifs ne figurant pas dans cette liste mais permettant de justifier du respect du dispositif réglementaire.

Question : Avenant possible sur un prêt CEL en cours pour modifier la durée de remboursement ?

Réponse :

Doc juridique

La réglementation prévoit uniquement que les prêts d’épargne-logement sont amortissables en 2 années au moins et 15 années au plus (CCH, art. R. 315-10). Sous réserve du respect de cette disposition, rien ne s’oppose à ce que le prêt soit réaménagé par avenant.

Question : Archivage des attestations de droits

Pourriez-vous me dire si nous devons archiver les attestations de droits épargne logement suite à un prêt épargne logement ou si la numérisation dans le dossier de crédit suffit ?

Réponse :

Oui le format numérique suffit

Question Panneau « interdiction de stationner »

Réponse : Doc Juridique

« Dépenses d’amélioration ou de réparation : Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs à des travaux lourds et réalisés conjointement à ces travaux ».

Ne peuvent être financés par des prêts d’épargne-logement (liste non exhaustive) :

- Les locaux d’agrément (spas extérieurs, travaux d’aménagement de jardin hors clôture et portail, piscines, courts de tennis, abris de jardin) ;

Travaux de peinture : non finançables

Pose de 3 barrières de parking + matériaux et main d’œuvre : finançable. Le panneau de stationnement interdit étant intégré aux barrières, on peut admettre son financement

Question : Annulation offre initiale

Par maladresse, un chargé de clientèle a octroyé pour un PEL ouvert après le 01/03/2011, un prêt d’un montant inférieur à 5 000 € alors que le client possédait des devis pour un montant nettement supérieur.

Le prêt étant inférieur à 5 000 €, le client n’a pu percevoir sa prime.

Serait-il possible d’annuler ce prêt et d’en recréer un au regard du montant total des devis afin de permettre au client de toucher sa prime ?

Réponse :

Je ne vois pas d’obstacle à l’annulation du prêt et à l’émission d’une nouvelle offre sous les réserves suivantes :

- Le 2ème PEL ne doit pas rembourser le 1er

- le client doit procéder à une nouvelle demande de prêt

- le délai entre la clôture du PEL et cette demande ne doit pas excéder 1 an

- La demande doit être déposée au plus tard un an après la délivrance du certificat de conformité ou du récépissé de la déclaration d’achèvement des travaux s’il s’agit de la construction d’une maison individuelle dont l’emprunteur est maître d’ouvrage, d’un logement vendu en l’état futur d’achèvement, d’une acquisition de parts ou d’actions d’une société de construction donnant droit à la jouissance et l’attribution d’un logement en cours de construction.

- La demande de prêt doit être déposée au plus tard six mois après l’acquisition d’un logement existant (neuf, vendu clef en main ou ancien), le transfert de propriété du logement, en cas de vente à terme et de location-vente, l’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement

Question : Taux d’usure

Selon la réglementation et l'article R315-9 du code monétaire et financier, le taux du prêt PEL est celui de la phase d'épargne auquel sont ajoutés « des frais financiers et des frais de gestion dans la limite d'un maximum fixé par arrêté ». La Banque Populaire est donc libre de pratiquer une marge inférieure au maximum de 1,70 point que lui impose ces textes. D'autant plus que ce maximum a été revu récemment à la baisse par le gouvernement, à 1,20 point, pour les PEL ouverts à compter du 1er février 2015.

Pouvez-vous demander à IB s’il n’y a pas une erreur dans cette simulation VCI ou bien doit-on indiquer au client qu’il ne peut pas effectuer de prêt épargne logement compte tenu que du taux d’usure qui est à 3.92 %

Taux d’usure et seuil plancher ?

depuis 2016 nous avons régulièrement réduits notre marge pour respecter le taux d'usure, jusqu'à 0 de marge ( décote de -1.7%) pour les PEL génération 2003/2015.

Aujourd'hui pour cette génération de PEL, afin de respecter le taux d'usure nous devrions consentir une baisse de 1.90% du taux d'emprunt :

soit 4.97 % taux d'emprunt réglementaire - 1.90% de dérogation = taux de prêt PEL ramené à 3.07%

Si nous appliquons cette dérogation :

• nous aurions une marge négative de -0.20%

• le taux de prêt PEL (3.07%) serait inférieur au taux d'épargne (3.27%)

Taux contractuel

En référence au taux d'emprunt comme indiqué dans le dictionnaire permanent épargne logement extrait :

Le taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un PEL est égal au taux contractuel ou taux de rémunération du PEL majoré de frais de gestion et de frais financiers de l’établissement prêteur (CCH, art. R. 315-36).

Savez-vous si sur la partie taux contractuels les banques doivent reverser un prorata à l'état ou non.

Réponse :

Le taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un PEL est égal au taux contractuel ou taux de rémunération du PEL majoré de frais de gestion et de frais financiers de l’établissement prêteur (CCH, art. R. 315-36). Ces frais sont limités, par arrêté ministériel, à un montant maximum fixé à 1,70 % des capitaux restant dus (Arr. 16 décembre 1980, art. 1er), pour les plans souscrits avant le 1er février 2015. Pour les plans souscrits depuis le 1er février 2015, ces frais ont, été réduits à 1,20 % des capitaux restants dus (Arr. 29 janvier 2015, art. 2)

Dans le cas où le taux calculé du prêt d’épargne-logement serait usuraire, il convient de baisser les frais, constitués des frais de gestion et des frais financiers, afin de diminuer le taux de sortie. Dans la réglementation, il est dit que le taux est un taux maximum et que la marge est une marge maximum.

Question :

Travaux dans logement de fonction

Réponse :

Oui, dans la mesure où le logement est effectivement occupé à titre de résidence principale. Mais ne seraient finançables par un prêt épargne-logement que les seuls travaux d’entretien qui incombent à un locataire.

Question : Fauteuil monte escalier

Réponse : Finançable par un prêt EL.

Question : Financement de parts de SCPI d'habitation après le 01/03/2011 ?

Réponse :

En application du décret n° 93-590 du 27 mars 1993 complété par la circulaire 29 avril 1993, des prêts épargne-logement peuvent être attribués pour financer l’acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier. La documentation juridique (partie III – p. 5) reprend ces dispositions sans distinguer selon que le PEL ou le CEL a été ou non souscrit avant le 1er mars 2011 :

« Parts de SCPI d’habitation :

Un prêt d’épargne-logement peut être accordé pour financer la souscription ou l’acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) (Circ. 29 avril 1993). Le patrimoine de ces SCPI doit être destiné à l’habitation, il en résulte que trois conditions cumulatives doivent être respectées :

- Les immeubles acquis par la SCPI doivent être affectés au minimum pour 90% de leur superficie à un usage d’habitation ;

- La quotité du prix d’achat des parts financées par le prêt d’épargne-logement ne doit pas excéder la part de la surface des immeubles acquis par la SCPI destinée à l’habitation ;

- La part de la surface des immeubles destinée à l’habitation doit être conforme à la composition du patrimoine telle que prévue dans la note d’information visée par l’AMF.

Le financement de ce type d’opérations fait l’objet de l’application d’un coefficient de conversion des intérêts spécifique. »

Votre établissement considère au contraire que la réglementation épargne-logement ne permet pas le financement de parts de SCPI d'habitation pour les PEL et CEL souscrits à compter du 1er mars 2011. En effet, aux termes de votre analyse, l’article L. 315-1 CCH disposait dans sa rédaction antérieure à janvier 2011 que :

« Le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts à un compte d'épargne-logement et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale »(alinéa 1).

« Les titulaires d'un compte d'épargne-logement qui n'affectent pas cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale dans les conditions du premier alinéa peuvent l'affecter au financement de logements ayant une autre destination dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat qui détermine notamment les destinations autorisées. Ces destinations sont exclusives, à l'exception des résidences de tourisme, de tout usage commercial ou professionnel » (alinéa 2).

Et que c’est sur la base de l’alinéa 2 de l’art. L 315-1 CCH que le décret du 27 mars 1993 autorise le financement de parts SCPI d’habitation.

Au regard de la nouvelle rédaction de l’art. L. 315-1 modifié par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 – art. 26, « Les titulaires d'un compte d'épargne-logement ouvert avant le 1er mars 2011 qui n'affectent pas cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale dans les conditions du premier alinéa peuvent l'affecter au financement de logements ayant une autre destination dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat qui détermine notamment les destinations autorisées. Ces destinations sont exclusives, à l'exception des résidences de tourisme, de tout usage commercial ou professionnel », votre établissement considère que les titulaires d'un compte épargne logement ouvert après le 1er mars 2011 ne peuvent bénéficier d'un prêt que pour le financement de logements destinés à l'habitation principale. Ils ne peuvent financer l'achat de parts de SCPI par un prêt d'épargne logement car ces dernières sont des titres financiers qui ne donnent aucun droit sur les logements détenus par la SCPI.

Notre analyse est différente. D’une part, le décret du 27 mars 1993 n’avait pas pour objet le financement de logement non destinés à la résidence principale et les conditions cumulatives posées par la circulaire de 1993 visent à financer par les SCPI des immeubles à usage quasi exclusif d’habitation. D’autre part, la réforme de 2011 a eu pour objectif de centrer l’épargne-logement sur l’acquisition ou les travaux relatifs à la résidence principale et d’exclure les résidences secondaires, mais non les SCPI d’habitation, ce que confirme les débats parlementaires et un message de la Direction Générale du Trésor à la FBF du 13 janvier 2011 concernant la mise en œuvre de la réforme du PEL au 1er mars 2011, qui maintient la possibilité de financement de parts de SCPI d’habitation par un prêt d’épargne-logement :

Question : Transfert PEL et succession

Je me permets de vous contacter pour obtenir de votre part le texte de loi officiel me permettant d’apporter la preuve à une cliente héritière qu’elle ne peut récupérer le PEL du défunt car PEL souscrit en 1982. Effectivement sur le site du SGFGAS c’est clairement notifié mais la cliente souhaite le texte d’origine.

Pouvez-vous s’il vous plaît me fournir cet élément au plus vite car la cliente est insistante

Réponse :

En principe, le contrat de plan épargne logement doit être considéré comme résilié au décès du souscripteur. Les textes réglementaires ne sont toutefois pas totalement explicites sur ce point et la superposition de textes de valeur juridique inégale pour les préciser a donné lieu à des règles très complexes et à la mise en place de pratiques bancaires différentes selon les établissements de crédit pour des situations identiques.

Une clarification des règles applicables (dont les premiers éléments de réflexion ont été repris dans la documentation juridique publiée sur le site de la SGFGAS et dont je vous rappelle qu’elle n’est pas opposable en tant que telle au client, seuls les textes auxquelles elle renvoie l’étant) devrait se traduire par la publication prochaine d’un arrêté.

S’agissant des PEL échus à la date du décès du titulaire, un courrier de la Direction du Trésor du 17 janvier 2005, dont vous trouverez copie ci-jointe, apporte une précision à la circulaire du 23 avril 1992 en disant qu’en un tel cas (PEL échu au moment du décès), le PEL « prend fin de plein droit ».

De ce qui précède, et en l’état actuel de la règlementation, le PEL ayant pris fin de plein droit ne peut pas être transféré au profit du légataire, sachant que vous pouvez diffuser à votre client la lettre précitée du Trésor préalablement anonymisée faute de mieux pour l’instant.

Question : Attestation de droits

Cas de droits EL issus de CEL ou PEL détenus dans nos livres :

la signature du représentant du Crédit agricole sur l'attestation de droits acquis EL, est-elle obligatoire?

Réponse :

Doc Juridique

La règlementation n’exige pas que l’attestation soit signée par le représentant de la banque. La réglementation prévoit uniquement que l’établissement gestionnaire délivre un relevé faisant apparaître le montant des intérêts acquis (Circ. 11 juillet 1986, §27).

Les attestations types mises en place par le CFONB utilisables depuis le 17 décembre 2015 et qui seront obligatoires à compter du 1er mars 2017 n’exigent également pas la signature du représentant de l’établissement.

NB : les attestations types seront intégrées dans la documentation juridique lors de la prochaine mise à jour de ce document.

Question : Un mur de soutènement sur le terrain d’une RP est-il finançable en prêt EL? Il s’agit de sa reconstruction après sinistre.

Réponse :

Finançable.

Question : Démontage et livraison cuisine

Réponse :

En application de la circulaire du 11 juillet 1986, §18, les prêts d’épargne-logement finançant des dépenses d’amélioration, de réparation ou d’extension, et dont le montant dépasse 3 050 € ne sont accordés que sur production de mémoires ou de factures d’entrepreneurs. En deçà de ce montant, le simple financement de matériaux est possible sur présentation de factures.

S’agissant du démontage de l’ancienne cuisine et de la livraison de la nouvelle pour un montant TTC de 1 430 €, l’opération est finançable par un prêt EL.

Question : Convention Epargne logement :

P4/12 : que signifie l’alimentation des prêts et à quelles actions font référence « les procédures appliquées pour la gestion des prêts par la Banque ».

Réponse :

Article 4 - al. 6 convention type SGFGAS/Etablissement de crédit :

Il faut entendre :

- respect des conditions réglementaires d’éligibilité des comptes, plans et prêts ;

- respect des modalités de calcul et d’attribution des primes d’épargne-logement ;

- respect des conditions réglementaires d’alimentation des comptes et plans : par exemple respect du plafond de versement minimum annuel de 540 € pour un PEL…

- « les vérifications portent sur les procédures appliquées pour leur gestion par les établissements de crédit » : Afin de s’assurer du bon respect de ces diverses conditions rappelées ci-dessus, la SGFGAS examinera les procédures appliquées par les EC pour la gestion des comptes, plans, prêts, modalités de calcul et d’attribution des primes d’épargne-logement

Question : Bénéficiaire du PEL

M. et Mme sont mariés sous le régime de la séparation de biens, Monsieur est seul propriétaire de la résidence principale.

Madame occupe la résidence principale, elle a un PEL.

Peut-elle l’utiliser pour les travaux (cuisine équipée) de l’habitation principale, la facture est aux deux noms.

« Un prêt d’épargne-logement peut ainsi être accordé à un locataire sous réserve que les travaux financés lui incombent et soient autorisés par le propriétaire »

Ici Mme mariée en séparation de biens est « logée à titre gratuit » par M. seul propriétaire du logement. Suffit-il que M. lui autorise (! le devis est au nom des 2) les travaux de cuisine (hors électroménager et éléments non immeubles par destination), pour que Mme obtienne un prêt EL avec ses droits à elle ?

Réponse :

Du moment que le propriétaire est d’accord peu importe si le bail est à titre gratuit ou pas.

Question :

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tel que la pose de peinture, de papiers peints… S’il n’existe pas de définition de ces travaux, on peut se référer au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives : travaux d’entretien courant et de menue réparation.

Le démoussage de la toiture concerne l’extérieur, donc finançable ?

Doit-on comprendre que nous ne pouvons pas financer tous les travaux de démoussage de toiture avec de l’épargne logement ?

Réponse :

Compte tenu du faible montant de l’opération (715 €) et du fait que certaines prestations indiquées dans le devis reprennent des travaux visées par le 1) du décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives, cette opération ne devrait pas pouvoir être financée par un prêt EL.

Dans certains cas, ils pourront être pris en charge, mais cela nécessite une analyse au cas par cas de l’opération réalisée par les clients.

Ainsi, les travaux de dé-moussage de toiture pourraient être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs ou réalisés conjointement à des travaux de réparation de la toiture.

Concernant le démoussage, il n’existe pas de définition des travaux de menu entretien qui peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. On peut néanmoins se référer utilement au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives et énumère les travaux d’entretien courant et de menues réparation dont « l’enlèvement de la mousse et des autres végétaux des auvents, terrasses et marquises ». La toiture n’est pas visée par ce texte ; on peut par ailleurs considérer que le démoussage de la toiture a pour objet la conservation de la maison et est donc finançable par un prêt d’épargne-logement.

Question : Nécessité ou non d’utiliser la totalité des intérêts du 1er PEL avant l’utilisation des intérêts du second PEL

« La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire (Circ. 19 mars 1976, §4, a) »

On peut donc utiliser partiellement les intérêts acquis sur chacun des PEL ? Pas besoin d’utiliser la totalité des intérêts de l’un, pour utiliser les intérêts de l’autre ?

Nous avons un 2ème cas pour une mise en place de 2 prêts PEL de 150 € (Monsieur et Madame sont mariés) avec un seul et même devis.

Réponse :

Pour résumer les questions posées par l’EC : M. et Mme sont mariés et sont chacun titulaires d’un PEL souscrit entre le 12/12/2002 et le 28/02/2011. Le versement de la prime est donc subordonné à l’octroi d’un prêt sans condition de montant.

Cas 1 : les clients présentent 2 devis distincts, un devis de forage et un devis d’installation de pompe à chaleur. Ils demandent la mise en place d’un Prêt PEL pour le forage en utilisant les droits à prêt issus du PEL de Monsieur et la mise en place d’un autre prêt PEL pour l’installation de la pompe à chaleur en utilisant les droits à prêt issus du PEL de Madame. Est-ce possible ?

Cas 2 : Mise en place de 2 prêts PEL de 150 € (Monsieur et Madame sont mariés) avec un seul et même devis.

Dans les deux cas soulevés par l’établissement, on est en présence d’une seule et même opération. Sous le régime de la séparation, chaque époux peut individuellement bénéficier d’un prêt d’épargne-logement sous réserve que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires n’excède le montant plafond (23 000 € ou 92 000 €) par logement. En revanche, lorsqu’ils sont mariés sous le régime de la communauté de biens, un seul prêt solidaire peut être mis en place (également dans le respect du montant plafond de 23 000 € ou 92 000 €) pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt.

La réglementation n’impose pas d’utiliser l’intégralité des droits acquis de l’un des co-emprunteurs et elle n’interdit pas de compléter si nécessaire avec les droits acquis de l’autre co-emprunteur. Il n’existe pas de minimum d’intérêts à utiliser, ni de minimum dans le montant prêté. Si les époux sont chacun titulaires d’un PEL, ils peuvent n’utiliser qu’une partie des droits acquis, mais ils ne pourront solliciter qu’un seul prêt au titre de ces plans pour cette unique opération.

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question :

Y a-t-il une obligation pour le client qui détient déjà un PEL de regrouper ces 2 contrats dans le même établissement. ?

Réponse :

Une même personne ne peut être titulaire simultanément de plusieurs CEL ou de plusieurs PEL, sous peine de perdre la totalité des intérêts acquis ainsi que la vocation à bénéficier du prêt d’épargne-logement et de la prime d’épargne (CCH, art. R. 315-5 ; CCH, art. R. 315-26).

Toutefois, il existe en matière de PEL une dérogation à cette règle d’unicité : ainsi, un ou plusieurs PEL peuvent être attribués par voie successorale à un légataire ou un héritier qui en possède déjà un en son nom propre.

Le titulaire d’un CEL peut souscrire également un PEL et réciproquement à la condition que l’un et l’autre soient domiciliés dans le même établissement bancaire (CCH, art. R. 315-26, al. 2). Dans le cas d’une transmission successorale, la réglementation n’interdit pas que le 2ème PEL reste domicilié dans l’établissement de crédit auprès duquel il a été souscrit.

Question :

clôture des PEL à des clients décédés, il se trouve sur l'Extranet du SGFGAS. Je le joint à ce retour. Page 13 il est dit que le décès du titulaire entraîne "en principe" la résiliation du contrat. Un peu en dessous il est aussi mentionné un cadre de résiliation de ces produits. Après avoir contacté mes collègues des autres entités du groupe Crédit Agricole, personne n'a pu me dire sur quel loi ou article s'appuie cette affirmation.

Avant de mettre en place ce dispositif, je voudrais être certain que nous restons dans un cadre légal et que les ayants droits ne peuvent nous demander le paiement de quelques intérêts ou complément de prime y compris au delà de ce délai de 6 mois dont il est fait mention

Réponse :

En principe, le contrat de plan épargne logement doit être considéré comme résilié au décès du souscripteur. Les textes réglementaires ne sont toutefois pas totalement explicites sur ce point et la superposition de textes de valeur juridique inégale pour les préciser a donné lieu à des règles très complexes et à la mise en place de pratiques bancaires différentes selon les établissements de crédit pour des situations identiques.

Une clarification des règles applicables (dont les premiers éléments de réflexion ont été repris dans la documentation juridique publiée sur le site de la SGFGAS et dont je vous rappelle qu’elle n’est pas opposable en tant que telle au client, seuls les textes auxquelles elle renvoie l’étant) devrait se traduire par la publication d’un arrêté.

S’agissant des PEL échus à la date du décès du titulaire, un courrier de la Direction du Trésor du 17 janvier 2005, dont vous trouverez copie ci-jointe, apporte une précision à la circulaire du 23 avril 1992 en disant qu’en un tel cas (PEL échu au moment du décès), le PEL « prend fin de plein droit ».

De ce qui précède, et en l’état actuel de la règlementation, le PEL ayant pris fin de plein droit ne peut pas être transféré au profit du légataire, sachant que vous pouvez diffuser à votre client la lettre précitée du Trésor préalablement anonymisée faute de mieux pour l’instant.

Question : Travaux sur résidence secondaire

un client qui détient un CEL ouvert en 1999. Le client souhaite faire 2 prêts épargne logement pour des travaux (réfection de salle de bains) dans 2 résidences secondaires, soit 5000 € par résidence.

Nous avons cherché dans les textes mais ne trouvons pas d'exclusion sur ce type de demande lorsqu'elle porte sur 2 résidences secondaires. Pourriez-vous nous confirmer qu'il est bien possible de faire 2 prêts épargne logement différents pour 2 résidences secondaires ?

Réponse :

Sont considérées comme des opérations différentes le financement de deux logements différents de même catégorie ou le financement de l’acquisition puis de travaux dans le même logement. Le financement en l’espèce de la réfection de la salle de bain de deux résidence secondaires constitue donc deux opérations distinctes.

Quel que soit le régime du prêt d’épargne-logement (CEL ou PEL), un même emprunteur ne peut bénéficier concomitamment d’un prêt d’épargne-logement destiné au financement de l’habitation principale et d’un prêt d’épargne-logement destiné au financement d’un logement ayant une autre destination (CCH, art. R. 315-8, al. 5). Par conséquent, le bénéficiaire d’un prêt au titre d’une des deux catégories (résidence principale ou résidence secondaire) ne peut prétendre obtenir un prêt pour le financement d’un logement appartenant à l’autre catégorie tant que le premier prêt n’a pas été remboursé.

En l’absence de disposition spécifique contraire, il faut en conclure que la réglementation n’interdit pas l’octroi concomitamment de deux prêts épargne-logement relevant du même régime (CEL) pour le financement de deux opérations distinctes réalisées dans deux logements ayant la même destination, sous réserve que l’encours n’excède pas le plafond de 23 000 €.

Question :

Mail particulier : désaccord calcul de la prime

Réponse :

Je vous précise que la SGFGAS est uniquement chargée, en matière d’épargne-logement de recueillir les déclarations en provenance des établissements de crédit à raison des produits d’épargne-logement qu’ils accordent et d’appliquer la réglementation définie par les pouvoirs publics. Ainsi, les décisions de calcul de prime notamment ne relèvent que de l’établissement de crédit.

En l’espèce, je peux vous préciser que la CRCA Nord de France a calculé la prime conformément à la circulaire du 11 juillet 1986, §37 qui dispose que « le bénéficiaire d’un prêt d’épargne-logement au titre d’un compte peut obtenir de l’Etat une prime d’épargne dont le montant est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de demande de prêt et pris en compte pour le calcul de ce prêt ».

Question : Prêt EL à Mme seule, en cours de divorce, mariée sous la communauté de biens

M. et Mme mariés sous la communauté sont en cours de divorce. Le bien appartient à la communauté. Suite à partage, Mme va récupérer le bien et en faire sa RP. Aujourd'hui, Mme veut faire un prêt de 500€ pour des travaux (prétexte pour obtenir la prime).

M. a signé un bordereau de conjoint non emprunteur en cours de divorce.

Tant que le divorce n'est pas prononcé, la communauté est engagée.. Donc M. aussi co-emprunteur sur le PEL et sous réserve de l'éligibilité des travaux de 500€?

Réponse :

C’est exact, tant que le divorce ne sera pas prononcé et que la convention de liquidation ne soit homologuée, la communauté sera engagée.

Dans le cadre du régime de la communauté de biens, les époux sont considérés comme co-emprunteurs, même si les droits proviennent de l’effort d’épargne d’un seul d’entre eux (doc juridique III p. 17). Le plan d'épargne-logement ouvert au nom d’un époux, même s'il est alimenté par ses seuls revenus, sont des biens communs qu'il ne peut pas engager sans le consentement de son conjoint. L’article 1415 du Code civil dispose que « chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus, par un cautionnement ou un emprunt, à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage pas ses biens propres ».

Dès lors, un seul époux signera en tant qu'emprunteur mais le conjoint devra donner son consentement par écrit. L'époux contractant engagera ses biens et revenus propres et l'époux qui aura donné son consentement par écrit n'engagera ni ses biens ni ses revenus propres, mais les biens et les revenus de la communauté seront engagés.

Question :

Attestation demande de restitution prime d’Etat en cas de détention de plusieurs plans

CE LC nous sollicite sur un modèle d’attestation

Réponse :

Votre établissement a sollicité la SGFGAS sur la nécessité ou non d’intégrer dans les dossiers de prêt d’épargne-logement l’attestation reproduite ci-après :

S’agissant de la constitution des dossiers de prêt d’épargne-logement, la règlementation n’impose nullement la présence d’une attestation signée par l’emprunteur relative aux sanctions applicables en cas de multi-détention de PEL. Les contrats de plans d'épargne-logement doivent contenir :

- le barème des prêts susceptibles d'être attribués en fonction des intérêts créditeurs acquis par le déposant ; ce barème doit faire apparaître le coefficient de conversion des intérêts créditeurs aux intérêts débiteurs retenus par l’établissement dans les conditions fixées par l'article R. 315-37 du code précité

- la reproduction des principales dispositions du code de la construction et de l’habitation relatives aux plans d’épargne-logement ou des arrêtés d’application

Je souhaite par ailleurs apporter les précisions suivantes. Une même personne ne peut en effet être titulaire simultanément de plusieurs PEL, sous peine de perdre la totalité des intérêts acquis ainsi que la vocation à bénéficier du prêt d’épargne-logement et de la prime d’épargne (CCH, art. R. 315-26). Il n’existe néanmoins qu’une seule dérogation à cette règle d’unicité : un ou plusieurs PEL peuvent être attribués par voie successorale à un légataire ou un héritier qui en possède déjà un en son nom propre. En dérogation à la règle de l’unicité du PEL, si le bénéficiaire était déjà titulaire d’un plan, il peut le conserver (Circ. 11 juillet 1986, §43).

Contrairement à ce qui est indiqué dans le §2 de l’attestation, il est possible de procéder à la cession d’un PEL au profit d’une des personnes habilitées à bénéficier d’une cession de droits (CCH, art. R. 315-35), mais à la condition qu’elle ne soit pas elle-même titulaire d’un PEL (Circ. 11 juillet 1986, §42). Il en est de même en cas de donation-partage : la cession ne peut être effectuée qu’au profit d’une personne habilitée ne détenant pas de plan.

Question :

Date demande de prêt

Validité d’un relevé d’intérêt acquis pour un prêt plan d’épargne logement que nous venons de recevoir.

La fin de validité du document était le 10/02/2017.

Nous avons une création du dossier informatique le 09/02/2017 avec un accord client informatisé à cette même date.

Nous avons une signature du client matérialisé sur la demande de crédit du mois de juin 2017.

Ma question étant de savoir si c’était l’historique de notre logiciel qui faisait foi (antérieur à la date de fin du RIA ne serait-ce que d’un jour) ou bien la signature effective du client sur un document.

Réponse :

Lors des différents comités Epargne-logement, il a été demandé aux banques de faire évoluer leur système d’information dans le sens d’un traçage des demandes de prêt.

En l’espèce, la date informatique de création de la demande de prêt répond aux exigences règlementaires visées ci-dessous.

Comme indiqué dans la documentation juridique (partie III - p. 10 à 13), pour les PEL, le retrait des fonds à l’arrivée du terme laisse subsister le droit à prêt pendant un an (CCH, art. R. 315-39), et dans la limite maximale de 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011. Concrètement, l’établissement remet au titulaire une attestation de droits à prêt valable un an (et au maximum 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011) en fonction des intérêts acquis.

- Pour les plans souscrits avant le 1er mars 2011, les droits à prêt sont maintenus sans limite de durée jusqu’au retrait des fonds (qui fait alors courir le délai d’un an pour demander un prêt).

- Pour les plans souscrits après le 1er mars 2011, le prêt d’épargne logement ne peut être consenti au-delà d’un délai de 5 ans à compter de l’arrivée à terme du plan, même en l’absence de retrait des fonds.

La demande de prêt ne peut être présentée au-delà de ces délais (CCH, art. R. 315-34, al. 2).

Question : Prime PEL versée à un client.

Client, détenteur d'un compte PEL souscrit en 2009, a fait une demande de prêt immobilier d'un montant de 200€ qui lui a été accordée.

Il a demandé le déblocage des fonds sous forme de chèque.

Cela a déclenché le versement de la prime de 1525€, qui lui a été versée.

Cependant, le client n'a jamais encaissé le chèque de 200€. Ce chèque a été annulé au bout d'un an, annulant le prêt PEL.

Quelle attitude adopter vis-à-vis du client ? Doit-on lui réclamer la prime, et si oui, quel argument pouvons-nous utiliser ?

Réponse :

Pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement sans condition de montant (CCH, art. R. 315-40, al. 3).

Dans la mesure où le prêt d’épargne-logement a été annulé, ces dispositions ne sont pas respectées et l’établissement de crédit est en droit d’exiger la répétition de la prime d’épargne, sans préjudice de l’intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d’intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire (CCH, art. R. 315-16, al. 7).

Question :

Diverses questions EPL

Réponse :

Pour les plans ouverts entre le 1er janvier 1981 et le 11 décembre 2002, la prime d’épargne-logement est égale à un pourcentage, déterminé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement, des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan. La prime d’épargne est intégrée dans la rémunération des dépôts, et donc capitalisée. Mais elle n’est définitivement acquise qu’au terme ou à la clôture du plan, sous réserve que celle-ci intervienne après une durée suffisante. La fraction de la rémunération globale correspondant à la prime d’épargne cesse d’être décomptée lorsque le plan est arrivé à son terme ou lorsque le montant de la rémunération globale atteint un niveau tel qu’il permette l’obtention de la prime maximale. En application de l’art. R. 315-40, al 1 du CCH, le souscripteur d'un plan d'épargne logement reçoit de l'Etat cette prime lors du retrait des fonds.

Les PEL souscrits avant le 1er avril 1992 dont la durée peut être supérieure à 10 ans demeurent valables jusqu’à l’expiration du contrat initial ou du dernier avenant. En l’espèce, le PEL a été souscrit en 1983. Si celui-ci est arrivé à terme, son titulaire pourra bénéficier de la prime mais seulement après avoir clôturé son plan. Si le PEL n’est pas arrivé à terme, il n’est pas possible de demander le retrait de la prime du plan en l’absence de clôture.

La prime d’épargne versée au titulaire du PEL est exonérée d’impôt sur le revenu, mais soumise aux prélèvements sociaux à la date de son versement qui intervient lors du dénouement du plan (retrait des fonds) pour les PEL ouverts avant le 12 décembre 2002. Ces prélèvements sont payés par l’établissement gestionnaire à l’appui de la déclaration n° 2777 dans les 15 premiers jours du mois suivant celui au cours duquel est intervenu le fait générateur (retrait des fonds). Les taux de prélèvement sociaux applicables sont ceux des années au cours desquelles les primes ont été inscrites en compte ou acquises par l’épargnant (Cf. Instruction n° 90 du 31 mai 2006 BOI 51-4-06 en pièces jointes) et non le seul taux applicable à la date de versement de la prime consécutif au retrait des fonds.

En application de l’art. R. 315-28, II du CCH, et pour les PEL conclus depuis le 1er avril 1992, la durée contractuelle ne peut être supérieure à 10 ans. Cette disposition n’est pas rétroactive et ne s’applique donc pas aux plans d’épargne-logement conclus avant le 1er avril 1992 qui, en vertu du contrat initial ou d’avenants à ce contrat, ont une durée supérieure à 10 ans. Ces plans demeurent valables jusqu’à l’expiration du contrat initial ou du dernier avenant et ne peuvent faire l’objet d’aucune autre prorogation.

Le montant maximal des dépôts (hors intérêts acquis) qui peuvent être effectués sur un PEL est fixé par arrêté (CCH, art. R. 315-4). Ce plafond est fixé à 61 200 € depuis le 1er avril 1992 (Arr. 1er avril 1992, art. 2, mod. par arr. 3 septembre 2001, art. 3, XXIII). Ce plafond est applicable aux PEL souscrits avant cette date et qui ne sont pas encore venus à terme. Les versements (exceptionnels ou périodiques) sur le PEL ne doivent pas conduire à dépasser ce plafond avant le terme du contrat ou avant la fin de sa prorogation. Ainsi, un avenant de prorogation ne pourra être mis en place si sa durée quelle qu’elle soit et ses conditions financières conduisent à atteindre le plafond des dépôts avant son échéance sans avoir permis d’assurer les versements minimum réglementaires. Par exemple, le titulaire d’un PEL ayant un solde de 65 000 € mais dont la part des dépôts ne représente que 60 000 € peut encore effectuer des versements jusqu’à 1 200 € supplémentaires.

Deux hypothèses doivent être distinguées :

1. Le PEL est arrivé à terme : la venue à terme d’un PEL n’oblige pas son titulaire à retirer les fonds qui y sont déposés, mais ne lui permet plus d’y effectuer des versements. A compter de cette échéance et jusqu’au retrait des fonds, les dépôts ne produisent plus ni prime ni droits à prêt, mais continuent à être rémunérés au taux contractuel hors prime pour les PEL ouverts avant le 31 juillet 2003.

2. Le PEL n’est pas arrivé à terme : les versements doivent être effectués en application du contrat de souscription ou du dernier avenant de prorogation, versements dont le montant minimal annuel est fixé à 540 € depuis le 15 juin 1983 (Arr. 11 juin 1983, art. 2). En cas de non-respect des engagements contractuels pris par le souscripteur, le contrat de souscription du PEL est résilié de plein droit. C’est le cas notamment lorsque le total des versements d’une année est inférieur à 540 € (CCH, art. R. 315-31) alors que le plafond de 61 200 € est déjà atteint.

Question :

Retro financement Travaux EL

Est-il possible d’octroyer un prêt EL en rétro financement de travaux réalisés sur la RP au cours des 6 derniers mois mais sur un bien vendu entre temps ?

Réponse :

Quelle que soit la date d’ouverture du CEL ou du PEL, les prêts d’épargne-logement couvrent le financement de la résidence principale (CCH, art. L. 315-1, al. 1). La notion de résidence principale suppose que celle-ci soit occupée pendant une durée de 8 mois par an (Circ. 11 juillet 1986, §15), consécutifs ou non, par l’emprunteur, ou un ascendant ou un descendant ou un locataire. Les occupants doivent prouver par tous moyens que le logement constitue leur résidence principale, lorsque les établissements prêteurs leur en font la demande (Rép. min. n°19130 : JOAN Q, 3 janvier 1976, p. 27).

L’obligation d’occupation de la résidence principale est maintenue pendant toute la durée du prêt en vertu de l’article 6 du protocole Etat/Etablissements de crédit.

De ce qui précède, le bien étant vendu à la date de demande de prêt et donc non occupé à titre de résidence principale, un prêt épargne-logement ne peut être accordé.

Question :

Indemnités remboursement anticipé

Réponse :

Indemnité de remboursement anticipé : la réglementation en vigueur varie selon que l’on est en présence :

- d’un prêt immobilier (art. L.313-1 et suivants du code de la consommation : opérations de crédit destinées à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété ou de jouissance d'un terrain ou d'un immeuble existant ou à construire : l’indemnité de remboursement anticipé est régie par les articles L313-47 , L.313-48 et R313-25 du code de la consommation

- d’un crédit à la consommation (régi par les articles L312-1 et s du code de la consommation) : prêt travaux d’un montant inférieur ou égal à 75 000 € : l’article L312-34 du code de la consommation limite la facturation d’indemnité de remboursement anticipé aux seuls remboursements anticipés supérieurs à un seuil de 10 000 euros au cours d'une période de douze mois, cf article D312-15).

Question :

Prêts PEL pour époux

Nous vous contactons ce jour pour un souci d’interprétation des spécificités des prêts PEL pour les époux mariés.

Un couple de clients, mariés au régime légal sans contrat, nous sollicite pour des travaux d’un montant de 3.000 € dans leur résidence principale.

Les deux sont chacun titulaire d’un PEL ouvert avant le 1er mars 2011.

Ont-ils la possibilité (le droit) d’avoir chacun un prêt épargne logement (afin de bénéficier chacun du versement de la prime d’épargne) ?

Ou doit-on obligatoirement mettre en place un prêt unique aux deux noms ?

En cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt.

Dans ce cas-là, doit-on utiliser totalement les droits de l’un avant ceux de l’autre ou peut-on utiliser partiellement les droits de l’un et de l’autre, et en utilisant quelle règle de répartition ?

Pour les PEL ouverts avant le 1er mars 2011, il n’existe pas de minimum d’intérêts à utiliser, ni de minimum dans le montant prêté. Si les époux sont chacun titulaires d’un PEL, ils peuvent comme pour le CEL n’utiliser qu’une partie des droits acquis, mais ils ne pourront solliciter qu’un seul prêt au titre de ces plans.

Si nous sommes obligés d’appliquer la solution d’un seul prêt aux deux noms, et d’utiliser en priorité la totalité des droits de l’un, cela ne crée-t-il pas une situation inique par rapport à un couple de concubins qui peut faire deux prêts et ainsi utiliser partiellement leur droits respectifs?

Question sans objet au regard des deux réponses ci-dessus

Réponse :

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question :

Décomposition du taux du prêt PEL, le taux de rendement du Pel pour la calcul du taux du prêt et donc du respect de l’usure doit il s’entendre

Prime Etat Incluse ou Exclue ?

Réponse :

Les prêts PEL doivent effectivement respecter les taux de l’usure. Les seuils applicables au 1er octobre 2017 sont de 3,05% pour les prêts à taux fixe d’une durée inférieure à 10 ans et de 3,07% pour les prêts à taux fixe d’une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans. Le taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un PEL est égal au taux contractuel ou taux de rémunération du PEL majoré de frais de gestion et de frais financiers de l’établissement prêteur (CCH, art. R. 315-36). Ces frais sont limités, par arrêté ministériel, à un montant maximum fixé à 1,70 % des capitaux restant dus (Arr. 16 décembre 1980, art. 1er), pour les plans souscrits avant le 1er février 2015. Pour les plans souscrits depuis le 1er février 2015, ces frais ont, été réduits à 1,20 % des capitaux restants dus (Arr. 29 janvier 2015, art. 2).

S’agissant de PEL souscrits en 2005 et 2009, le taux d’intérêt annuel de rémunération est de 2,50% et les frais de gestion et financiers sont plafonnés à 1,70%, soit un taux d’intérêt actuariel du prêt de 4,20% supérieur au seuil de l’usure. Dans un tel cas, la pratique actuelle des banques est de baisser les frais, constitués des frais de gestion et des frais financiers, afin de diminuer le taux de sortie. La réglementation précise en effet que la marge est une marge maximum. En tout état de cause, la diminution des frais de gestion et financiers est sans incidence sur la conformité du prêt au dispositif réglementaire et ne saurait remettre en cause le bénéfice de la prime d’Etat.

S’agissant de la décomposition du taux du prêt PEL, il ne faut pas confondre la rémunération totale des plans d'épargne logement qui, à certaines époques, a pu prendre en compte tout ou partie de la prime d’Etat, et les seuls intérêts à la charge de l'établissement teneur de compte dans cette rémunération pris en compte pour l'application des articles R. 315-35 et R. 315-37 du code de la construction et de l'habitation.

Question : Prêt travaux sur VEFA non livrée

Récemment, nous avons mis en place à notre client un prêt immobilier de 199 000 EUR, dans le but d'acquérir sa nouvelle résidence principale sous la forme d'une VEFA.

Le prêt est en cours d'utilisation, il reste encore une fraction de 35% à appeler par le promoteur.

Le client désire absolument utiliser les droits acquis sur un PEL, afin d'obtenir la prime d'état.

Il demande donc un nouveau prêt de 200 EUR, avec comme objet "travaux".

Il nous remet un devis global de plus de 12 000 EUR portant sur des petits travaux d'aménagement (déplacement de radiateur, ajout de prises TV...).

Le bien objet des travaux n'est pas encore livré, peut-on accepter la demande de prêt.

Pouvons nous consentir le prêt PEL demandé, même si le bien concerné n'est pas encore achevé ?

Si oui, devons nous effectuer une vérification particulière ? Le bien doit il être au moins hors d'eau et hors d'air ?

Après recherche dans la documentation Epargne Logement, il est indiqué que le logement doit être occupé dans le délai maximum d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux. Cela veut-il dire que l'on peut accepter la demande du client ? quel justificatif doit-il nous fournir ?

Réponse :

Votre client désire utiliser les droits acquis sur un PEL afin d'obtenir la prime d'état. Il demande donc un prêt de 200 € à l’appui d’un devis de plus de 12 000 € portant sur des petits travaux d'aménagement (déplacement de radiateur, ajout de prises TV...)

Le prêt d’épargne-logement est parfois prétexte à la perception de la prime : prêt de très faible montant, parfois à côté d’une épargne importante, remboursement par anticipation peu de temps après leur versement… Le principe posé par l’article L. 315-1 du Code de la construction et de l’habitation est que le régime Epargne-logement a pour objet de permettre l’octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un PEL et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l’habitation principale. Les conditions générales des contrats de prêts d’épargne logement doivent rappeler ce principe de l’épargne logement affectée au financement du projet. Cependant, en l’état actuel de la règlementation et en l’absence de textes d’application de l’article L. 315-1, il est difficile juridiquement de refuser ce type de prêt, sauf inéligibilité au dispositif de l’épargne-logement (opération non-finançable par un prêt EL par exemple). Dans la mesure où le prêt d’épargne-logement est conforme au dispositif réglementaire, aucune sanction ne saurait être encourue. Il convient autant que possible de dissuader de telles pratiques contraires à l’esprit de la loi. Pour ce faire, vous pourrez citer les dispositions de l’alinéa 7 de l’article R. 315-16 du CCH qui prévoit, a minima, la répétition de la prime par l’emprunteur en cas d’infraction aux dispositions de l’épargne-Logement.

Je vous rappelle que seules certaines dépenses sont éligibles (CCH, art. L. 315-2 et R. 315-8) et qu’il appartient aux établissements bancaires prêteurs d’apprécier, sous leur responsabilité, si les demandes de prêt qui leur sont présentées entrent bien dans les limites de ces définitions.

Le prêt d’épargne-logement permet de financer toute dépense d’amélioration ou de réparation : sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). En l’espèce, les travaux envisagés entrent dans le périmètre de ces dispositions, ils peuvent donc être financés par un prêt d’épargne-logement.

Votre établissement a mis en place un prêt immobilier dans le but d'acquérir sa nouvelle résidence principale sous la forme d'une VEFA. Le prêt est en cours d'utilisation et il reste encore une fraction de 35% à appeler par le promoteur.

Les prêts d’épargne-logement couvrent le financement de la résidence principale (CCH, art. L. 315-1, al. 1). En l’absence de dispositions particulières, les occupants doivent prouver par tous moyens que le logement constitue leur résidence principale, lorsque les établissements prêteurs leur en font la demande (Rép. min. n°19130 : JOAN Q, 3 janvier 1976, p. 27). S’agissant de la réalisation de travaux, l’occupation devra être effective dès leur achèvement (Circ. 11 juillet 1986, §15 et 16). Bien que non livré, hors d’eau et hors d’air, la demande de prêt établie par votre client est donc valable et devra être notamment accompagnée des pièces prévues par la réglementation (Circ. 11 juillet 1986, §35), dont :

- l’engagement d’occupation du logement à titre de résidence principale (si non intégré dans le contrat de prêt) ;

- les justificatifs de l’opération à financer : s’agissant d’un prêt inférieur à 3 050 €, le déblocage des fonds est subordonné dans tous les cas, à la production des mémoires d’entrepreneurs attestant des dépenses de main d’œuvre et des factures de matériaux ou des factures de matériaux seuls.

Je vous rappelle enfin que l’établissement prêteur est tenu de conserver les pièces permettant le contrôle de la matérialité des opérations et qu’il doit vérifier notamment que l’objet du prêt correspond bien à celui prévu par la réglementation de l’épargne-logement.

Réponse :

Aux termes de la circulaire du 8 juillet 1985, III, §1, chaque indivisaire peut obtenir, dans la limite de ses droits acquis ou détenus par voie de cession, un prêt d’épargne-logement dont le montant maximal est déterminé au prorata de sa part dans l’indivision sous réserve que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des indivisaires n’excède pas un montant plafond (23 000 € pour un CEL et 92 000 € pour un PEL). Cette disposition a été reprise dans la réponse ministérielle du 9 janvier 1995 (Rép. min. n° 18139, JOAN Q, 9 janvier 1995, p. 185). Ce régime est applicable aux époux mariés sous le régime de la séparation de biens, aux concubins et aux partenaires pacsés.

Exemples avec 2 indivisaires A et B, indivision à 50%.

• Application de la répartition selon l’indivision pour un PEL, soit 46 000 € maximum chacun

A possède des DAP pour 60 000 € et B pour 20 000 €

On aura donc 1 prêt de 46 000 € pour A et 1 prêt de 20 000 € pour B

• Application de la répartition selon l’indivision pour un CEL, soit 11 500 € maximum chacun

A possède des DAP pour 23 000 € et B pour 7 000 €

On aura donc 1 prêt de 11 500 € pour A et 1 prêt de 7 000 € pour B

Ainsi :

- si le montant maximum de prêt est atteint pour les deux indivisaires, la répartition est faite au prorata des parts d’indivision (exemple 1)

- si le montant maximum de prêt n’est pas atteint pour un seul indivisaire, la répartition est faite au prorata des parts d’indivision dans la limite des droits au prêt de chacun (exemple 2)

- si le montant maximum de prêt n’est pas atteint pour les deux indivisaires, chaque indivisaire peut utiliser la totalité de ses droits (exemple 3)

Votre interprétation des textes réglementaires est donc correcte et cette règle sur l’indivision va en conséquence limiter le montant de prêt global de l’opération.

Ce n’est pas le total des droits à prêt des indivisaires qui doit être « proratisé », règle non envisagée par les textes. Pour reprendre votre 4ème exemple avec 2 indivisaires A et B, indivision à 25% et 75% :

• Application de la circulaire du 8 juillet 1985 (répartition selon l’indivision pour un CEL, soit 11 500 € maximum chacun)

A possède des DAP pour 5 000 € et B pour 7 000 €

On aura donc 1 prêt de 5 000 € (et non de 3 000 €) pour A et 1 prêt de 7 000 € pour B

Question : Prime

La réglementation prévoit une possibilité de majoration de la prime en fonction du nombre de personnes à charge du foyer.

Une cliente a qui nous avons octroyé un prêt en octobre 2016, considère qu’elle aurait dû être éligible à cette majoration de prime.

Dans la mesure où il semble que cette majoration peut s’appliquer également en cours de vie du prêt en cas de changement du nombre de personnes à charge, peut-on envisager, si la cliente nous produit les justificatifs nécessaires, de mettre à jour sa prime ? et si oui comment devons-nous procéder ?

Réponse :

Le bénéficiaire d’un prêt d’épargne-logement reçoit de l’Etat, lors de la clôture d’un plan ou de réalisation du prêt, une prime d’épargne-logement dont le montant est fixé compte tenu de son effort d’épargne (CCH, art. L. 315-4). Peut également être versé au titulaire d’un PEL ouvert à compter du 15/06/1983 et bénéficiaire d’un prêt d’épargne-logement pour le financement de son habitation personnelle et familiale une majoration de prime (aussi appelée surprime) égale à un pourcentage, par personne à charge, du montant des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt (CCH, art. R. 315-40, al. 5).

Seules ouvrent droit au bénéfice de cette majoration les personnes à charge vivant habituellement au foyer du bénéficiaire (CCH, art. R. 315-40, al. 5). Sont considérées comme personnes à charge les personnes mentionnées à l’article 1411, III du code général des impôts relatif à la taxe d’habitation (Circ. 17 juin 1983, IV, §4), c’est-à-dire :

- Les enfants du souscripteur ou les enfants qu'il a recueillis lorsqu'ils répondent à la définition donnée pour le calcul de l'impôt sur le revenu ;

- Les ascendants du souscripteur ou de son conjoint âgés de plus de 70 ans ou infirmes dont les revenus n’excèdent pas certains seuils (CGI, art. 1417).

Pour obtenir le bénéfice de la majoration, le souscripteur doit s’engager sur l’honneur à occuper le logement objet du prêt avec l’ensemble des personnes qu’il déclare à sa charge dont il donne la liste. A l’appui de sa déclaration, le bénéficiaire doit également produire une copie du dernier avertissement reçu pour le paiement de la taxe d’habitation, ou copie du livret de famille, afin de permettre une vérification de l’exactitude de la déclaration souscrite. Enfin les ascendants à charge doivent contresigner la déclaration du bénéficiaire et prendre, pour ce qui les concerne, l’engagement de faire du logement objet du prêt leur résidence principale (Circ. 17 juin 1983, IV, §5).

Le nombre de personnes à charge s’apprécie à la date de la demande de prêt. Rien ne s’oppose cependant à la prise en considération des événements susceptibles d’intervenir dans la composition familiale entre la date de la demande et celle de la réalisation du prêt (Circ. 17 juin 1983, IV, §6) (ex, enfant à naître).

De ce qui précède, il faut en conclure que la majoration ne peut s’appliquer en cours de vie du prêt.

Question : PEL clôturé avant décès

notre question est le cas du PEL déjà clos avant le décès du titulaire avec attestation en possession du conjoint survivant

le PEL a été ouvert le 31/01/2009 er clôturé le 22/11/2016

Mme, titulaire du PEL, est décédée le 29/05/2017

Mr, conjoint survivant est en possession de l'attestation de droits non signée par Mme

il veut faire des travaux pour 3 510 € (devis joint)

les héritiers sont le conjoint et les deux enfants majeurs

la cession de droits est-elle possible alors que le PEL est clôturé et la personne titulaire décédée ?

si oui, quel formalisme devons-nous respecter?

La succession n'est à ce jour pas encore clôturée chez le notaire.

Le régime matrimonial était la communauté d'acquêts avec DDV

Mr a un pel ouvert le 31/01/2014.

Réponse :

En l’espèce, le PEL a été clôturé le 22 novembre 2016 et son titulaire est décédé le 29 mai 2017.

Les héritiers peuvent se prévaloir des droits à prêt, mais ils ne peuvent demander la division et la cession des droits à prêt entre eux. S’il y a une pluralité d’héritiers ils doivent donc désigner l’un d’entre eux pour bénéficier seul du prêt.

Outre le fait que le bénéficiaire de la cession des droits à prêt devra nécessairement être titulaire d’un PEL ouvert depuis 3 ans au minimum et sera tenu d’utiliser déjà l’intégralité de ses droits propres dès lors qu’ils entend bénéficier en supplément des droits issus de cession, l’octroi du prêt sera conditionné à la production d’une attestation « de droits à prêt PEL dans le cadre d’une dévolution successorale » dont l’utilisation est obligatoire depuis le 1er mars 2017 en application de la communication CFONB n° 2015-0064 du 17 décembre 2015 jointe au présent mail. La détention de la seule attestation de droits délivrée lors de la clôture du PEL ne saurait suffire.

Question : Achat logement EHPAD

Réponse :

Un EHPAD est un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes dédié à l'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans en situation de perte d'autonomie physique et/ou psychique et qui ne peuvent plus être maintenues à domicile. C'est une structure médicalisée qui accueille en chambre individuelle ou collective et qui offre, en plus de l'aide à la vie quotidienne et des soins médicaux personnalisés. Le statut de l'EHPAD peut être Public, Privé à but lucratif ou privé associatif. La fiscalité de l’investissement en EHPAD permet de bénéficier du statut de loueur meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP) grâce auquel on profite d’un investissement qui génère des rentes non fiscalisées, même si ce n'est pas un outil de défiscalisation.

• Statut de loueur meublé professionnel (article 155 du Code Général des Impôts) : il faut être inscrit au RCS en tant que LMP pour en bénéficier. Il permet de profiter de la garantie de loyer du bail commercial, bail signé avec le gestionnaire de la résidence et non avec le locataire.

• Statut de loueur meublé non professionnel (article 199 sexvicies du Code Général des Impôts) : le logement doit répondre à la qualification de location meublée.

Quelle que soit la date d’ouverture du CEL ou du PEL, les prêts d’épargne-logement couvrent le financement de la résidence principale (CCH, art. L. 315-1, al. 1). Le logement est dans la majorité des cas destiné à l’emprunteur. Toutefois, il a été admis que le logement pouvait également être destiné à un locataire (Circ. 11 juillet 1986, §14). Lorsque le logement est occupé par un locataire, il doit être loué nu et faire l'objet d'un bail selon la législation en vigueur sur les baux d’habitation interdisant toute sous location ou location saisonnière. L'emprunteur doit s'engager sur l'occupation du bien financé et préciser que le bail est conforme à la législation en vigueur.

L’exigence d’un bail d’habitation et d’une location nue n’étant pas remplie dans les deux statuts LMP et LMNP, on ne peut financer un logement EHPAD avec un prêt d’épargne-logement.

Question : Travaux sur résidence secondaire

Cas d'un CEL ouvert en janvier 1977, la cliente souhaitait effectuer des travaux dans sa résidence secondaire, bien ancien.

Réponse :

Une mise à jour de la documentation juridique sera effectuée prochainement qui sera plus précise sur ce point.

Pour les CEL et PEL ouverts avant le 1er mars 2011 (circulaire du 8 juillet 1985, I et Rép. Min. n° 61231 : JOAN Q 23 juill. 1985) et en matière de résidence secondaire, l’acquisition d’un logement existant (déjà occupé) est interdit. Les financements autorisés sont les suivants :

• Acquisition : il doit s’agir d’un logement neuf (construction ou logement neuf clés en main)

• Extension, amélioration ou réparation, travaux d’économie d’énergie : neuf et ancien

Question : Prime

Un client souhaite effectuer un prêt PEL afin de pouvoir bénéficier de la prime.

Il n'est pas propriétaire de sa résidence principale.

Cependant il loue sa résidence principale à une SCI familiale dont il est associé (associés: Mr, Mme et ses enfants)

Peut il bénéficier d'un prêt PEL malgré le fait qu'il ne soit pas propriétaire en nom propre de ce bien?

Réponse :

Il faut mieux s’en tenir au seul contrat de location, la règlementation devant être précisée pour les emprunteurs non propriétaires de leur RP. Ce sujet a été évoqué lors du comité EL du 2 juin 2016 :

« L’ensemble des participants s’accorde pour considérer qu’un prêt d’épargne-logement ne devrait être accordé qu’à :

- un propriétaire ou locataire de la résidence principale objet des travaux ;

- un propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier dont le bien est occupé à titre de résidence principale par un ascendant, descendant ou locataire ;

- en cas de couple de co-emprunteurs, un seul des co-emprunteurs peut répondre à ces exigences.

Ces dispositions pourraient être intégrées dans l’arrêté « balai ».

Répondre :

Un prêt d’épargne-logement peut être accordé à un locataire sous réserve que les travaux financés lui incombent et soient autorisés par le propriétaire. Le logement doit être loué nu et faire l'objet d'un bail selon la législation en vigueur sur les baux d’habitation interdisant toute sous location ou location saisonnière. L'emprunteur doit s'engager sur l'occupation à titre de résidence principale du bien financé.

Question :

Travaux prêt PEL

Les travaux du devis ci-joint sont-ils éligibles, cela concerne des travaux de réfection des murs et du sol comme le prévoit la règlementation de l'Epargne Logement?

Réponse :

et souhaiterions avoir votre avis sur l'éligibilité de la nature des travaux de ce devis pour un prêt PEL.

Pensez-vous que dans la description il puisse être retenu qu'il concerne des travaux de réfection des murs et du sol comme le prévoit la règlementation de l'Epargne Logement?

Question :

Erreur de PEL

2 PEL appartiennent au même emprunteur de manière légale sachant que le 16 0558388 11 66 est issu d’une succession

Le prêt PEL 4954919 a été octroyé avec les droits du PEL 12 1759405 58 84 au lieu des droits du PEL 16 0558388 11 66

Le Relevé d’intérêt Acquis du 1605583881166 a été fait à cette occasion le 08/02/2017.

La prime du 12 1759405 58 84 a déjà été réglée en Décembre 2016 avec la clôture de ce PEL

Une Prime était possible pour le 16 0558388 11 66 avec l’octroi d’un crédit.

Peut-on demander le versement de la prime pour le 16 0558388 11 66 sans avoir à refaire un nouveau crédit ?

Réponse :

Pour résumer :

On a 2 PEL :

- n° 12 1759405 58 84 clôturé et prime versée en décembre 2016. Les droits à prêts ont été utilisés pour un prêt d’épargne-logement.

- n° 16 0558388 11 66 clôturé en février 2017. Droits à prêt non utilisés.

La prime sur le PEL n° 12 1759405 58 84 est acquise et ne peut être remise en cause (clôture du PEL souscrit avant le 12/12/2002).

La Caisse d’Epargne a utilisé par erreur les droits à prêt du PEL n° 12 1759405 58 84 au lieu du n° 16 0558388 11 66.

Pour obtenir la prime au titre du PEL n° 16 0558388 11 66, la CE devra accorder un autre prêt d’épargne-logement.

Question : Versement de la prime PEL

Un certain nombre de pièces sont exigées au dossier et peuvent être transmises après le décaissement (ex : factures acquittées...).

Outre les conditions de versements de la prime EL décrites à l'article 2.1., les établissements bancaires doivent-ils attendre que le dossier de PEL soit complet pour demander le versement de la prime PEL ?

Réponse :

Seules les règles suivantes sont applicables :

Pour les CEL et pour les PEL ouverts à compter du 12 décembre 2002, le versement de la prime d’épargne a lieu au moment de la réalisation du prêt d’épargne-logement. Ce versement est effectué par l’établissement prêteur à l’emprunteur pour le CEL et au titulaire du PEL pour le PEL sur production d’un certain nombre de pièces justificatives permettant de vérifier que le prêt correspond à un objet prévu par la réglementation et que l’opération financée est réellement réalisée.

La prime d’épargne est versée en une seule fois à son bénéficiaire. En cas de versements fractionnés du prêt, la prime est versée :

- Pour le CEL et la majoration de prime PEL, lors du dernier déblocage de fonds.

- Pour les PEL ouverts avant le 01/03/2011, lors du premier déblocage de fonds.

- Pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011, dès lors qu’un montant minimum de 5 000 € a été décaissé.

A cet effet, l’établissement bancaire adresse au prestataire gestionnaire des primes d’Etat, en l’espèce le Crédit Foncier, suivant une périodicité choisie à sa convenance, une demande de versement de fonds avec à l’appui des états justificatifs.

Question :

Financement de parts de SCPI avec un prêt PEL datant de 2010

Peut-on financer des parts qui ont été achetées antérieurement à l'édition de l'offre de prêt ?

Réponse :

La demande doit être déposée au plus tard un an après la délivrance du certificat de conformité ou du récépissé de la déclaration d’achèvement des travaux.

Le patrimoine de la SCPI doit être destiné à l’habitation, il en résulte que trois conditions cumulatives doivent être respectées (Circ. 29 avril 1993) :

- Les immeubles acquis par la SCPI doivent être affectés au minimum pour 90% de leur superficie à un usage d’habitation ;

- La quotité du prix d’achat des parts financées par le prêt d’épargne-logement ne doit pas excéder la part de la surface des immeubles acquis par la SCPI destinée à l’habitation ;

- La part de la surface des immeubles destinée à l’habitation doit être conforme à la composition du patrimoine telle que prévue dans la note d’information visée par l’AMF.

Question :

Durée du contrat

Le 23/12/2013, un client a souscrit un PEL avec une durée contractuelle initiale de 10 ans. Cette durée a été ramenée à 4 ans en raison de l'atteinte du plafond de 61.200 € le 23/12/2017.

La question porte sur les conséquences de la réduction de la durée contractuelle du PEL.

- En effet, nous souhaiterions savoir si une telle réduction de la durée est faisable.

A mon sens, oui par le biais d'un avenant.

- Qu'en est-il de la rémunération du PEL en l'absence de retrait des fonds? Le PEL continue- t-il d'être rémunéré au taux d'épargne du PEL et pendant combien de temps après les 4 ans, sachant que le titulaire ne peut plus faire de versement en raison de l'atteinte du plafond maximal? Mail DCO du 08/01/2018

S’agissant d’un PEL ouvert le 23/12/2013 pour une durée de 10 ans et dont le montant plafond de 61 200 € a été atteint le 23/12/2017, un avenant au contrat initial peut effectivement réduire cette durée à 4 ans dans la mesure où la durée minimale imposée est respectée (CCH, art. R. 315-28, II, al. 2).

Les PEL ouverts depuis le 01/03/2011 ne peuvent être conservés plus de 5 ans après le terme fixé contractuellement. Pendant ce délai, et en l’absence de retrait des fonds, le PEL continuera à être rémunéré au taux d’épargne du PEL. Au 5ème anniversaire du PEL après la venue à terme, soit en l’espèce le 23/12/2022, le PEL se transformera en compte épargne classique, rémunéré librement par la banque, et fiscalisé. Les droits à prêt et à prime seront alors perdus.

10/01/2018 CE MLA Dossier PEL pour un montant de prêt de 250€ (PEL ouvert en 2003) avec un devis qui concerne a priori une porte intérieure.

Réponse :

Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). Les « travaux de menu entretien » concernent l’intérieur du logement tels que la pose de peinture, de papiers peints, changements de pièces défectueuses, joints d’étanchéité….

Au regard du devis en pièce jointe, nous considérons que l’on est en présence de travaux de menu entretien non finançables en épargne-logement (remplacement ou ajout d’une simple porte). Ces travaux ne pourraient être financés par un prêt d’épargne-logement que dans la mesure où ils seraient consécutifs à des travaux plus importants.

Question :

Transfert prêt

La transférabilité des prêts Epargne Logement est- elle réglementaire ?

La banque est-elle dans l'obligation d'accepter un transfert si celui-ci répond aux conditions ci-dessus ?

ou bien est- ce juste une possibilité offerte à l'emprunteur mais sans obligation d'acceptation par l'organisme prêteur, et ce même si les conditions ci -dessus sont respectées

Réponse :

La transférabilité d’un prêt d’épargne-logement est effectivement prévue par la réglementation. La circulaire du 11 juillet 1986, §26, prévoit ainsi « qu’en cas de vente du logement, le prêt peut être maintenu dès lors que l’emprunteur procède à une nouvelle acquisition ou à une construction destinée à sa résidence principale. L’emprunteur est tenu d’informer l’établissement prêteur préalablement à la vente du logement financé et le transfert doit intervenir dans le délai maximum de 6 mois à compter de cette vente. L’établissement prêteur conserve naturellement toute sa faculté d’appréciation de la consistance du nouveau gage ».

De ce qui précède, le prêt peut être transféré dans la mesure où la nouvelle opération est finançable par un prêt d’épargne-logement, que l’information préalable de l’emprunteur et que le délai de 6 mois sont respectés. Mais il n’y a aucune obligation pour l’établissement prêteur d’accepter ce transfert notamment au regard de la consistance du nouveau gage.

Question :

Taux d’usure

l’octroi de prêts PEL en dépassement du seuil d’usure même en faisant abstraction de la marge de 1.70%.

Nous avons le cas d’un client qui a ouvert un PEL en 2003 donc taux de base à 3.27% et taux de crédit avec la marge de 1.7%= 4.97%

Il nous sollicite pour un crédit acquisition de 5000€ sur 24 mois.

Si nous n’appliquons aucune marge le taux de crédit serait de 3,27% or le seuil d’usure à ne pas dépasser pour le 1er trimestre 2018 pour un prêt immobilier à taux fixe d’une durée inférieure à 10 ans est de 3,09%.

Que dire au client qui nous oppose l’aspect contractuel de son PEL tant pour la phase épargne que pour la phase crédit ? Transmis administration PSO le 15/02/2018

Question : Concubins et financement de parts de travaux

M. et Mlle vivent un concubinage et possède un bien à 50/50, ils font des travaux pour un montant de 1000 €.

M. détient un PEL et souhaite financer sa part des travaux par un prêt EL, il peut donc effectuer un prêt de 500 € soit la moitié des 1000 €.

Doit-on justifier que M. Mlle sont bien à 50/50 ou la taxe foncière justifiant leur indivision est suffisante ?

Doit-on justifier que Mlle a financé sa part soit 500 € par un prêt ou par un apport ?

Réponse :

En l’espèce, Monsieur va solliciter un prêt d’épargne-logement, Madame finançant sa part des travaux au moyen de son apport personnel ou d’un prêt libre.

Principe : chaque indivisaire peut obtenir, dans la limite de ses droits acquis ou détenus par voie de cession, un prêt dont le montant maximal est déterminé au prorata de sa part dans l’indivision. Le montant du prêt accordé à chaque indivisaire ne peut excéder la part de financement qui lui incombe. Si les prêts sont accordés par des établissements bancaires différents, chaque prêteur doit s’assurer, par tous moyens, du respect de cette disposition (Circ. 8 juillet 1985, III, §1 ; Circ. 11 juillet 1986, §33).

il convient de disposer d’un justificatif qui précise le prorata des parts dans l’indivision (la preuve peut être rapportée par tous moyens) afin de déterminer le plafond du prêt d’épargne-logement calculé sur la base du montant d’opération.

seul Monsieur sollicite un prêt d’épargne-logement, la réglementation n’impose pas la justification de l’origine des fonds pour Madame, mais la facture définitive justifiant du montant d’opération devra figurer au dossier.

Il conviendra également d’insérer en fin de réponse une piqure de rappel sur les prêts « d’opportunité » :

J’attire également votre attention sur le fait que le prêt d’épargne-logement est parfois prétexte à la perception de la prime : prêt de très faible montant, parfois à côté d’une épargne importante, remboursement par anticipation peu de temps après leur versement… Le principe posé par l’article L. 315-1 du Code de la construction et de l’habitation est que le régime Epargne-logement a pour objet de permettre l’octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un PEL et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l’habitation principale. Les conditions générales des contrats de prêts d’épargne logement doivent rappeler ce principe de l’épargne logement affectée au financement du projet. Cependant, en l’état actuel de la règlementation et en l’absence de textes d’application de l’article L. 315-1, il est difficile juridiquement de refuser ce type de prêt, sauf inéligibilité au dispositif de l’épargne-logement (opération non-finançable par un prêt EL par exemple). Dans la mesure où le prêt d’épargne-logement est conforme au dispositif réglementaire, aucune sanction ne saurait être encourue. Il convient autant que possible de dissuader de telles pratiques contraires à l’esprit de la loi. Pour ce faire, vous pourrez citer les dispositions de l’alinéa 7 de l’article R. 315-16 du CCH qui prévoit, a minima, la répétition de la prime par l’emprunteur en cas d’infraction aux dispositions de l’épargne-logement.

Question :

Nous utilisions cette formule commune avec les CRB pour les problèmes d’affectation de l’épargne au projet en EL.

« Le principe posé par l’article L. 315-1 du Code de la construction et de l’habitation est que le régime Epargne-logement a pour objet de permettre l’octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un PEL et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l’habitation principale.

Les conditions générales des contrats de prêts d’épargne logement doivent rappeler ce principe de l’épargne logement affectée au financement du projet.

Il convient autant que possible de dissuader de les pratiques, ou l’épargne n’est pas affectée au projet, car cela est contraire à l’esprit de la loi.

Pour ce faire, vous pourrez citer les dispositions de l’alinéa 7 de l’article R. 315-16 du CCH qui prévoit, a minima, la répétition de la prime par l’emprunteur en cas d’infraction aux dispositions de l’épargne-logement.

Pour ce prêt, l’information sera transmise à la Direction Générale du Trésor. »

Or des échanges avec Didier il convient de ne plus utiliser l’avant dernier paragraphe que j’ai barré dans la formule.

Réponse :

L’article L. 315-1 du Code de la construction et de l’habitation, que votre établissement s'est engagé à respecter dans la convention d'habilitation relative aux opérations d'épargne-logement, dispose que le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale.

Il est donc de la responsabilité de votre établissement :

- d'informer les emprunteurs de cette disposition législative ;

- de dissuader les demandes de prêts d’épargne-logement lorsque l’épargne n’est pas affectée aux financements prévus à l’article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation. "

Question :

Store

Sur sa RP, le client souhaite procéder, sur un store, à un changement de toile, mais également à la pose d’un système à commande électrique.

S’agissant d’un immeuble par destination, nous pensons que le client a effectivement droit au prêt PEL.

M. Était titulaire d’un PEL ouvert en mai 2010 et clôturé le 20/12/2017.

Décret n° 87-712 du 26 août 1987 définissant travaux à la charge du locataire

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

+ service public

Stores et volets

Les stores doivent être entretenus par le locataire qui doit assurer notamment :

• le graissage du mécanisme,

• le remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames de stores.

Concernant les volets, le locataire est tenu de les réparer lorsque leur dégradation lui est imputable. À défaut, c'est au bailleur de le faire.

au cas d’espèce réfection du store : finançable en EPL ?

Réponse :

Au regard du devis, on est en présence de travaux ayant pour objet la modernisation, l’équipement et l’amélioration du confort du logement, donc finançable par un prêt EL.

Question :

Travaux effectués par entreprise étrangère

Notre banque se situant au carrefour de l’Europe, des clients frontaliers nous sollicitent dans le cadre d’un prêt Épargne Logement. Ils souhaitent effectuer des travaux par une entreprise allemande.

Réponse :

La demande de prêt doit être accompagnée des pièces justifiant de l’opération à financer (Circ. 11 juillet 1986, §35). S’agissant de travaux, la réglementation exige la copie du permis de construire ou de la déclaration préalable ou récépissé de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable si ces pièces sont nécessaires à leur exécution, et dans tous les cas, le(s) devis d’entrepreneur(s). Aucune restriction n’est prévue par la réglementation dans le cas d’une entreprise domiciliée à l’étranger.

Sur le fond, on peut donc reprendre la solution applicable en PTZ :

- La facture devra être traduite en français et devra comporter les mentions obligatoires exigées par le droit français telles que date de l'achat, date du règlement, identité du vendeur, identité de l'acheteur, quantité et dénomination des produits achetés, prix

- Pour les pays dont la monnaie n’est pas l’Euro : le taux de change à utiliser pour la conversion en Euro devra être celui servant pour la détermination de la base de calcul de la TVA (taux en principe publié par la Banque de France le jour même où l’opération a été réalisée ou taux publié par la Banque de France pour l’avant-dernier mercredi du mois précédent l’achat)

Question :

Transfert PEL ou CEL

Lors d’un transfert entrant, PEL ou CEL, nous créditons les montants issus de la fiche de transfert à notre client avec les dates de valeurs règlementaires (fin de quinzaine).

Dans le cadre de la rémunération des intérêts par quinzaine issus d’un système « échelles », le client perd une à deux quinzaines d’intérêts entre le débit dans l’établissement émetteur, puis le crédit dans l’établissement récepteur, ici la BAMI.

Or, dans votre documentation, vous indiquez que « le transfert d’un CEL ou d’un PEL d’un établissement à un autre ne peut entrainer la perte d’intérêts pour le titulaire. ».

Cette mention n’existait pas pour les PEL dans la documentation AFB diffusion de messieurs Gourmelon et Thiercelin lors de nos développements initiaux de la chaîne « Epargne-Logement ».

Cela veut-t ’il dire qu’il nous incombe de rémunérer le PEL durant la période technique de transfert du PEL, comme s’il avait toujours été dans nos livres depuis le 1er janvier de l’année ?

Idem pour les CEL ?

Exemple récent :

- Transfert le 26/01/2018, en date de valeur du 16/01/2018 = rémunération d’une quinzaine par l’établissement émetteur

- Réception des fonds et de la fiche de transfert le 05/02/2018 = crédits valeur 16/02/2018 par notre établissement

- Perte de deux quinzaines dans le système « rémunération par échelles »

Réponse :

La réglementation prévoit que le titulaire d’un CEL ou d’un PEL peut demander le transfert de son compte ou plan auprès de tout autre établissement habilité à effectuer des opérations d’épargne-logement (Circ. 11 juillet 1986, §5). Le PEL ne peut être transféré qu’avec l’accord formel des deux établissements concernés (Circ. 11 juillet 1986, §41). Pour mémoire, les transferts sont effectués au moyen de bordereaux types établis par le CFONB, tant pour les PEL (obligatoires depuis le 1er septembre 2016) et que pour les CEL (utilisables depuis le 17 décembre 2015 et obligatoires à compter du 1er mars 2017).

Dans le cas où le transfert du PEL ou du CEL entrainerait la perte d’une à deux quinzaines d’intérêts pour le client entre le débit dans l’établissement émetteur et le crédit dans l’établissement récepteur, vous nous demandez s’il revenait à ce dernier de procéder à la rémunération de l’épargne durant cette période technique de transfert.

Il est communément admis qu’en cas de transfert (Dictionnaire permanent Epargne et produits financiers par exemple), l’épargnant conserve les avantages attachés au compte ou au plan, notamment l’antériorité acquise, et que le transfert ne peut entrainer la perte d’intérêts entre le versement et la réception des fonds. En effet, en l’absence de disposition réglementaire sur ce point, il convient de prendre en considération que le client a souscrit un contrat aux termes duquel et conformément au dispositif réglementaire, les sommes inscrites sur le CEL ou le PEL portent intérêt, à un taux fixé par arrêté interministériel au 31 décembre de chaque année, l’intérêt s’ajoute au capital et devient lui-même productif d’intérêt (CEL : CCH, art. R. 315-2, al. 1 et CCH, art. R. 315-2, al. 2 – PEL : CCH, art. R. 315-29, al. 1). Le transfert du produit, qui ne saurait être assimilé à une clôture suivie d’une réouverture et suppose l’accord express des deux établissements, implique le maintien des engagements contractuels réciproques du client et de la banque. Tant réglementairement que conventionnellement, le souscripteur ne saurait ainsi être pénalisé par une perte d’intérêts durant la période transitoire de transfert.

Question :

Plafond réglementaire atteint au terme des 4 ans

Le 23/12/2013, un client a souscrit un PEL avec une durée contractuelle initiale de 10 ans. Or, au bout de 4 ans soit le 23/12/2017, le client a atteint le plafond réglementaire de 61.200 €. Aucun avenant n'a été effectué pour réduire la durée à 4 ans.

Le client peut-il conserver son PEL alors que le plafond a été atteint au bout des 4 ans? quelle est la rémunération du PEL dans ce cas?

Réponse :

Dans votre cas, nous sommes en présence d’un PEL souscrit pour une durée de 10 ans dont le plafond de versement a été atteint au bout de 4 ans le 23 décembre 2017 et sans qu’aucun avenant de réduction de durée n’ait été signé.

Le montant maximal des dépôts (hors intérêts acquis) qui peuvent être effectués sur un PEL est fixé par arrêté (CCH, art. R. 315-4). Ce plafond est fixé à 61 200 € depuis le 1er avril 1992 (Arr. 1er avril 1992, art. 2, mod. par arr. 3 septembre 2001, art. 3, XXIII).

Conformément aux dispositions de l’article R. 315-27 du Code de la construction et de l’habitation, le souscripteur d’un PEL s’engage à effectuer chaque année, des versements dont la périodicité et le montant sont déterminés par le contrat, ce montant minimal annuel est fixé à 540 € (arrêté du 11 juin 1983, art. 2). Lorsque le total des versements d'une année est inférieur à ce montant, le contrat d'épargne-logement est résilié de plein droit et le souscripteur perd, en application de l’article R. 315-31 alinéa 1 du CCH, le bénéfice des dispositions de la réglementation applicable au plan d’épargne-logement.

Dans le cas présent, et en application de ces dispositions, aucun versement ne peut plus intervenir depuis le 23/12/2017 et le contrat devrait être résilié de plein droit avec perte des droits à prêt et à prime.

La réglementation prévoit néanmoins la possibilité de procéder par avenant afin de réduire la durée initiale du PEL, à la condition de respecter la durée minimale imposée (CCH, art. R. 315-28, II, al. 2), soit 4 ans. Nous considérons qu’il vous appartient dans ce cadre de prendre toutes mesures adéquates afin de régulariser la situation de votre client.

Question :

Emprunteurs

Couple marié en séparation de biens emprunte (aux noms de M et MME) pour réaliser des travaux sur leur résidence principale.

M. est usufruitier du logement et Mme n’est pas propriétaire.

M. et MME utilisent leurs droits EL.

Est-il possible réglementairement de faire un prêt aux 2 noms alors que MME n’est pas propriétaire du bien et en sachant que le couple est marié en séparation de biens ?

Réponse :

Sous le régime de la séparation, chaque époux titulaire de droits à prêt peut individuellement bénéficier d’un prêt d’épargne-logement sous réserve que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires n’excède le montant plafond (23 000 € ou 92 000 €) par logement.

Par ailleurs, si les époux ne veulent bénéficier que d’un seul prêt, rien ne s’oppose dans les textes relatifs à l’épargne-logement à ce qu’ils soient emprunteurs solidaires, alors même que seul un époux est titulaire d’un PEL. De même, le fait que M. soit seul usufruitier du logement occupé à titre de résidence principale par le couple ne pose pas de difficulté. Ci-joint l’extrait du PV du comité EL du 2 juin 2016 qui confirme cette position :

« L’ensemble des participants s’accorde pour considérer qu’un prêt d’épargne-logement ne devrait être accordé qu’à :

- un propriétaire ou locataire de la résidence principale objet des travaux ;

- un propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier dont le bien est occupé à titre de résidence principale par un ascendant, descendant ou locataire ;

- en cas de couple de co-emprunteurs, un seul des co-emprunteurs peut répondre à ces exigences.»

Question :

Seuil de 3050 €

Il faudrait qu’on se calle parfaitement sur cet élément de la réglementation ;

« Les prêts d’épargne-logement finançant des dépenses d’amélioration, de réparation ou d’extension, et dont le montant dépasse 3 050 € ne sont accordés que sur production de mémoires ou de factures d’entrepreneurs. En deçà de ce montant, le simple financement de matériaux est possible sur présentation de factures. »

Dans ta lecture, ce montant plafond de 3050 est il relatif au montant du prêt ou au montant des travaux ?

(A noter que la suite du texte « Les membres des associations de « castors » peuvent bénéficier d’un prêt non limité à 3 050 € sous réserve de la production d’une attestation de leur qualité émise par leur association » milite pour indiquer qu’il s’agit du montant du prêt.)

Réponse :

A mon sens, la circulaire du 11 juillet 1986 (Circ. 11 juillet 1986, §18) qui fixe le seuil de 3 050 € ne vise que le montant du prêt : « Les prêts d’épargne-logement finançant des dépenses d’amélioration, de réparation ou d’extension, et dont le montant dépasse 3 050 €… En deçà de ce montant, le simple financement de matériaux… »

Il sera logique de faire comme pour les PAS : à partir du moment où le montant du prêt est justifié par des factures (ex : PAS de 100 K€ et travaux justifiés à hauteur de 100 K€, on ne va pas demander des factures complémentaires si l’opération déclarée ou réelle est de 120 K€).

On peut faire un parallèle avec :

- l’obligation de prise d’une sûreté réelle pour les PAS de plus de 15 K€,

- le montant minimal prêté pour que le PAS soit garanti : 1500 € lorsque ce prêt est destiné à financer des travaux d’amélioration de la résidence principale et 4500 € lorsque ce prêt est destiné à financer la construction ou l’acquisition de la résidence principale

Dans ces deux exemples, ce n’est pas le montant d’opération qui est visé mais du prêt.

Question : Prêt PEL ouvert après le 01/03/2011.

Les clients sont mariés, ils utilisent une partie de leur intérêts respectifs, ils font un prêt de 5000 € en tout.

Est-ce possible ou faut-il demander un prêt minimum de 10000 € dans ce cas-là du fait de l’utilisation d’intérêts de chacun ?....

Réponse :

Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de 5 000 € (CCH, art. R. 315-40). C’est le déblocage qui fait franchir les 5 000 € qui génère la demande de prime.

En cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt. ils peuvent n’utiliser qu’une partie des droits acquis, mais ils ne pourront solliciter qu’un seul prêt au titre de ces plans

La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire (Circ. 19 mars 1976, §4, a).

En conclusion pour un couple marié sous le régime de la communauté : si on est en présence d’un prêt d’un montant minimum de 5 000 € avec utilisation de droits à prêt issus de 2 PEL, il y aura 2 primes.

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question :

Coût total

Réponse

Pourriez-vous nous confirmer que, lorsque la différence de montant (3 000 € dans l’exemple ci-dessus) est due à :

1) Une augmentation de l’apport personnel de l’emprunteur (cad que les travaux sont bien totalement justifiés, pour 22 000 € dans l’exemple, mais que l’emprunteur a réglé la différence avec son apport)

o la prime CEL peut être maintenue au montant initialement prévue ?

o nous pouvons débloquer le solde du prêt et procéder à un remboursement anticipé partiel de cette somme (en fait le déblocage est intégral pour la facture de 22 000 €, et l’apport du client de 3 000 € est utilisé pour un remboursement anticipé) ?

L’établissement pourra débloquer le solde du prêt (ce qui générera la demande de prime) sur la base de la facture définitive et la prime CEL pourra être maintenue au montant initialement prévue dans la mesure où :

a) les dispositions de la Circ. 11 juillet 1986, §30 relatives à la date limite de dépôt de la demande de prêt (laquelle est fixée en fonction de la nature de l’opération financée) ont été respectées :

La demande a été déposée au plus tard un an après la délivrance du certificat de conformité ou du récépissé de la déclaration d’achèvement des travaux s’il s’agit de la construction d’une maison individuelle dont l’emprunteur est maître d’ouvrage, d’un logement vendu en l’état futur d’achèvement, d’une acquisition de parts ou d’actions d’une société de construction donnant droit à la jouissance et l’attribution d’un logement en cours de construction.

La demande de prêt a été déposée au plus tard six mois après l’acquisition d’un logement existant (neuf, vendu clef en main ou ancien), le transfert de propriété du logement, en cas de vente à terme et de location-vente, l’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement.

b) Le montant initial du prêt entré effectivement en amortissement doit correspondre au montant du capital initial prêté figurant dans l’offre de prêt. La question des modalités du remboursement anticipé (qui peut porter sur tout ou partie du prêt) ne se pose pas, celui-ci étant possible à tout moment (CCH, art. R. 315-10).

2) Une partie de travaux non effectuée (ou non-justifiée), il convient de s'assurer que les droits réellement pris en compte (nécessaires pour l’obtention d’un prêt de 19 000 € dans l’exemple) respectent le minimum réglementaire de droits à utiliser selon objet (75 € pour construction,…).

Si le minimum n’est pas respecté, il faut déclasser le prêt et annuler la prime. Oui

Si le minimum est respecté, il faut :

a) Réduire le montant du prêt CEL obligatoirement par avenant (ou déblocage/RAP) à hauteur du montant de factures justifiées (19 000 € dans l’exemple) ? Oui

b) Réduire le montant de la prime CEL en conséquence cad la calculer en fonction des droits réellement pris en compte. Oui

c) Remettre à disposition de l’emprunteur les droits non-utilisés ? Y compris pour un montant minime de droits non-utilisés (par exemple 30 € de droits) ? Oui

Par ailleurs, lorsqu’un client n’utilise pas la totalité du prêt, avons-nous une obligation règlementaire de recalcul du taux d’intérêt du prêt (le taux étant calculé en fonction des droits utilisés…) ? Oui

Si « oui » :

- Quelle est la sanction prévue si le taux n’est pas rectifié ? Ceci est pour le bénéficiaire de la prime et non pour l’EC : Toute infraction au régime de l’épargne-logement est susceptible d’entraîner la répétition de la prime d’épargne, sans préjudice de l’intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d’intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire (CCH, art. R. 315-16, al. 7). La prime ayant été, au moins en partie, indument versée, vous devrez restituer celle-ci au gestionnaire de la prime (CFF) dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification de la sanction par la SGFGAS.

- Cette obligation s’applique-t-elle pour un taux recalculé à la baisse ou à la hausse ? Oui

- Que se passe-t-il pour les échéances du prêt qui seraient déjà payées ? L’avenant au contrat de prêt devra donner lieu à l’édition d’un nouveau tableau d’amortissement prenant en compte les échéances déjà réglées par l’emprunteur.

Question :

Alimentation d'un CEL d’un mineur : Décision à caractère national du Conseil National du Crédit n°69-02 /circulaire du 23 avril 1992 relative au régime de l’épargne logement

« les opérations enregistrées sur des comptes sur livret sont limitées à des versements ou des retraits au profit du titulaire ou à des virements de ou à son compte à vue » (cf. Décision du CNC n°69-02 art. 2 B-2 alinéa 1).

Il résulte de cette disposition qu’un virement effectué depuis un compte sur livret ne peut l’être que vers un compte à vue détenu par le titulaire de ce compte sur livret.

Cette disposition relative aux opérations effectuées entre un compte à vue et un compte sur livret s’applique également aux opérations effectuées entre un compte à vue et un CEL (cf. Décision du CNC n°69-02 art. 2 B-2 alinéa 3).

La circulaire du 23 avril 1992 relative au régime de l’épargne logement se limite à préciser (cf. §11) : « un compte ou un plan d’épargne logement peut être ouvert au nom d’un mineur. Ce compte ou ce plan , qui peut être alimenté par les parents ou par des tiers, constitue le patrimoine de l’enfant mineur… »

La circulaire ne précise pas les modalités d’alimentation de ce CEL ou du PEL du mineur par les parents ou par des tiers.

Compte tenu de la Décision du CNC n°69-02 qui n’autorise pas les virements du compte à vue d’un tiers vers le CEL d’un titulaire autre que le titulaire du compte à vue :

- soit on applique rigoureusement la Décision du CNC n°69-02 : dans ce cas, l’alimentation du CEL d’un mineur par les parents ou par des tiers ne pourrait dès lors être effectuées que par des versements en espèces ou par chèque exclusivement .

- La documentation de la SFGAS rappelle les dispositions la Décision du CNC n°69-02 sur les virements cf. §2.1 sans toutefois traiter le cas particulier du CEL du mineur.

- soit pour des raisons pratiques, on accepte l’alimentation du CEL d’un mineur par les parents ou par des tiers par des versements en espèces ou par chèque mais également par virement depuis le compte à vue du représentant légal ou du tiers .

Il paraît en effet difficile en effet de refuser au représentant légal ou à tiers qui peut être le grand-parent du mineur d’alimenter le CEL du mineur à partir de leur propre compte à vue.

Reste à vérifier qu’il n’y a pas interdiction de délivrer des RIB sur le CEL.

Reponse :

L’article R. 221-108 du code monétaire et financier prévoit que « les modalités d'application des règles relatives aux comptes d'épargne-logement (et donc aux PEL) sont fixées par le chapitre V du titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation ». À l'exception du montant des versements, du montant maximal des sommes qui peuvent être portées sur un CEL ou un PEL et du solde minimum, ces dispositions n’apportent aucune précision relative aux modalités pratiques des versements et retrait qui peuvent être opérés. Il n’existe pas de texte prohibant explicitement la délivrance d’un RIB et qui soit opposable à un client.

Le CEL (et PEL) est rattaché pour certaines opérations à la réglementation des comptes sur livret. Aux termes de la décision n° 69–02 du 8 mai 1969 du Conseil national du crédit relative aux conditions de réception des fonds par les banques modifiée par les règlements n° 89–12 du 22 décembre 1989, n° 92–09 du 15 octobre 1992, n° 92–10 du 23 décembre 1992, n° 96-03 du 23 avril 1996, n° 97–05 du 29 juillet 1997, n° 2000-10 du 8 décembre 2000 et les arrêtés du 8 mars 2005 et du 26 décembre 2008, « Les virements du compte à vue au compte sur livret, ouverts dans le même établissement, peuvent être réalisés à l’initiative du titulaire, dans le cadre, le cas échéant, d’un ordre permanent donné à l’établissement dépositaire. Chacun des virements du compte sur livret au compte à vue doit faire l’objet d’une demande expresse du titulaire du compte… Les dispositions de l’alinéa précédent relatives aux opérations effectuées entre un compte à vue et un compte sur livret s’appliquent également aux opérations effectuées entre un compte à vue et … un compte d’épargne-logement ».

Ces dispositions semblent incompatibles avec l’utilisation d’un RIB pour toute opération de versement ou de retrait sur un CEL ou PEL. A l’appui de cette analyse, il convient également de faire un parallèle avec le livret A qui dispose d’une situation réglementaire dérogatoire sur ce point (arrêté du 4 décembre 2008, article 1er, pris pour l'application de l'article R. 221-5 du code monétaire et financier) qui liste les opérations de virement et de prélèvement qui peuvent être effectuées dans le cadre de ce produit, dérogations qui n’ont pas leur équivalent pour le compte épargne-logement.

Pour répondre à vos questions pratiques, l’alimentation du CEL/PEL d’un mineur par les parents ou par des tiers peut être effectuée par des versements en espèces ou par chèque mais également par virement depuis le compte à vue ouvert au nom du mineur dans le même établissement.

Question :

Transferts PEL CEL

La Banque BPI - code banque 12589 – ferme ces portes en France le 30/11/2018.

Depuis plusieurs semaines, nous recevons des transferts de PEL et de CEL provenant de cet établissement. Hors nous avons constaté que les montants transmis sont erronés notamment dû au fait qu’ils ne transfèrent pas les intérêts bruts courus sur 2018 mais des intérêts nets (17 cas).

Pour les 2 seuls CEL transférés, la documentation ne permet pas de les repositionner en nos livres.

Nous n’arrivons pas à récupérer la documentation correcte ainsi que les sommes manquantes car compte tenu de sa situation, le BPI ne répond plus aux clients et quasiment pas à nos sollicitations

Sachant que dans de telles situations, il est d’usage de retourner les fonds, notre problème c’est que le BPI ferme ses portes. Et il nous est difficile commercialement de rejeter ces clients.

Pouvons-nous malgré tout conserver et repositionner ces fonds si nous prenions à notre charge les sommes manquantes ?

Réponse :

Comme suite à notre conversation téléphonique de ce jour, je vous confirme les points évoqués ci-après :

1. S’agissant des CEL, les bordereaux sont conformes au modèle type du CFONB, toutes les rubriques obligatoires étant renseignées. Quant au montant des sommes transférées intégrant les intérêts nets de l’année en cours et non les intérêts bruts, si CGD accepte de prendre à sa charge le différentiel d’intérêts, il n’y a pas de raison pour l’établissement de s’opposer au transfert, l’opération étant neutre pour le client et ne rend pas le CEL en anomalie.

2. Pour les PEL, les bordereaux transmis sont largement incomplets au regard des bordereaux de transferts types, plus précisément pour les données relatives au terme du PEL, type de versement périodique et son montant, versements de l’année en cours, prélèvements sociaux…. Il parait effectivement difficile pour CGD de reprendre les PEL en question, même si votre établissement prend à sa charge les intérêts de l’année en cours, sauf à ce que le dossier et son historique puissent être reconstitués dans leur intégralité. En tout état de cause, on ne peut déterminer si les PEL en question sont ou non en anomalie lors du transfert.

Quant à la question posée « Pouvons-nous malgré tout conserver et repositionner ces fonds si nous prenions à notre charge les sommes manquantes ? »,

1. Rien ne s’oppose à ce que l’établissement réceptionnaire prenne à sa charge les intérêts manquants, la réglementation étant muette en cas d’erreur dans les montants transférés.

2. Nous attirons toutefois votre attention sur le fait, d’une part, que le PEL ne peut être transféré qu’avec l’accord formel des deux établissements concernés (Circ. 11 juillet 1986, §41) et qu’il n’appartient pas à la SGFGAS de se prononcer sur l’opportunité pour l’établissement de crédit d’accepter le transfert, que le PEL soit conforme ou non au dispositif réglementaire, et d’autre part, que toute infraction au régime de l’épargne-logement est susceptible d’entraîner la répétition de la prime d’épargne, sans préjudice de l’intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d’intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire (CCH, art. R. 315-16, al. 7), et que dans l’hypothèse d’un transfert, les sanctions sont encourues par l’établissement réceptionnaire. Cet avertissement semble certes tardif, les transferts ayant été acceptés par CGD, mais votre établissement a encore la possibilité de retourner les fonds à la Banque BPI avec le risque que le virement soit rejeté.

Question : Délai de versement de la prime

Sous quel délai et quelle est la date butoir pour effectuer la demande de prime EL si l’établissement bancaire n’a pas effectué la demande de prime EL lors du dernier déblocage.

Réponse :

En vertu de l'article 1 de la loi 68-1250 du 31/12/1968, la prescription quadriennale s'applique au paiement des primes PEL et CEL par l'Etat (une créance sur l'Etat est prescrite dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été acquis), en l'occurrence 4 ans après le 1er janvier qui suit :

la clôture du PEL (pour les PEL souscrits avant le 12 décembre 2002)

le 1er déblocage qui génère la demande de prime (pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011)

le déblocage qui fait franchir le seuil de 5 000 € et qui génère la demande de prime (pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011)

la réalisation intégrale du prêt CEL ou le dernier déblocage du prêt CEL

Si ces délais ne sont pas respectés, le droit à prime est donc prescrit et la demande de prime ne sera pas satisfaite.

Question : Succession

Droits PEL reçus en succession. Ces droits ont été transmis à un bénéficiaire (pas le PEL, seulement les droits) dans le cadre d’une succession. Ce bénéficiaire voudrait s’en servir, sans utiliser ses propres droits. Mes collègues en CR voudraient l’obliger à utiliser prioritairement ses droits, comme pour une cession normale ; je ne suis pas d’accord car je pense que l’esprit de la réglementation est qu’il peut les utiliser comme s’il s’agissait des siens propres (d’ailleurs, il y a un cas de « cession » de droits dans le cadre d’une succession, que nous avons traité à part, sur ce motif, par une attestation spécifique CFONB). Du reste, s’il n’avait pas eu de PEL, et qu’il avait reçu ce leg, il aurait pu s’en servir aussi.

Réponse :

Le titulaire de droits à prêt issus d’un PEL peut bénéficier des droits à prêt issus du PEL de certaines personnes habilitées (CCH, art. R. 315-13 ; CCH, art. R. 315-35). En application de la circulaire du 11 juillet 1986, §28, l’emprunteur est tenu d’utiliser déjà l’intégralité de ses droits propres dès lors qu’il entend bénéficier en supplément des droits issus de cessions.

S’agissant de droits PEL reçus dans le cadre d’une succession, l’héritier ou légataire (qui peut ne pas figurer sur la liste des cessionnaires habilités de l’article R. 315-35) peut se prévaloir des droits à prêt et à prime sans être lui-même déjà titulaire d’un PEL. Il ne nous semble pas en conséquence que la règle posée par la circulaire de 1986, qui vise exclusivement la cession de droits entre vifs, soit ainsi applicable à l’héritier ou légataire titulaire d’un PEL.

Question : Isolation thermique de la toiture terrasse, quote-part revenant au logement

Réponse :

Travaux dans une copropriété : La quote-part des dépenses engagées par un copropriétaire dans un immeuble collectif pour la réparation des parties communes est éligible à l’épargne logement

Dépenses d’économie d’énergie : peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement les travaux suivants (Arr. 27 avril 1982, annexe) :

Les travaux d’isolation thermique : pose de volets, de doubles vitrages ou de doubles fenêtres, calorifugeage des parois, des planchers ou plafonds sous toiture et des murs de façades, pose de joints ou d’appareillages sur les bouches d’aération ou ouvertures ;

Ces travaux sont finançables dans le cadre d’une copropriété.

Question : Succession

Un client fait un prêt à son nom seul avec une attestation d’un PEL au nom de son épouse décédée le 27/11/2018

Ce client détient lui-même un PEL mais ne l’utilise pas pour ce projet

A-t -il le droit de faire un prêt PEL avec (uniquement) les droits de son épouse décédée sans utiliser en priorité ses propres droits ?

De même la taxe foncière étant au nom seul de Mme on peut supposer que le bien n’appartenait qu’à Mme

La succession n’est toujours pas réglée

Au dossier un accord des enfants héritiers pour que leur père puisse utiliser les droits leur mère, est-ce possible ?

Réponse :

Pour résumer, un client veut faire un prêt travaux à son nom seul avec une attestation de droits d’un PEL au nom de son épouse décédée le 27/11/2018. Ce client détient lui-même un PEL mais ne l’utilise pas pour ce projet.

1. Peut-il faire un prêt PEL avec (uniquement) les droits de son épouse décédée sans utiliser en priorité ses propres droits ?

Le titulaire de droits à prêt issus d’un PEL peut bénéficier des droits à prêt issus du PEL de certaines personnes habilitées (CCH, art. R. 315-13 ; CCH, art. R. 315-35). En application de la circulaire du 11 juillet 1986, §28, l’emprunteur est tenu d’utiliser déjà l’intégralité de ses droits propres dès lors qu’il entend bénéficier en supplément des droits issus de cessions.

S’agissant de droits PEL reçus dans le cadre d’une succession, l’héritier ou légataire (qui peut ne pas figurer sur la liste des cessionnaires habilités de l’article R. 315-35) peut se prévaloir des droits à prêt et à prime sans être lui-même déjà titulaire d’un PEL. Il ne nous semble pas en conséquence que la règle posée par la circulaire de 1986, qui vise exclusivement la cession de droits entre vifs, soit ainsi applicable à l’héritier ou légataire titulaire d’un PEL.

2. De même la taxe foncière étant au nom seul de Mme on peut supposer que le bien n’appartenait qu’à Mme.

La résidence principale constitue le critère essentiel de l’octroi d’un prêt d’épargne-logement. L’emprunteur doit ainsi prouver par tous moyens, lorsque l’établissement prêteur lui en fait la demande, que le logement constitue sa résidence principale, qu’il soit ou non propriétaire du bien. Donc oui, M. pourra bénéficier d’un prêt EL.

3. La succession n’est toujours pas réglée. Nous avons au dossier un accord des enfants héritiers pour que leur père puisse utiliser les droits de leur mère, est-ce possible ?

Il revient à l’héritier de demander au notaire d'établir un acte de notoriété pour prouver sa qualité d'héritier auquel sera joint l’accord express des enfants héritiers.

L’octroi du prêt sera conditionné à la production d’une attestation « de droits à prêt PEL dans le cadre d’une dévolution successorale » dont l’utilisation est obligatoire depuis le 1er mars 2017 en application de la communication CFONB n° 2015-0064 du 17 décembre 2015 jointe au présent mail. La détention de la seule attestation de droits délivrée lors de la clôture du PEL ne saurait suffire.

Question :

Bien démembré et utilisation de droits EL

Devons-nous appliquer la règle concernant les indivisaires pour un nu-propriétaire qui souhaite utiliser ses droits EL pour effectuer un prêt EL pour des travaux dans la résidence principale ?

1- l'usufruitière est sa concubine partenaire de PACS

2- il est seul nu propriétaire

3- un seul prêt EL à mettre en place

4- ceux sont des travaux aménagement extérieur

Réponse :

En cas de financement d’un logement en indivision chaque indivisaire peut bénéficier d’un prêt sous réserve que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires n’excède le montant plafond de 92 000 € par logement pour un PEL.

Chaque indivisaire peut donc obtenir, dans la limite de ses droits acquis ou détenus par voie de cession, un prêt dont le montant maximal est déterminé au prorata de sa part dans l’indivision et rien n’interdit à un seul indivisaire de financer l’intégralité des travaux dans la mesure où il n’y a qu’un seul prêt.

En l’espèce, le couple est pacsé, il y a un seul emprunteur et la règle de l’indivision n’est pas applicable ici dans la mesure où il n’y a pas d’indivision mais un démembrement du droit de propriété : Mme est usufruitière et M. est nu-propriétaire.

Par ailleurs, je te confirme que les travaux de l’ordre de 7500 € (remplacement d’une palissade existante et reprise d’enduit d’un muret) sont éligibles à un prêt d’épargne-logement (Cf. documentation juridique III p. 9).

Question : Prêt Epargne Logement

Nous avons un dossier à contrôler :

Prêts CEL (utilisation des droits de Mr et de Mme) pour des travaux pour la résidence principale de Mr et Mme

Mr et Mme MARIES SOUS REGIME DE COMMUNAUTE

Le bien n’appartient qu’à Mr

Peut-on utiliser les droits de Mme ?

Réponse :

En l’absence de dispositions règlementaires particulières, la résidence principale constitue le critère essentiel de l’octroi d’un prêt d’épargne-logement. L’emprunteur doit ainsi prouver par tous moyens, lorsque l’établissement prêteur lui en fait la demande, que le logement constitue sa résidence principale, qu’il soit ou non propriétaire du bien.

Question : Prêt PEL avec dépassement du taux d'usure

Nous sommes sollicités par des clients qui souhaitent utiliser les droits de leur PEL pour percevoir la prime lors de projets d'acquisitions ou de constructions et pour qui le taux du prêt est déjà supérieur au taux d'usure en vigueur.

Certains ne comprennent pas l'impossibilité de le faire et nous accusent de défaut de conseil lors de la souscription de leur PEL.

Existe t'il une procédure particulière pour répondre à ce type de cas ou un modèle de courrier à adresser aux clients qui portent réclamation ?

Réponse :

Le taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un PEL est égal au taux contractuel ou taux de rémunération du PEL qui peut être majoré de frais de gestion et de frais financiers de l’établissement prêteur, et ne peut être supérieur au seuil de l’usure. Aujourd’hui pour certaines générations de PEL, le taux de rémunération est en effet supérieur à ce seuil.

Au regard des textes réglementaires applicables au taux de l’usure et au taux du prêt qui sont les seuls documents opposables au client, la banque (bien qu’ayant appliqué une baisse des frais constitués des frais de gestion et des frais financiers afin de diminuer le taux de sortie et d’être en-dessous du taux de l’usure) est en droit de refuser l’octroi du prêt qui serait supérieur à ce taux.

Il n’existe pas de procédure particulière pour répondre à ce type de cas ou un modèle de courrier à adresser aux clients qui portent réclamation.

Question :

2 prêts PEL dont 1 issu de la succession pour le même projet

Nous avons un emprunteur qui détenait 2 PLANS EPARGNE LOGEMENT dont 1 issu de la succession de son époux décédé. Nous avons un fait un crédit de 5000 € pour la rénovation de la résidence principale dans laquelle l’emprunteur a investi la totalité de l’épargne des 2 PEL. L’emprunteur souhaite faire un 2eme crédit PEL de 5000€ pour le même projet avec les intérêts issus du 2ème PEL reçu par succession. Je refuse, sur le fait que l’on ne peut faire qu’un seul prêt EL par projet. Notre emprunteur a déposé une réclamation, me demandant de lui justifier mon refus par un texte réglementaire. J’avoue que je ne trouve rien de probant. Pouvez-vous m’aider dans ma réponse à apporter à notre Client.

Réponse :

L’attribution du prêt consenti au titre du PEL ne fait pas obstacle à l’octroi, en vue du financement d’une même opération, d’un prêt consenti au titre d’un CEL (CCH, art. R. 315-38, al. 1) sous réserve que le montant cumulé des prêts ainsi consentis ne soit pas supérieur au montant plafond de 92 000 € (CCH, art. R. 315-38, al. 2 ).

Le code de la construction et de l’habitation est muet sur le point de savoir si pour une même opération et un même emprunteur, deux prêts PEL successifs peuvent être consentis, le 1er au titre de ses droits propres et le second au titre d’un PEL reçu en succession.

Ce silence s’explique par le fait qu’à l’inverse du CEL, il ne peut y avoir qu’un seul prêt pour un PEL même si l’ensemble des droits ne sont pas utilisés, et que le CCH n’a pas envisagé la multi-détention résultant de la transmission par voie successorale d’un PEL qui a été rendue possible par la circulaire du 11 juillet 1986 (§43 p. 9132 JORF du 24 juillet 1986).

Les règles régissant la cession de droits qui prévoient que ces droits ne peuvent venir qu’en complément de ceux acquis et utilisés déjà en totalité par l’emprunteur (ce qui implique qu’un seul prêt peut être accordé au titulaire d’un PEL bénéficiaire d’une cession de droits) ne sont pas applicables dans le cas d’un PEL transmis par voie successorale (l’héritier peut très bien ne pas être déjà titulaire d’un PEL et la transmission d’un PEL n’est pas une cession de droits).

Le client aurait certes pu utiliser l’intégralité des droits pour un seul prêt. L’article R.315-34 du CCH prévoit que lorsque le plan d'épargne-logement est venu à terme le souscripteur peut demander et obtenir un prêt. A contrario, s’il est titulaire de deux PEL, il peut bénéficier également de deux prêts (dans la limite du plafond de 92 000 €), aucune disposition réglementaire ne prohibant cette possibilité.

Question : Remboursement d'un PEL avant le versement de la prime

Est-il possible de rembourser par anticipation un PEL avant le versement de la prime ?

Réponse :

En épargne-logement, aucun article de loi, aucune disposition conventionnelle ni réglementaire n’oblige à une durée minimum de détention du prêt EL (à ne pas confondre avec la durée amortissable de remboursement du prêt minimum de 2 ans lors de la mise en place du prêt épargne logement). La question des modalités du remboursement anticipé (qui peut porter sur tout ou partie du prêt) ne se pose pas, celui-ci étant possible à tout moment (CCH, art. R. 315-10).

N.B. :

Pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011, la réglementation n’a pas fixé de montant minimum pour obtenir un prêt. Le versement de la prime d’épargne est subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement et a lieu au moment de la réalisation du prêt d’épargne-logement, c’est-à-dire que le 1er déblocage de fonds génère la demande de prime.

Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011 et jusqu’au 31 décembre 2017, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de 5 000 € (CCH, art. R. 315-40). C’est le déblocage qui fait franchir le montant minimum des 5 000 € du prêt qui génère la demande de prime.

Question : Usufruit nue propriété

Une cliente qui est usufruitière de sa résidence principale (ses deux filles étant nu-propriétaire en indivision) souhaite utiliser son prêt PEL pour effectuer des travaux sur sa RP. Le prêt PEL peut être octroyé au seul de nom de la cliente Mail DCO du 17/05/2021

Sur votre question initiale

La réponse est :

1. « En l’absence de dispositions règlementaires particulières, la résidence principale constitue le critère essentiel de l’octroi d’un prêt d’épargne-logement. L’emprunteur doit ainsi prouver par tous moyens, lorsque l’établissement prêteur lui en fait la demande, que le logement constitue sa résidence principale, qu’il soit ou non propriétaire du bien » et ne pas faire de distinction selon que l’on est en présence d’un propriétaire ou d’un usufruitier (réponse type à cette question depuis décembre 2020).

2. « Les articles 605 et 606 du Code civil prévoient que l’usufruitier n’est tenu qu’aux réparations d’entretien et que les grosses réparations (gros murs et des voutes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues et murs de soutènement, clôture) demeurent à la charge du nu-propriétaire. Le Prêt EL peut financer les dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er ). L’usufruitier a donc la possibilité en l’espèce de financer les travaux envisagés au moyen d’un prêt d’épargne-logement ».

Il est prévu d’intégrer dans la documentation juridique ce sujet, ce qui devrait être fait en juin juillet.

Question : Plusieurs primes pour une même opération

Je me permets de vous solliciter car je souhaiterais des précisions concernant le paragraphe ci-dessous de la note Epargne-Logement :Phase Post Epargne février 2021 de la page 34/50 :

« Réunion des intérêts acquis sur plusieurs CEL ou PEL : La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs CEL ou PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire (Circ. 19 mars 1976, §4, a p. 1752 JORF du 21 mars 1976). En revanche, la prime CEL est plafonnée à 1 144 € par opération, quel que soit le nombre de CEL utilisés. »

A notre sens, il n’est pas possible de percevoir plusieurs primes pour une même opération avec plusieurs PEL ; notamment les couples mariés ne peuvent bénéficier chacun de la prime pour la même opération. Pourtant dans le paragraphe, ci-dessus, il est indiqué que pour une demande de prêt, plusieurs CEL ou PEL souscrit par les membres d’une même famille peuvent bénéficier de la prime au titre de chaque plan.

Merci par avance des précisions que vous pourrez m’apporter.

Réponse :

L’article L. 315-4 du code de la construction et de l’habitation indique que « les bénéficiaires d’un prêt d’épargne-logement reçoivent de l’Etat, lors de la clôture d’un plan ou de réalisation du prêt, une prime d’épargne-logement dont le montant est fixé compte tenu de leur effort d’épargne ».

Ainsi, en cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt. En présence d’un prêt avec utilisation de droits à prêt issus de 2 PEL, il y aura 2 primes.

Cette affirmation est confortée par la circulaire du 19 mars 1976 (§4 - a) p. 1752 JORF du 21 mars 1976) qui prévoit expressément que la réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire.

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question : Répétition de la prime

Il semblerait que nous communiquions de la façon suivante auprès des EC, qui pose des questions sur l’affectation de l’épargne au projet en EL ( et nous l’avons aussi déjà écris dans deux ou trois rapports) :

Il convient autant que possible de dissuader de les pratiques, ou l’épargne n’est pas affectée au projet, car cela est contraire à l’esprit de la loi.

Pour ce faire, vous pourrez citer les dispositions de l’alinéa 7 de l’article R. 315-16 du CCH qui prévoit, a minima, la répétition de la prime par l’emprunteur en cas d’infraction aux dispositions de l’épargne-logement.

Or en relisant l’article, j’ai le sentiment que la répétition de la prime évoqué concerne uniquement les CEL.

Toute infraction aux dispositions de la présente section est susceptible d'entraîner la répétition de la prime, sans préjudice de l'intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d'intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire.

La section évoqué au dernier alinéa fait référence à la section 1 Section 1 : Comptes d'épargne-logement (Articles R315-1 à R315-22) - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Peut être que je me trompe mais les articles du CCH lié au PEL sont selon moi les suivants Section 2 : Plans contractuels d'épargne-logement. (Articles R315-24 à R315-42) - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Réponse :

En application de art. R. 315-16 al. 7, toute infraction aux dispositions de la section 1 applicable aux CEL est susceptible d'entraîner la répétition de la prime, sans préjudice de l'intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d'intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire.

Les dispositions de la section 1, et donc de l’art. LR. 315-16, sont applicables aux plans d'épargne-logement, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par la section 2 (art. R. 315-41 CCH)

De ce qui précède, la répétition de la prime évoquée concerne effectivement le CEL et le PEL (qui est une catégorie particulière de comptes d’épargne-logement) mais n’est applicable qu’aux seules infractions aux dispositions des sections 1 et 2 et non à la règle posée par l’art. L. 315-1 du CCH qui prévoit que le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts à un compte d'épargne-logement et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale.

L’article L. 315-1 du Code de la construction et de l’habitation, que votre établissement s'est engagé à respecter dans la convention d'habilitation relative aux opérations d'épargne-logement, dispose que le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale.

Il est donc de la responsabilité de votre établissement :

- d'informer les emprunteurs de cette disposition législative ;

- de dissuader les demandes de prêts d’épargne-logement lorsque l’épargne n’est pas affectée aux financements prévus à l’article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation. "

Question :

Nous avons un client dont le PEL a été ouvert en 2010 et qui désire réaliser des travaux dans son gite (meublé tourisme).

Pouvez-vous nous confirmer si cela est éligible ?

Réponse :

Quelle que soit la date d’ouverture du CEL ou du PEL, les prêts d’épargne-logement peuvent être accordés pour le financement d’un local à usage commercial ou professionnel dès lors que celui-ci comporte également l’habitation principale du bénéficiaire (CCH, art. L. 315-1, al. 3).

Un local purement professionnel ou commercial ne peut pas être financé par un prêt d’épargne-logement.

Si le gîte ne comporte pas également la résidence principale du bénéficiaire, il ne peut bénéficier d’un prêt EL pour financer des travaux.

En effet, en application des articles L. 315-1, L. 315-2 et R. 315-8 du code de la construction et de l'habitation, les prêts d'épargne logement ne peuvent financer, outre les résidences principales, que des résidences utilisées à titre personnel et familial pour les loisirs et des résidences de tourisme. Selon la définition de l'arrêté du 14 février 1986, les gites ruraux ne peuvent être assimiles à des résidences de tourisme.

Question : Résidence secondaire

Les clients sont mariés sous le régime de la communauté.

Le couple emprunte un prêt PEL pour réaliser des travaux dans leur résidence secondaire

Mais il s’agit du PEL de MR ouvert en avril 2010.

Le bien appartient à Mme uniquement

Q : Mr a -t-il droit d’utiliser son PEL dans un bien dont il n’est pas propriétaire ?

Réponse :

En l’absence de dispositions règlementaires particulières, la résidence principale constitue le critère essentiel de l’octroi d’un prêt d’épargne-logement. L’emprunteur doit ainsi prouver par tous moyens, lorsque l’établissement prêteur lui en fait la demande, que le logement constitue sa résidence principale, qu’il soit ou non propriétaire du bien.

Dans le cas présent, l’emprunteur doit également prouver par tous moyens que le logement constitue sa résidence secondaire, propriétaire ou non. Le PEL et/ou le CEL doivent avoir été souscrits avant le 1er mars 2011.

Question :

Résidence secondaire

un client nous sollicite pour un prêt CEL compte ouvert en 03/1979 pour financer des travaux dans une résidence secondaire (il n'a plus d'encours sur la résidence principale) d'un montant de 11633 sur 180 mois toutefois le bien occupé en tant que résidence secondaire n'est que détenu en usufruit et autant le financement de ces travaux est possible dans ce cas sur une résidence principale (interdit sur une résidence locative) mais je ne trouve pas l'info pour une résidence secondaire

Réponse :

Le financement de travaux dans une résidence secondaire est autorisé :

Pour les CEL et PEL ouverts avant le 1er mars 2011 uniquement : acquisition dans le neuf exclusivement ; extension, amélioration ou réparation, travaux d’économie d’énergie : neuf et ancien

- Logement ayant une autre destination que l’habitation principale (résidence de loisirs ou de tourisme, résidence secondaire) - Construction

- Extension

- Amélioration ou réparation

- Travaux d’économie d’énergie

Les articles 605 et 606 du Code civil prévoient que l’usufruitier n’est tenu qu’aux réparations d’entretien et que les grosses réparations (gros murs et voutes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues et murs de soutènement, clôture) demeurent à la charge du nu-propriétaire.

En l’absence de dispositions règlementaires particulières, la résidence principale constitue le critère essentiel de l’octroi d’un prêt d’épargne-logement.

Dans le cas présent, l’emprunteur doit prouver par tous moyens que le logement constitue sa résidence secondaire, que l’on soit en présence d’un propriétaire ou d’un usufruitier.

Question : Usufruit

Notre client et son épouse détiennent 100% de l’usufruit d’un bien qu’ils occupent à titre de résidence principale.

La NP est détenue par leurs enfants

Monsieur souhaite financer via son PEL, les travaux de réfection total de la toiture (charpente, tuiles).

PEL ouvert le 04/09/2013

S’agissant d’un usufruitier, la nature de ces travaux est-elle finançable via un prêt EL ?

Réponse :

En application des articles 605 et 606 du Code civil, le nu-propriétaire doit, en principe, prendre en charge les grosses réparations (murs porteurs et poutres, rétablissement des poutres et charpentes et couvertures et des murs de soutènement et des clôtures). L’usufruitier n’étant, quant à lui, tenu qu’aux réparations d’entretien. Cette liste n’est toutefois pas exhaustive et les juges sont parfois amenés à se prononcer sur la qualification de certains travaux compte tenu des enjeux financiers l’usufruitier qui réalise des travaux normalement à la charge du nu-propriétaire a le droit d'être indemnisé par ce dernier à la cessation de l’usufruit. À l’inverse, lorsque ces dépenses ont été engagées en vue de l’entretien ou de l’amélioration du bien immobilier, l’usufruitier n’a droit à aucune indemnité et ce, quand bien même la valeur du bien a augmenté.

L’usufruitier qui souhaite procéder à de tels travaux doit obtenir l’autorisation écrite du nu-propriétaire ou conclure une convention de travaux avec ce dernier. Dans ce cas l’usufruitier peut donc bénéficier d’un prêt d’épargne-logement pour financer des travaux remplissant les conditions exigées par la réglementation.

Question :

Pour pouvoir bénéficier de la majoration de la prime EL à 1 525 € au lieu de 1 000 € en cas de performance énergétique, il faut que le DPE indique une classe énergétique de A à D.

Entend-on bien par « classe énergétique », pour l’exemple ci-dessous, les 216 kWh/m²/an ? Auquel cas l’étiquette à retenir est celle de la consommation d’énergie primaire donc « D » (et non pas l’étiquette climat finale de performance énergétique qui est « E ») permettant ainsi au client de bénéficier de la majoration de la prime ?

Réponse :

La classe énergétique des nouveaux DPE post juillet 21 intègre la condition du double seuil de performance énergétique et d’émission de GES. Pour l’exemple ci-dessous, les 216 kWh/m²/an et 52 Kg CO²eq/m²an correspondent à une classe E qui ne donne pas droit à la majoration de la prime EL.

Question :

Nous nous posons des questions pour le cas suivant :

Un client nous sollicite pour faire un prêt PEL 5000 € (ouverture PEL 02/2015) pour des travaux TTC de 5800 € (épargne du PEL 65 000 €)

Le client affecte son épargne au projet pour la somme de 800 €.

Pouvons-nous accepter ce financement ?

En vous remerciant d’avance pour votre réponse.

Réponse :

Bonjour,

Effectivement, le prêt d’épargne-logement peut parfois être considéré comme prétexte à la perception de la prime : prêt du montant minimal (5000 €), parfois à côté d’une épargne importante, risque de remboursement par anticipation peu de temps après le versement…

Le principe posé par l’article L.315-1 du Code de la construction et de l’habitation est que le régime Epargne-logement a pour objet de permettre l’octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un PEL et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l’habitation principale. Les conditions générales des contrats de prêts d’épargne logement doivent rappeler ce principe de l’épargne logement affectée au financement du projet. Cependant, en l’état actuel de la règlementation et en l’absence de textes d’application de l’article L.315-1, il est difficile juridiquement de refuser ce type de prêt, sauf inéligibilité au dispositif de l’épargne-logement (opération non-finançable par un prêt EL par exemple).

L’article L. 315-1 du Code de la construction et de l’habitation, que votre établissement s'est engagé à respecter dans la convention d'habilitation relative aux opérations d'épargne-logement, dispose que le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale.

Il est donc de la responsabilité de votre établissement :

- d'informer les emprunteurs de cette disposition législative ;

- de dissuader les demandes de prêts d’épargne-logement lorsque l’épargne n’est pas affectée aux financements prévus à l’article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation.

Question : Transferts PEL

qui de la banque cédant le PEL ou de la banque réceptionnant le PEL doit faire apparaitre le versement des intérêts et la perception des prélèvements liés au transfert en cours d’année du PEL sur l’IFU de son client (Imprimé Fiscal Unique, envoyé annuellement par la banque à ses clients pour déclaration des revenus)?

qui verse sur le PEL du client les intérêts bruts de l’année en cours :

• La banque cédant le PEL (qui les calcule, les verse au compte du client, et les signale à la banque réceptionnant le PEL pour que celle-ci se charge de percevoir les éventuels prélèvements fiscaux et sociaux)

• La banque réceptionnant le PEL (la banque cédant le PEL les calcule, les signale à la banque réceptionnant le PEL pour que celle-ci les verse au compte du client et perçoive les éventuels prélèvements fiscaux et sociaux)

Réponse :

S’agissant d’un PEL, le bordereau de transfert obligatoire depuis le 1er septembre 2016 prévoit que la banque cédant le PEL doit renseigner à la date du transfert :

• Le montant du capital (versement initial, versements contractuels et exceptionnels)

• Le montant des intérêts acquis brut depuis le début du plan jusqu’au 31/12 précédent

• Le montant des intérêts bruts de l’année en cours

En cas de transfert d’un PEL, l’épargnant conserve les avantages attachés au compte ou au plan, notamment l’antériorité acquise. Le transfert d’un PEL d’un établissement à un autre ne peut entrainer la perte d’intérêts pour le titulaire.

Compte tenu du décalage susceptible d’être constaté entre l’établissement du bordereau de transfert et le virement effectif des sommes en question chez l’établissement réceptionnaire, il appartient à celui-ci de verser les intérêts bruts de l’année en cours calculé durant cette période.

Question :

Je m’interroge sur l’éligibilité des seuls travaux indiqués sur la facture SARL Lds Electricité ci-dessous :

Ces travaux seuls sont-ils éligibles à l’Epargne Logement ou constituent-ils des travaux de menus entretien non éligibles en l’espèce ?

Réponse :

Ok c’est bon pour un prêt.

Question :

Une borne de rechargement de voiture électrique est-elle finançable en prêt EL ?

Réponse :

Une borne de rechargement de voiture électrique est finançable en prêt EL si elle est installée à une place de stationnement en extension ou en annexe du logement occupé à titre de résidence principale, ou si elle est directement rattachée au logement occupé à titre de résidence principale (prise sur mur extérieur ou dans le garage par exemple).

Question :

Nous aimerions avoir votre position sur la possibilité de transférer un PEL échu par testament. Selon une réponse de la Cour de Cassation arrêt du 19/01/2016, il n’est pas possible de transférer les PEL échus aux héritiers. Mais, peut-on opposer la même règle dans le cadre d’un leg par testament ? un texte juridique existe-il que nous pourrions transmettre à un notaire qui nous demande.

Vous remerciant de votre analyse, je me tiens à votre disposition pour toute précision.

Réponse :

En application de la circulaire du 11 juillet 1986 (§43 p. 9132 JORF du 24 juillet 1986), le legs d’un PEL est possible. Il ne peut être effectué qu’au profit d’un bénéficiaire unique. Le bénéficiaire du legs devenu propriétaire du PEL, pourra ensuite effectuer tous les actes de gestion qui y sont attachés.

En principe, le contrat de plan épargne logement doit être considéré comme résilié au décès du souscripteur. Les textes réglementaires ne sont toutefois pas totalement explicites sur ce point et la superposition de textes de valeur juridique inégale pour les préciser a donné lieu à des règles très complexes et à la mise en place de pratiques bancaires différentes selon les établissements de crédit pour des situations identiques.

Dans son arrêt du 19 janvier 2016, la Cour de cassation a estimé que la banque était en droit de procéder, à son initiative et sans recueillir l’accord des héritiers, à la clôture d’un PEL échu au décès de son titulaire et qu’il n’était pas possible de le transférer dans le cadre d’une dévolution successorale.

Vous devez regarder si des dispositions relatives aux successions/legs ont été insérées dans le contrat de souscription. Si oui, elles doivent être mises en œuvre en application du principe de la force obligatoire du contrat. Un PEL ne peut être clôturé qu’au regard des dispositions contractuelles et de la réglementation applicable au jour de la signature du contrat : s’il n’y a rien dans le contrat, la banque applique les règles générales.

Ainsi, le PEL étant une catégorie particulière de comptes d’épargne-logement (article R. 315-24 du CCH), en cas de décès de son titulaire, il peut être fait application de l’article R. 315-15 du CCH aux termes duquel les capitaux inscrits au compte et les droits à prêt et à prime qui y sont attachés constituent un actif de la succession et sont intégrés comme tels dans le règlement de celle-ci. En application de cet article, le transfert à un légataire, des capitaux inscrits sur le PEL et les droits à prêt et à prime qui y sont attachés, est possible.

Question :

L’acquisition ou la construction d’un garage, box, parking, place de stationnement est finançable par prêt PEL/CEL lorsque

- L’acquisition est faite en pleine propriété

- Le garage est une annexe du logement qui est la RP du propriétaire et se situe à proximité

Pourriez-vous nous apporter des précisions sur la « proximité » que doit avoir ce garage/parking ?

Pouvons-nous par exemple financer par prêt EL

- Un garage situé (à quelques dizaines/centaines de mètres) dans la même rue que le logement concerné ?

- Un garage situé (à quelques centaines de mètres) dans une rue parallèle ou perpendiculaire à la rue du logement concerné ?

Par ailleurs, est-ce que des travaux dans un garage (hors acquisition/construction) peuvent être financés par prêt EL ?

Réponse :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d’usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d’accès direct depuis la construction principale (source : fiche technique n° 13, décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, 1.1)

Ainsi, peu importe que le garage soit situé à quelques dizaines ou centaines de mètres de la résidence principale (ou secondaire pour les PEL ante mars 2011) dans la mesure où le lien d’usage est établi.

Par ailleurs, des dépenses d’amélioration ou de réparation dans un garage sont finançables par un prêt d’épargne-logement dans la mesure d’une part, où les travaux ont pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien, d’autre part, que le garage constitue une annexe du logement ce qui suppose que le lien d’usage soit établi.

Question :

Quasi-usufruitier

Dans le cadre d’une succession, pouvez-vous nous indiquer si le quasi-usufruitier peut utiliser les droits PEL du défunt pour l’obtention d’un prêt PEL ?

Réponse :

Le quasi-usufruit est un usufruit particulier qui porte sur un bien consomptible, c'est à dire un bien qui se consomme par le premier usage qu'on en fait. En d'autres termes, il s'agit d'un bien dont l'usufruitier ne peut faire usage sans le faire disparaître. Le quasi-usufruitier peut en disposer, les consommer, les vendre ou les donner en gage à condition qu’il soit en mesure d’en restituer l’équivalent au nu-propriétaire ou à ses héritiers à la fin de l’usufruit. Cet équivalent concernera des choses soit de même quantité, soit de même valeur.

L’article 587 du Code civil prévoit en effet que « si l’usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l’argent, les grains, les liqueurs, l’usufruitier a le droit de s’en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l’usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

Le PEL et ses composants à savoir le capital épargné, les intérêts versés, les droits à prêt et le cas échéant la prime qui aurait été payée (suite à clôture ou octroi d’un prêt selon sa date de souscription) sont par nature consomptibles par l’usage. De par la rédaction de la convention de quasi-usufruit qui a été conclue (« le quasi-usufruitier aura tous pouvoirs de conservation, d’administration et de disposition sur les biens soumis à quasi-usufruit »), rien n’interdirait au quasi-usufruitier d’utiliser les droits à prêt du défunt pour l’obtention d’un prêt.

Les droits à prêt disparaissent lors de l’octroi du prêt, ceux-ci ne pourront être rendus au nu-propriétaire à la fin de l’usufruit. Mais dans la mesure où les droits ne sont ni échangeables ou monnayables et ne peuvent faire l’objet que d’une cession à titre gratuit entre vifs, on peut estimer qu’ils présentent une valeur « marchande » nulle dont la restitution en numéraire par équivalence sera égale à zéro.

De ce qui précède, et compte tenu que la durée de validité d’une attestation de droits à prêt est limitée dans le temps (le prêt d’épargne logement peut être demandé dans le délai d’un an à compter du retrait des fonds, et pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011 dans la limite d’un délai de 5 ans maximum à compter de l’arrivée à terme du plan), nous considérons que le quasi-usufruitier peut utiliser les droits à prêt du défunt.

Question :

Prêt Plan épargne logement crédit conso ?

Actuellement à La Banque Postale, nous distribuons les prêts épargne logement uniquement en crédit immobilier L313, pouvez-vous nous confirmer que nous pouvons distribuer ces prêts en crédit consommation L312 ?

Nous envisageons cette modification car nous sommes régulièrement bloqués par le taux d’usure des prêts immo.

D’avance, je vous remercie pour vos retours.

Réponse :

Le prêt EL peut relever des règles applicables au crédit à la consommation sous réserve qu’il ne finance que des travaux et non l’acquisition ou de la construction d’un bien, qu’il soit d’un montant inférieur ou égal à 75 000 € et qu’il ne soit pas garanti par une hypothèque. (article L312-4)

Question :

Je me permets de vous solliciter au sujet d’une question sur le transfert de PEL dans un cadre successoral.

La réglementation précise qu’une dérogation existe à la règle d’unicité et qu’un ou plusieurs PEL peuvent être attribués par voie successorale à un légataire ou un héritier qui en possède déjà un en son propre nom.

Nous avons le cas d’un client qui souhaite transférer 2 PEL SUCCESSIONS qui sont à son nom à la CERA et qui appartenaient à son père et à sa mère décédés respectivement le 20/03/2021 et le 29/09/2021.

La CERA a traité la succession le 06/01/2022.

Notre client souhaite aujourd’hui transférer ces PEL en CEBFC mais il ne détient pas de PEL à son nom en CEBFC.

Le client a-t-il le droit de transférer ces 2 PELS SUCCESSIONS ?

Les consultations juridiques que nous avons recherchées sur le sujet ne parlent que d’un seul PEL possiblement transmis . En fait la question de recevoir un second PEL en héritage n’est pas évoquée.

Quelle est votre position sur le sujet, et comment devons-nous traiter cette demande ?

Réponse :

La circulaire du 11 juillet 1986 (§43 p. 9132 JORF du 24 juillet 1986) prévoit que « le legs d’un plan d’épargne-logement ne peut être effectué qu’au profit d’un unique bénéficiaire ». Cette disposition vise uniquement à rappeler que le PEL étant un et indivisible, le legs ne peut être effectué qu’au profit d’un unique bénéficiaire qu’il soit ou non titulaire d’un plan, et qu’elle n’a pour finalité de limiter le nombre de PEL qui pourraient faire l’objet de legs ultérieurs au profit d’un même bénéficiaire.

Ce texte précise par la suite que « à titre exceptionnel, si le bénéficiaire est déjà titulaire d’un plan, il peut le conserver ». La rédaction de cette dérogation apportée par la circulaire à la règle de l’unicité ne vise que l’hypothèse du legs d’un seul PEL et il convient dès lors d’en conclure que rien n’interdit que plusieurs PEL puissent être attribués par voie successorale à un légataire ou un héritier qui en possède (ou non) déjà un en son nom propre.

S’agissant de la demande de transfert, le titulaire d’un CEL ou d’un PEL peut demander le transfert de son compte ou plan auprès de tout autre établissement habilité à effectuer des opérations d’épargne-logement (Circ. 11 juillet 1986, §5 p. 9130 JORF du 24 juillet 1986). La réglementation précise uniquement que le titulaire d’un CEL peut souscrire également un PEL et réciproquement à la condition que l’un et l’autre soient domiciliés dans le même établissement bancaire (CCH, art. R. 315-26, al. 2). Dans le cas d’une transmission successorale, la réglementation n’interdit pas que le 2ème PEL reste domicilié dans l’établissement de crédit auprès duquel il a été souscrit.

Au cas d’espèce, votre client étant désormais titulaire de deux PEL reçus en succession, celui-ci est libre de solliciter leur transfert de la CERA à la CEBFC sous réserve de l’accord formel des deux établissements concernés (Circ. 11 juillet 1986, §41 p. 9132 JORF du 24 juillet 1986).

Question :

Je vous remercie de nous confirmer qu’il est possible de financer un bien à l’étranger à l’aide d’un prêt PEL/CEL.

Nous avions pour principe à ce jour de financer les opérations localisées en France métropolitaine, dans les DOM (Réunion, Guadeloupe, Martinique, Guyane, Mayotte), en Nouvelle Calédonie, en Polynésie française, Saint Pierre et Miquelon. Hors notre service juridique revient vers nous en nous indiquant que ce financement peut être étendu à des biens à l’étranger.

Réponse :

S’agissant d’un PEL ouvert en 2013, le prêt d’épargne-logement ne peut couvrir que le financement de la résidence principale (CCH, art. L. 315-1, al. 1).

La réglementation prévoit expressément que le régime de l’épargne-logement est applicable en France métropolitaine et dans les DOM, y compris Mayotte (Ord. n° 2004-937 du 2 septembre 2004), ainsi qu’à Saint-Pierre-et-Miquelon (Décr. n° 95-331 du 27 mars 1995), en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie Française (Décr. n° 2001-383 du 3 mai 2001). Il convient dès lors d’en conclure que le logement occupé à titre de résidence principale (condition substantielle du régime de l’épargne-logement et de l’octroi du prêt) doit être situé sur le seul territoire de la métropole ou des DOM ainsi qu’à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie Française.

Question :

Ajout co-emprunteur suite apport d’un bien propre dans la communauté

M Archambault détient dans nos livres un prêt épargne logement souscrit en 2009 pour un financement sur sa résidence principale (bien propre).

M se marie le 13/08 et envisage d’apporter le bien objet du financement dans la communauté (option pour le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts).

De ce fait, pouvez-vous me confirmer s’il est possible d’ajouter Mme sur le financement épargne logement comme co-emprunteur ?

Ma demande est urgente car les clients ont rdv chez le notaire le 08/08 pour établir le contrat de mariage.

Réponse :

Les futurs époux ayant opté pour le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, l’apport d’un bien propre dans la communauté est effectué au moyen d'une clause de mise en communauté insérée dans le contrat de mariage. Le bien entrera dans la masse de biens communs des époux

En vertu de l’article 1410 du Code civil, les dettes dont les époux étaient tenus au jour de la célébration de leur mariage leur demeurent personnelles, tant en capitaux qu'en arrérages ou intérêts. Ceci s’applique également aux crédits qui demeurent personnels.

Rien n’interdit que le conjoint soit ajouté comme co-emprunteur mais cela n’impliquera pas qu’il devienne de ce fait co-acquéreur.

Question :

Auriez-vous la gentillesse de m'indiquer si les travaux contenus dans la pièce jointe (dépannage store banne et traitement de nettoyage anti mousse de la toiture) sont éligibles au prêt épargne logement (PEL). La frontière entre dépenses de réparation et dépenses de menu entretien me semble difficile à cerner, ici.

Vous en remerciant,

Réponse :

Le prêt d’épargne-logement peut financer des dépenses d’amélioration ou de réparation. Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er p. 1686 JORF du 17 mars 1976 ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). On peut considérer que le remplacement du moteur du store répond aux conditions précitées.

Concernant le démoussage, il n’existe pas de définition des travaux de menu entretien qui peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. On peut néanmoins se référer utilement au décret n° 87-712 du 26 août 1987 qui propose une liste des réparations locatives et énumère les travaux d’entretien courant et de menues réparation dont « l’enlèvement de la mousse et des autres végétaux des auvents, terrasses et marquises ». La toiture n’est pas visée par ce texte ; on peut par ailleurs considérer que le démoussage de la toiture a pour objet la conservation de la maison et est donc finançable par un prêt d’épargne-logement.

Question :

J’aurais besoin de quelques précisions concernant un prêt PEL qu’une de nos clients souhaite faire aujourd’hui pour financer des travaux dans sa résidence principale, sachant que le PEL a été clôturé il y a moins d’un an et les fonds utilisés pour cette acquisition.

- Les fonds issus du PEL doivent-ils avoir été en totalité affectés au projet ?

- Les intérêts du PEL doivent-ils également avoir été utilisés ou juste l’épargne?

- Peut-on considérer que le remboursement d’un prêt familial ayant servi d’apport au projet est pris en compte ? c’est-à-dire que la cliente s’est faite avancer des fonds par sa mère et lui a rembourser une fois le PEL clôturé

- Peut-on prendre en compte les fonds issus du PEL ayant servis à l’achat de la cuisine, de la climatisation, de l’électroménager ?

Réponse :

Aux termes de l’article L. 315-1 du code de la construction et de l’habitation, que votre établissement s'est engagé à respecter dans la convention d'habilitation relative aux opérations d'épargne-logement conclue avec l’Etat, le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale.

1. Les fonds issus du PEL doivent-ils avoir été en totalité affectés au projet ?

L’article L. 315-1 dispose uniquement que l’emprunteur qui a effectué des dépôts sur son PEL doit affecter cette épargne au financement de l’opération. Ces dispositions visent à éviter que le prêt n’ait que pour seule motivation le bénéfice de la prime d’Etat.

Il est donc de la responsabilité de votre établissement :

• d'informer les emprunteurs de cette disposition législative ;

• de dissuader les demandes de prêts d’épargne-logement lorsque l’épargne n’est pas affectée aux financements prévus à l’article L. 315-1.

Rien n’indique si l’épargne doit être affectée totalement ou partiellement.

2. Les intérêts du PEL doivent-ils également avoir été utilisés ou juste l’épargne ?

L’article mentionné ci-dessus ne mentionne pas les intérêts comme devant être affectés à l’opération. Seule l’épargne déposée est concernée.

3. Peut-on considérer que le remboursement d’un prêt familial ayant servi d’apport au projet est pris en compte ? c’est-à-dire que la cliente s’est faite avancer des fonds par sa mère et lui a rembourser une fois le PEL clôturé.

Ne peut être financé par un prêt d’épargne-logement le remboursement d’un autre prêt (Circ. 11 juillet 1986, §11 p. 9130 JORF du 24 juillet 1986 ; Rép. min. n° 2495, JOAN Q, 31 octobre 1988, p. 3109), ce qui exclut le remboursement d’un prêt familial.

4. Peut-on prendre en compte les fonds issus du PEL ayant servis à l’achat de la cuisine, de la climatisation, de l’électroménager ?

Peuvent être financé par un prêt d’épargne-logement :

• une cuisine équipée (immeuble par destination) à l'exclusion de l’électroménager

• une climatisation, celle-ci contribuant à la modernisation, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie de leurs occupants

Question :

L’un de nos clients réalise une demande de prêt accompagné d’un prêt PEL afin de bénéficier de la prime d’état.

Le dossier est actuellement en instruction, cependant le PEL n’a pas été clôturé à ce jour.

La question est la suivante : Pouvons-nous clôturer le PEL à postériori de sa demande de prêt ? (sachant que les fonds ne sont pas débloqués)

Réponse :

Il est fréquent qu’un client sollicite l’accord préalable de sa banque en vue de l’octroi d’un prêt d’épargne-logement avant de procéder à la clôture de son PEL et que l’établissement procède à une étude sur la base d’une simulation.

Cette démarche ne constitue pas formellement une demande de prêt dans la mesure où la réglementation prévoit expressément qu’avant de présenter sa demande, l’emprunteur fait arrêter le montant d’intérêts acquis disponibles sur son PEL par l’établissement gestionnaire, qui lui délivre un relevé faisant apparaître le montant des intérêts acquis (Circ. 11 juillet 1986, §27 p. 9131 JORF du 24 juillet 1986). C’est le retrait des fonds et la délivrance du relevé des intérêts acquis entrainant la clôture du plan qui font courir le délai d’un an pour la demande de prêt (dans la limite maximale de 5 ans à compter de l’échéance du PEL ouvert à compter du 1er mars 2011).

Au regard de ces éléments, votre client devra effectuer une nouvelle demande de prêt transmise postérieurement à la clôture du PEL et à la délivrance de l’attestation de droits.

Question :

Nous avons une cliente qui est pacsée et qui souhaite faire un prêt PEL à son nom. Cependant, les devis sont au nom de son concubin pour le montage du dossier (l’attestation de propriété est au nom des 2 personnes).

Est-ce bon au niveau règlementaire ? Sachant que si on garde les devis en l’état les factures seront certainement aussi au nom du concubin..

Réponse :

S’agissant de concubins ou partenaires pacsés, les droits à prêt de l’un ne peuvent jamais servir à financer la part de l’autre.

Le règlement des travaux dont le devis est au nom de Monsieur au moyen d’un prêt d’épargne-logement octroyé à Madame reviendrait à financer la part de Monsieur, ce que la règlementation ne permet pas.

Il conviendrait que le devis et la facture soient au nom de Madame seule.

Question : La cliente est sous habilitation familiale générale, elle est représentée par son mari et ses enfants.

Son époux souhaite réaliser des travaux de rénovation de toiture dans leur bien commun qui est occupé désormais uniquement par lui car cette dernière a été placée en maison de retraite. Il souhaite également utiliser les droits à prêt du PEL de Mme qui a été ouvert le 03/12/2010 et clos le 28/07/2022.

Ils sont mariés tous les deux sous le régime de la communauté. Peut-il emprunter seul avec un PEL au nom de Mme en qualité de personne habilitée ?

Réponse :

Habilitation familiale générale : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33367. Monsieur peut utiliser les droits à prêt de Madame pour des travaux de rénovation de la toiture.

Le bien n’est plus la RP de Mme mais reste occupé par M.

Ok pour le financement

Question :

Mr et Mme sont mariés sous le régime de la communauté

Mr est propriétaire de la RP (qui est l’habitation principale du couple)

Mme procède des droits EL

Nous avons le choix de faire un financement :

- Un dossier Mr et Mme sont co-emprunteurs et utilisent les droits de Mme (1 prêt – 1 prime)

- Un dossier au nom de Mme uniquement qui utilise ses droits EL pour financer des travaux de la RP du couple dont le bien est propre à Mr (1 prêt – 1 prime)

Pouvez-vous me confirmer que le montage ci-dessus (en italique) est possible dans le cas de la réglementation EL.

Dans le même exemple mais en modifiant l’intitulé sur la partie des droits EL :

Mr et Mme sont mariés sous le régime de la communauté

Mr est propriétaire de la RP (qui est l’habitation principale du couple)

Mme procède des droits EL

Mr procède des droits EL

Nous avons le choix de faire un financement :

- Un dossier Mr et Mme sont co-emprunteurs et utilisent les droits de Mme et Mr mais à ce niveau notre système informatique ne nous permet pas de faire bénéficier aux clients des 2 primes (nous devons faire un rattrapage manuel pour que le deuxième puisse bénéficier de la prime) (1 prêt – 2 primes)

- Un dossier au nom de Mme uniquement qui utilise ses droits EL pour financer des travaux de la RP du couple dont le bien est propre à Mr (1 prêt – 1 prime) + Un dossier au nom de Mr uniquement qui utilise ses droits EL pour financer des travaux de la RP du couple dans un bien qui lui est propre (1 prêt -1 prime)

 Pouvez-vous me confirmer que le montage ci-dessus (en italique) est possible dans le cas de la réglementation EL. Avec nos contraintes informatiques pouvez-vous nous confirmer que nous pouvons privilégier le montage de 2 dossiers ?

Réponse

Mr et Mme sont mariés sous le régime de la communauté

Mr est propriétaire de la RP (qui est l’habitation principale du couple)

Mme procède des droits EL

Nous avons le choix de faire un financement :

- Un dossier Mr et Mme sont co-emprunteurs et utilisent les droits de Mme (1 prêt – 1 prime) : possible de par leur régime matrimonial, Monsieur est considéré comme emprunteur solidaire et rien n’interdit qu’il soit co-emprunteur.

- Un dossier au nom de Mme uniquement qui utilise ses droits EL pour financer des travaux de la RP du couple dont le bien est propre à Mr (1 prêt – 1 prime) possible que Madame soit seul emprunteur

Pouvez-vous me confirmer que le montage ci-dessus (en italique) est possible dans le cas de la réglementation EL.

Dans le même exemple mais en modifiant l’intitulé sur la partie des droits EL :

Mr et Mme sont mariés sous le régime de la communauté

Mr est propriétaire de la RP (qui est l’habitation principale du couple)

Mme procède des droits EL

Mr procède des droits EL

Nous avons le choix de faire un financement :

1. Un dossier Mr et Mme sont co-emprunteurs et utilisent les droits de Mme et Mr mais à ce niveau notre système informatique ne nous permet pas de faire bénéficier aux clients des 2 primes (nous devons faire un rattrapage manuel pour que le deuxième puisse bénéficier de la prime) (1 prêt – 2 primes) Un seul prêt solidaire peut être mis en place. S’agissant de la prime, il convient de distinguer 3 hypothèses :

- Si les 2 PEL ont été ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement, le 1er déblocage générant la demande des deux primes

- Si les deux PEL ont été souscrits à compter du 1er mars 2011, c’est le déblocage qui fait franchir les 5 000 € qui génère la demande des deux primes.

- Si le 1er PEL a été ouvert entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011 et que le 2nd a été souscrit à compter du 1er mars 2011, la 2ème prime sera conditionnée à la réalisation d’un prêt d’au moins 5000 €.

- Concernant la 2ème prime, compte tenu de vos contraintes techniques, il vous appartiendra de solliciter la SGFGAS aux fins d’un traitement manuel de demande de paiement.

2. Un dossier au nom de Mme uniquement qui utilise ses droits EL pour financer des travaux de la RP du couple dont le bien est propre à Mr (1 prêt – 1 prime) + Un dossier au nom de Mr uniquement qui utilise ses droits EL pour financer des travaux de la RP du couple dans un bien qui lui est propre (1 prêt -1 prime) Non. En cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question :

Au vu des éléments ci joints, peut-on réaliser un prêt CEL et si oui le relevé étant en Francs prenons nous cette valorisation 1 FRF = 0,152449€ ?

Et que le taux du prêt est bien de 4, 25 % ?

Réponse :

En l’espèce le CEL a été ouvert en mai 1984 et clôturé en avril 1993. Le client dispose d’une attestation de droits datée du 30 avril 1993 et mentionnant une durée de validité de 30 ans.

La loi n°2008-561 du 17 juin 2008 a réformé pour le simplifier le droit des prescriptions civiles. Désormais. « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » (article 2224 nouveau du code civil).

Il faut tenir compte du nouvel article 2222 : « La loi qui allonge la durée d'une prescription ou d'un délai de forclusion est sans effet sur une prescription ou une forclusion acquise. Elle s'applique lorsque le délai de prescription ou le délai de forclusion n'était pas expiré à la date de son entrée en vigueur. Il est alors tenu compte du délai déjà écoulé. En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure. »

Donc 19/06/2008 + 5 ans = les droits à prêt CEL pouvaient être utilisés jusqu’au 18/06/2013.

L’attestation de droits datée du 30 avril 1993 n’est donc plus valable.

Vous trouverez par ailleurs ci-après les précisions complémentaires suivantes :

1. Si un prêt CEL avait pu être mis en place, il fallait effectivement retenir la valorisation 1 FRF = 0,152449 €.

2. S’agissant d’un CEL souscrit en 1984 et clôturé en 1993, deux taux différents auraient été applicables avec deux lignes de crédit :

Dates Taux d’intérêt actuariel des prêts

Du 01/01/1975 au 15/05/1986 4,75 %

Du 16/05/1986 au 15/02/1994 4,25 %

En raison des changements de taux intervenus au cours de la phase d’épargne des CEL, le regroupement des droits à prêts acquis résultant d’un ou plusieurs CEL en un seul et unique prêt d’épargne-logement a été néanmoins admis. Dans ce cas, le taux d’intérêt actuariel du prêt est égal à la moyenne pondérée des taux des prêts qui auraient été consentis au titre des différents CEL. Ces derniers taux sont pondérés par les montants des prêts de même durée qui résultent des droits acquis et utilisés sur lesdits comptes (CCH, art. R. 315-9, al. 3)

Question :

Est-ce qu’un prêt PEL finançant une résidence secondaire ouvre droit à une surprime :

- Pour un PEL ouvert avant le 01/03/2011 ?

- Pour un PEL après le 01/03/2011 ?

A la lecture de la documentation relative à la phase post épargne, deux notions distinctes sont évoquées et cela ne semble pas cohérent.

Une habitation personnelle et une résidence principale.

Pour vous, une habitation personnelle et familiale ne comprend que la résidence principale ? ou également la résidence secondaire ?

Réponse :

La majoration de prime est versée aux seuls souscripteurs de PEL qui sollicitent et obtiennent un prêt destiné au financement de leur habitation personnelle et familiale (CCH, art. R. 315-40, al. 5). Bien que ce texte ne soit pas plus précis sur la notion « d’habitation personnelle et familiale », la circulaire du 17 juin 1983 (IV, p. 5614 JORF du 19 juin 1983) apporte les précisions suivantes :

• §5 : « Le souscripteur devra s’engager sur l’honneur à occuper le logement objet du prêt avec l’ensemble des personnes qu’il déclare à charge et dont il donnera la liste complète … Les ascendants à charge devront contresigner le déclaration du bénéficiaire et prendre, pour ce qui les concerne , l’engagement de faire du logement objet du prêt leur résidence principale ».

• §12 p : « la répétition de la majoration de prime est, en outre, susceptible d’être exigée dans les cas suivants : … cessation d’occupation du logement à titre de résidence principale ».

De ce qui précède, la majoration familiale ne devrait en conséquence s’appliquer qu’à la seule résidence principale de l’emprunteur.

Question :

Une cliente détentrice d’un CEL ouvert en 2017 souhaite bénéficier de la cession de droits du CEL de sa mère (ouvert en 2007) pour financer l’acquisition de sa résidence principale. Notre cliente ayant épargné un faible montant sur son CEL, celui-ci n’a pas généré de droits à prêt à l’heure actuelle. Dans la mesure où il est nécessaire d’utiliser prioritairement les droits à prêts de l’emprunteur avant d’utiliser une cession, peut-on utiliser la cession de droits en sachant que nous n’utiliserons pas les droits CEL de l’emprunteur puisqu’ils sont inexistants ?

Réponse :

L’emprunteur est tenu d’utiliser déjà l’intégralité de ses droits propres dès lors qu’il entend bénéficier en supplément des droits issus de cessions (Circ. 11 juillet 1986, §28 p. 9131 JORF du 24 juillet 1986).

Dans la mesure où la cliente ne dispose d’aucun droit propre, elle pourra utiliser les droits cédés et bénéficier d’un prêt EL.

Question : Je suis saisie par une agence qui souhaite savoir si un client détenteur d’un PEL qu’il a ouvert dans notre établissement ET d’un PEL reçu ensuite par succession. Peut ou non transférer seul le PEL SUCCESSION ou doit-il transférer les deux PEL ?

Et s’il est obligatoire de détenir les deux PEL dans le même établissement bancaire ?

Je ne trouve rien au niveau juridique qui nous indique qu’un tel transfert doit concerner les 2 PEL.

La seule disposition que je trouve est celle du cas d’une détention d’un CEL dont le transfert entraine celui du PEL si le titulaire en détient un, et celle, de la détention d’un PEL dont le transfert entraine celui du CEL si le titulaire en détient un.

Réponse :

Une même personne ne peut être titulaire simultanément de plusieurs CEL ou de plusieurs PEL (CCH, art. R. 315-5 ; CCH, art. R. 315-26). Si elle est titulaire d’un CEL et d’un PEL, les deux instruments d’épargne doivent être tenus par le même établissement (Circ. 11 juillet 1986, §5 p. 9130 JORF du 24 juillet 1986). Il existe une dérogation à la règle d’unicité en matière de PEL : ainsi, un ou plusieurs PEL peuvent être attribués par voie successorale à un légataire ou un héritier qui en possède déjà un en son nom propre et la réglementation n’interdit pas que le 2ème PEL reste domicilié dans l’établissement de crédit auprès duquel il a été souscrit. En l’absence de toute disposition réglementaire sur ce point, on peut considérer que rien n’interdit que le PEL reçu en succession puisse être transféré dans un autre établissement.

En tout état de cause, celui-ci ne pourra être transféré qu’avec l’accord formel des deux établissements concernés (Circ. 11 juillet 1986, §41 p. 9132 JORF du 24 juillet 1986).

Question : Pouvez-vous nous indiquer :

- si l’affectation du total de l’épargne est à exiger en cas de prêt PEL ? auquel cas un projet dont le coup est inférieur au total de l’épargne ne peut être financé par le prêt PEL ?

- si l’affectation du total de l’épargne est à exiger en cas de prêt CEL ? auquel cas un projet dont le coup est inférieur au total de l’épargne ne peut être financé par le prêt CEL?

- Si tel est le cas, les droits étant utilisables dans les 10 ans qui suivent la clôture du CEL, comment justifier de cette affectation ? Si les droits sont issus d’un PEL/CEL ouverts puis clos dans une autre banque, cette justification est compliquée voire impossible

- En cas de cession de droits (par un ascendant par exemple) : le montant de l’épargne de l’ascendant doit-il être affecté au projet (auquel cas l’ascendant cède ses droits et fait donation de son capital épargné) ? ou la vérification ne doit porter que sur l’affectation de l’épargne du CEL/PEL de l’emprunteur ? Réponse de MIC le 04/04/2023

Pouvez-vous nous indiquer :

- si l’affectation du total de l’épargne est à exiger en cas de prêt PEL ? auquel cas un projet dont le coup est inférieur au total de l’épargne ne peut être financé par le prêt PEL ? => Nous vous précisons que lors de la mise en place d’un prêt PEL, il faut avoir préalablement clôturé le plan, rendant disponible la totalité de l’épargne constituée sur ledit plan. Par exemple, si achat d’une maison à 200 K€ avec épargne PEL 50 K€ è apport au projet 20 K€ + prêt complémentaire dont EL => ne respecte pas l’esprit du législateur lié à l’article L. 315-1 du CCH

- si l’affectation du total de l’épargne est à exiger en cas de prêt CEL ? auquel cas un projet dont le coup est inférieur au total de l’épargne ne peut être financé par le prêt CEL? => Nous vous précisons ici que lors de la mise en place d’un prêt CEL, il n’est pas nécessaire de fermer ce compte d’épargne pour bénéficier des droits à prêt et les utiliser, il n’est donc pas nécessaire d’utiliser la totalité de l’épargne accumulée sur le CEL. Exemple : projet travaux pour 30 k€ / Epargne CEL à 15 k€ è prêt CEL de 20 k€ obtenu en fonction des droits acquis et apport de 10 k€ => respecte la réglementation puisque le client emprunte le maximum possible en fonction des droits à prêt, complété par de l’apport issu de son épargne

- Si tel est le cas, les droits étant utilisables dans les 10 ans qui suivent la clôture du CEL, comment justifier de cette affectation ? La loi n°2008-561 du 17 juin 2008 a réformé pour le simplifier le droit des prescriptions civiles. Désormais. « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » (article 2224 nouveau du code civil).

Si les droits sont issus d’un PEL/CEL ouverts puis clos dans une autre banque, cette justification est compliquée voire impossible => Lors de la demande de prêt, le client remet un relevé des intérêts acquis (appelé aussi certificat de droits à prêt) de son PEL ou de son CEL. S’agissant du CEL, le client peut utiliser des droits à prêt permettant de couvrir l’intégralité de son besoin de financement et sans nécessairement avoir clôturé le CEL. Si le prêt CEL ne suffit pas à financer l’opération, alors il est du devoir du prêteur de rappeler l’article L. 315-1 du CCH à l’emprunteur pour finaliser la demande de prêt et demander l’utilisation d’une partie de l’épargne constituée sur le CEL. Si les droits sont issus d’un PEL ouvert puis clos dans une autre banque, il est du devoir du prêteur de rappeler l’article L. 315-1 du CCH à l’emprunteur, permettant de justifier de l’utilisation de l’épargne constituée sur le PEL pour compléter le financement de l’opération en complément du prêt PEL.

- En cas de cession de droits (par un ascendant par exemple) : le montant de l’épargne de l’ascendant doit-il être affecté au projet (auquel cas l’ascendant cède ses droits et fait donation de son capital épargné) ? ou la vérification ne doit porter que sur l’affectation de l’épargne du CEL/PEL de l’emprunteur ? => il ne s’agit ici que de la cession de droits à prêt : l’épargne reste propre au cédant des droits. La réglementation liée au PEL ou au CEL du cessionnaire s’impose en matière d’objet finançable et de minima à respecter. La cession de droits à prêt ne peut venir qu’en complément de ceux acquis et utilisés déjà en totalité par l’emprunteur cessionnaire.

05/04/2023 BP MIC Dans le cadre d’un prêt suite à des droits à crédits partiels d’un CEL ouvert chez la concurrence, devons nous adresser un courrier à la banque auprès de la quelle le CEL est souscrit pour l’informer des DAC utilisés ?

Nous sommes dans le cadre d’un père qui souhaite financer via ses droits à crédit un projet de son fils

Réponse :

Nous vous confirmons qu’il revient à l’établissement prêteur d’informer l’établissement ayant géré la phase épargne (ayant produit le Relevé des Intérêts Acquis ainsi que l’attestation de cession de droits à prêt) des DAC utilisés par le cessionnaire et donc du montant résiduel qui pourra être utilisé pour une opération ultérieure.

Pour rappel, l’emprunteur est tenu d’utiliser déjà l’intégralité de ses droits propres (DAC acquis) dès lors qu’il entend bénéficier en supplément des droits issus de cessions (Circulaire du 11 juillet 1986, §28 p. 9131 JORF du 24 juillet 1986).

Question : Nous avons une cliente qui souhaite financer une partie de sa RP avec un prêt EL via son PEL et les droits du PEL de son père.

Est-ce que l’épargne acquise sur le PEL du père doit être affectée au financement ? La règle de l’Art L315-1 s’applique-t-elle au cédant ?

Réponse :

Il ne faut pas confondre cession de PEL et cession de droits à prêt. Il s’agit ici de la cession des droits à prêt : le titulaire d’un PEL peut bénéficier de la cession de droits à prêt issus d’un autre PEL. En cas de cession de droits entre différents PEL, chacun de ces plans doit être venu à terme (CCH, art. R. 315-35, al. 2).

La cession de droits à prêt issus d’un PEL est nécessairement totale et les droits cédés doivent être utilisés dans le délai d’un an à compter de la clôture du PEL (et le délai maximum de 5 ans après l’échéance du PEL, pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011).

Pour rappel, l’emprunteur est tenu d’utiliser déjà l’intégralité de ses droits propres (DAC acquis) dès lors qu’il entend bénéficier en supplément des droits issus de cessions (Circulaire du 11 juillet 1986, §28 p. 9131 JORF du 24 juillet 1986).

L’article L315-1 ne s’applique pas à l’épargne du cédant lors d’une cession de droit à prêt.

Question : Pour un prêt Epargne logement (Prêt PEL ou Prêt CEL), la réglementation nous impose-t-elle de ne pas prendre de frais de dossiers (comme pour un prêt PTZ ou ECOPTZ), et le client doit-il être obligatoirement exonéré d’indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement total ou partiel de son prêt PEL ou CEL ?

Réponse :

Le remboursement anticipé des prêts est possible à tout moment (CCH art. R. 315-10). Il peut porter sur tout ou partie du prêt moyennant, le cas échéant, des indemnités fixées au contrat.

Indemnité de remboursement anticipé : la réglementation en vigueur varie selon que l’on est en présence :

• D’un crédit à la consommation (montant total du crédit égal ou supérieur à 200 euros et inférieur ou égal à 75 000 euros non garantis par une sûreté réelle immobilière – art. L. 312-1 et L. 312-4 -2° du Code de la consommation). En application des articles L. 312-34 et D312-15, lorsque le montant du remboursement anticipé est supérieur à 10 000 €, le prêteur peut exiger une indemnité qui ne peut dépasser 1 % du montant du crédit faisant l'objet du remboursement anticipé si le délai entre le remboursement anticipé et la date de fin du contrat de crédit est supérieur à un an. Si le délai ne dépasse pas un an, l'indemnité ne peut pas dépasser 0,5 % du montant du crédit faisant l'objet d'un remboursement anticipé. En aucun cas l'indemnité éventuelle ne peut dépasser le montant des intérêts que l'emprunteur aurait payés durant la période comprise entre le remboursement anticipé et la date de fin du contrat de crédit convenue initialement.

• D’un crédit immobilier (montant supérieur à 75 000 € ou inférieur à ce seuil si garanti par une sureté réelle immobilière – article L. 313-1 du Code de la consommation). En application des articles L. 313-47, L. 313-48 et R. 315-28, l'indemnité éventuellement due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Ces dispositions ne sont bien évidemment applicables que dans la mesure où le contrat de prêt ne prévoit pas d’exonération du paiement d’une indemnité en cas de remboursement anticipé.

S’agissant des frais de dossiers, tant pour les prêts CEL que PEL, ceux-ci sont déjà intégrés dans le taux d’intérêt qui est égal au taux de rémunération (CEL - CCH, art. R. 315-9) ou au taux contractuel (PEL - CCH, art. R. 315-36) majoré des frais de gestion et des frais financiers de l’établissement prêteur.

Ils ne peuvent en conséquence faire l’objet d’une refacturation annexe d’autant plus que la réglementation ne prévoit rien sur l’indemnité de RA.

Question : Le client envisage un prêt épargne logement de 5 000 € pour financer ses travaux. Il refait ses sols et la salle de bain. Il achète certains matériaux par lui-même et délègue les travaux à un artisan payé en CESU.

Pouvez-vous me confirmer que les devis ci-joints permettent bien de prétendre au prêt épargne logement ?

Le document CESU est-il considéré comme une facture artisan à vos yeux ?

Cette demande pour un prêt EL 5000€ est-elle recevable en l’état avec une partie achat matériaux et une partie CESU ?

En complément, nous avions pour habitude que les prêts inférieurs à 3050€ étaient recevables pour le financement d’achat de matériaux seuls .

Par contre dès que le montant était supérieur soit ici dans le cas présent la demande est à 5000€ : il fallait présenter pour la totalité des factures d’artisans pour justifier les 5000€

Ou nous pouvons justifier jusqu’ à 3050 € de factures de matériaux et de 3050 à 5000€ par une facture d’artisan ?

Réponse :

La circulaire du 11 juillet 1986, §18 (p. 9130 JORF du 24 juillet 1986) prévoit expressément que « les prêts d’épargne-logement finançant des dépenses d’amélioration, de réparation ou d’extension, et dont le montant dépasse 20 000 F (3 050 €) ne sont accordés que sur production de mémoires ou de factures d’entrepreneurs. En deçà de ce montant, le simple financement de matériaux est possible sur présentation de factures ». Ce texte vise le montant du prêt et non celui des travaux.

Une dérogation est prévue pour les membres des associations de « castors » qui peuvent bénéficier d’un prêt non limité à 3 050 € sous réserve de la production d’une attestation de leur qualité émise par leur association.

En application stricte de la circulaire et en présence d’un prêt de 5000 €, ce montant doit être justifié en intégralité par un mémoire ou des factures de l’entrepreneur sans possibilité de mixer des devis et factures de matériaux de l’entrepreneur avec un simple financement de matériaux par votre client pour un montant maximum de 3050 €.

Par ailleurs, le CESU qui a pour finalité de faciliter les démarches administratives pour déclarer la rémunération versée à un salarié à domicile ne peut être considéré comme une facture d’autant plus que ce dispositif ne peut être utilisé pour les travaux de rénovation de l’habitat (site URSSAF).

Question :

Je me permets de vous interroger sur le regroupement de droits à prêts pour une opération d'acquisition pour un couple marié en séparation de biens avec une société d acquêts.

Ce montage est-il possible ou doit on faire 3 dossiers, 1 pour l'achat et un financement EL pour chacun des partenaires ?

Réponse :

La société d’acquêts est une clause particulière du contrat de mariage permettant aux époux de soumettre certains biens à une « communauté sur-mesure ». N’ayant de « société » que le nom, cette clause n’est pas réglementée et est adjointe au régime de séparation de biens. Elle tempère ce dernier en soumettant les biens qui la composent aux règles du régime matrimonial légal de la communauté réduite aux acquêts.

Dans ce dossier, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt.

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question : Pour faire suite aux échanges que vous avez eu avec ma collègue en date du 22/05/2023 concernant la possibilité de financer un rachat de soulte ou de parts indivises d'une RS en épargne logement, je me permets de revenir vers vous par rapport à votre retour.

Effectivement, vous notez qu'il est possible de financer un rachat de soulte portant sur une RS à partir du moment où l'EL est ouvert avant 2011, or d'après la page 6 de la note il y a une spécification sur la RS : l'EL ne peut financer la RS que sur du neuf (cf PJ de la note).

Je ne pense pas que ce soit le cas dans le rachat de soulte ou de parts indivises?

Est ce un problème d'interprétation de notre part?

Pouvez vous donc me confirmer ou infirmer votre réponse?

A savoir que nous vous avions posé la question suite à une réclamation client due à plusieurs refus de notre part; que nous avions répondu positivement du coup à sa demande suite à votre retour, et que nous devrons dans tous les cas maintenant honorer nos engagements.

Ma demande porte donc pour les prochains dossiers afin nous apportions une réponse conforme et uniforme dans l'intérêt de la satisfaction client.

Réponse :

Un rachat de soulte ou de part indivise d’une résidence secondaire ne peut être financé par un prêt d’épargne-logement.

Les logements non destinés à la résidence principale sont finançables par des CEL et PEL ouverts avant le 1er mars 2011 (circulaire du 8 juillet 1985, I et Rép. Min. n° 61231 : JOAN Q 23 juill. 1985) uniquement s’il s’agit d’un logement neuf.

La loi n° 85-536 du 21 mai 1985 a introduit un degré de souplesse dans les dispositifs réglementaires en permettant le financement, par des prêts d'épargne-logement, de la construction d'une résidence secondaire ainsi que des travaux de réparation et d'amélioration dans une résidence secondaire.

Les financements autorisés sont donc les suivants :

• Acquisition : il doit s’agir d’un logement neuf (construction ou logement neuf clés en main)

• Travaux d’extension, d’amélioration ou de réparation, travaux d’économie d’énergie : dans un logement neuf ou ancien

Question :

A la lecture de la réponse apportée par FINBACK-OFFICE Centralisation-credit ci dessous, lors d'un prêt joint, doit on comprendre que le client doit utiliser assez de droits individuels pour générer un prêt à 5000€ pour les PEL ouverts après 2011 ?

Effectivement je ne comprends pas la réponse :

"La perception de sa prime est subordonnée à la mise en place d’un prêt d’au moins 5000€ et de la réalisation d’au moins 5000€.

Ce qui n’est pas le cas. La prime de Mme n’est pas conforme à la règlementation et la prime n’est donc pas due."

Car le prêt joint était de 6241€ et nous avons bien réalisé la totalité des 6241€.

Si tel est le cas, cela voudrait dire qu'il faudrait faire 2 projets afin de déterminer les droits à utiliser respectivement pour chacun des emprunteurs pour la réalisation d'un prêt de 5000€ !?

Par avance, merci pour vos éclaircissements ...

« Je comprends, que :

Les droits à prêt issus du PEL de Monsieur, souscrit avant 2011 a permis de bénéficier d’un prêt Epargne logement. Ce prêt lui a permis de percevoir sa prime EL. (il n’y a pas de montant minimum de prêt pour cette génération de prêt pour bénéficier de la prime)

Pour Madame, qui dispose d’un PEL souscrit après 2011.

La perception de sa prime est subordonnée à la mise en place d’un prêt d’au moins 5000€ et de la réalisation d’au moins 5000€.

Ce qui n’est pas le cas. La prime de Mme n’est pas conforme à la règlementation et la prime n’est donc pas due. »

Réponse :

L’article L. 315-4 du code de la construction et de l’habitation stipule que « les bénéficiaires d’un prêt d’épargne-logement reçoivent de l’Etat, lors de la clôture d’un plan ou de réalisation du prêt, une prime d’épargne-logement dont le montant est fixé compte tenu de leur effort d’épargne ».

Ainsi, en cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt. En présence d’un prêt avec utilisation de droits à prêt issus de 2 PEL, il y aura 2 primes.

Cette affirmation est confortée par la circulaire du 19 mars 1976 (§4 - a) p. 1752 JORF du 21 mars 1976) qui prévoit expressément que la réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire.

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Si le 1er PEL a été ouvert entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011 et que le 2nd a été souscrit à compter du 1er mars 2011, la 2ème prime sera conditionnée à la réalisation d’un prêt d’au moins 5000 € (CCH, art. R. 315-40). Ce n’est pas le montant des droits à prêt utilisés qui détermine si l’emprunteur a droit ou non à la prime, mais le déblocage qui fait franchir les 5 000 € et génère la demande de prime.

En conclusion pour un couple marié sous le régime de la communauté : si on est en présence d’un prêt d’un montant minimum de 5 000 € avec utilisation de droits à prêt issus de 2 PEL, il y aura 2 primes quel que soit le montant des droits utilisés par chacun des coemprunteurs, la réglementation n’imposant pas un minimum de droits à utiliser.

Concernant la 2ème prime, compte tenu de vos contraintes techniques, il vous appartiendra de solliciter la SGFGAS aux fins d’un traitement manuel de demande de paiement.

Question :

1. Un frère et une sœur vont acquérir un bien dans lequel ils auront 40% de la nue-propriété chacun et leur grand-mère 20% + 100% de l’usufruit.

Le bien est-il acquis en peine propriété (40%-40%-20%) ? Le frère et la sœur (qui resteront nu-propriétaire à hauteur de 80%) vont-ils céder par la suite leur part dans l’usufruit à leur grand-mère qui le détiendra en totalité ?

Ou bien est-il prévu dans l’acte de vente à venir que le frère et la sœur détiendront la nue-propriété à hauteur de 80% et que la grand-mère sera nu-propriétaire pour 20% et usufruitière à 100% ?

 Il est bien prévu sur le frère et la sœur détiendront la nue-propriété à hauteur de 80% et la grand-mère 20% de nue-propriété et 100% d’usufruit.

2. Les trois seraient co-emprunteurs et les droits appartiennent au frère et à la sœur. Impossible : il ne peut pas y avoir de prêt solidaire entre un frère et une sœur en épargne-logement ; de plus, la grand-mère n’est pas titulaire de droits à prêt.

3. Ce logement sera destiné pour le logement de la RP de la grand-mère à titre gratuit. Le logement peut en effet être destiné à la résidence principale du conjoint, d’un ascendant ou d’un descendant du bénéficiaire du prêt, ainsi qu’à un locataire (Circ. 11 juillet 1986, §14 p. 9130 JORF du 24 juillet 1986).

On pourrait faire un prêt PEL à chaque détenteur à hauteur de la quote-part en nue-propriété ? Un tel montage est-il possible ? En attente de réponse par rapport au point 1.

Réponse :

En l’espèce, un frère et une sœur souhaitent acquérir 80% (40/40) de la nue-propriété d’un logement, leur grand-mère 20% de la nue-propriété et 100% de l’usufruit, bien qui sera sa résidence principale. Les trois emprunteurs sont titulaires d’un PEL.

Le logement est dans la majorité des cas destiné à l’emprunteur. Toutefois, il est admis que le logement puisse également être destiné à la résidence principale du conjoint, d’un ascendant ou d’un descendant du bénéficiaire du prêt, ainsi qu’à un locataire (Circ. 11 juillet 1986, §14 p. 9130 JORF du 24 juillet 1986).

L'article L. 315-2 du CCH ainsi que la circulaire du 11 juillet 1986 disposent que « les prêts d'épargne logement concernant les logements destinés à l'habitation principale sont accordés pour le financement des dépenses de construction, d'acquisition, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration ». Par acquisition, il convient d'entendre acquisition en pleine propriété.

Un prêt d’épargne-logement peut être consenti en vue de l’achat de la nue-propriété d’un logement. En revanche, un prêt ne peut être accordé pour l’acquisition d’un usufruit, que si l’emprunteur, déjà titulaire de la nue-propriété, désire reconstituer son droit de propriété intégral (Rép. min. n° 29433, JOAN Q, 5 août 1996, p. 4283).

En application de ces dispositions, leur grand-mère ne peut financer que l’acquisition en pleine propriété de 20% de l’indivision au moyen d’un prêt d’épargne-logement mais non les 80% restant de l’usufruit. De leur côté, le frère et la sœur devraient acquérir à part égale 80% de l’indivision en peine propriété. Le refus de l’établissement de crédit d'accorder le prêt d'epargne logement pour financer l'acquisition d'un simple droit d'usufruit serait donc conforme à la règlementation.

Chaque indivisaire peut donc obtenir, dans la limite de ses droits acquis ou détenus par voie de cession, un prêt dont le montant maximal est déterminé au prorata de sa part dans l’indivision (Circ. 8 juillet 1985, III, §1 p. 8103 JORF du 18 juillet 1985 ; Circ. 11 juillet 1986, §33 p. 9131 JORF du 24 juillet 1986).

sous réserve que le total des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires n’excède pas le montant plafond (92 000 €).

Les prêts d’épargne logement ne pourront être solidaires.

Question :

Un couple marié souhaite réaliser un financement de travaux au moyen d’un prêt PEL. Chacun possède une épargne PEL ouvert en 2014 avec des droits utilisables conséquents (9950 euros pour l’un et 8900 euros pour son conjoint). Nos clients souhaitent réaliser un financement à minima de sorte à optimiser le versement de la prime pour chacun d’entre eux, 5000 euros de prêt X2 soit 10 000 euros.

Lorsque nous simulons sur notre outil informatique le souhait de nos clients, les intérêts acquis sont systématiquement pris globalement sur un seul client. Nous n’avons pas la possibilité de prendre une partie des intérêts acquis sur un client, et l’autre moitié sur le second client, de sorte à optimiser ensuite le versement des primes d’Etat. Le système considérant que l’utilisation des droits à prêt de la seconde personne ne se réalise qu’en complément, c’est-à-dire quand les intérêts acquis du premier des 2 époux sont déjà utilisés en totalité.

Sachant également que le paramétrage de notre outil ne permet pas dans le cas de personnes mariées d’avoir 2 lignes distinctes de prêt en Plan Epargne logement sur un seul et même dossier, pourriez-vous nous dire si la règlementation nous permet de réaliser 2 dossiers de prêts distincts (un pour chaque client) ?

Réponse :

Il revient donc à votre Caisse de réaliser un développement informatique permettant l’utilisation partielle de droits à prêts de chacun des emprunteurs mariés sous le régime de la communauté. La réglementation n’impose pas en effet que les droits à prêt PEL soient utilisés en intégralité lors de l’octroi d’un prêt en présence de deux emprunteurs solidaires.

Question :

- Est-il possible pour 2 clients mariés en régime de séparation de biens de faire un prêt épargne logement ensemble (avec les droits à crédits d’un seul d’entre eux ou avec les droits à crédits des 2) ?

Dans la procédure j’ai l’impression que chacun doit faire son prêt séparément car le logement est dans ce cas en indivision et il est indiqué que dans ce cas les prêts EL ne sont pas solidaires.

Pouvez-vous me confirmer ?

Je vous confirme que les prêts d’épargne logement ne sont pas solidaires si les clients sont mariés sous le régimes de la séparation de biens. Sous le régime de la séparation, chaque époux titulaire de droits à prêt peut individuellement bénéficier d’un prêt d’épargne-logement sous réserve que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires n’excède le montant plafond (23 000 € ou 92 000 €) par logement. Si les époux ne veulent bénéficier que d’un seul prêt, rien ne s’oppose dans les textes relatifs à l’épargne-logement à ce qu’ils soient emprunteurs solidaires alors même que seul un époux est titulaire de droits à prêt.

- En cas de cession de droits à crédit, l’autorisation du cédant est nécessaire. Une simple attestation sur l’honneur peut suffire ? ou existe-t-il un modèle type ?

Vous m’indiquez qu’il existe un modèle type est présent en page 49 et 50.

Ce document de cession de droits entre vifs ne peut donc provenir que d’un établissement bancaire ? et en aucun cas du client lui-même ?

Une simple attestation sur l’honneur ne peut suffire. Les certificats type de cession de droits à prêt CEL et PEL utilisables depuis le 15 décembre 2015 et obligatoires depuis le 1er mars 2017 figurent dans l’annexe 5 de la documentation juridique phase post-épargne pages 49 et 50. Ils doivent être établis par l’établissement de crédit et non par le client.

Ces documents sont des certificats types à ajuster selon vos procédures internes du moment que l’ensemble des informations nécessaires telles que mentionnées ci-dessus (et sur les annexes) apparaissent et sont consultables lors d’un éventuel contrôle.

* La procédure indique que pour une cession de droits provenant d’enfants mineurs la signature des 2 représentants légaux du mineur est requise.

Sur quel document les 2 représentants doivent signer ?

Sur le document de cession de droits entre vifs ?

Les représentants légaux du mineur doivent apposer leur signature sur le certificat de cession de droits à prêt PEL et/ou CEL signer sur le document de cession de droits entre vifs (certificat type en Fiche N°5 et Fiche N°6 page 49 et 50).

- Lors d’une cession de droits à crédit, quel document demandé pour justifier du lien de parenté entre le cédant et le cessionnaire (ex : parents, oncles, tantes, nièces…)

Une simple attestation sur l’honneur du cédant indiquant le lien de parenté est-elle suffisante ? Un livret de famille ne peut pas justifier un lien de parenté avec un oncle ou une nièce.

La partie 1.3.4 « cession de droits à prêt » n’indique pas quel document demandé ? surtout quand il s’agit d’une cession entre oncles et tantes ou grands-parents.

La réglementation prévoit uniquement que pour la détermination de son prêt, le titulaire de droits à prêt issus d’un CEL ou d’un PEL peut bénéficier des droits à prêt issus du CEL ou du PEL de certaines personnes habilitées (CCH, art. R. 315-13 ; CCH, art. R. 315-35).

Ainsi il peut être tenu compte des intérêts acquis aux CEL et PEL :

- Du conjoint du bénéficiaire (marié uniquement) ;

- Des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint ;

- Des conjoints des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint.

Le certificat de cession doit mentionner le lien de parenté entre le cédant et le cessionnaire mais les textes sont muets sur les modalités pratiques de sa justification ainsi que sur les pièces à produire. Ce document étant établi par la banque, il revient à celle-ci de s’assurer de l’exactitude de cette information par tous moyens (livret de famille, extrait d’acte de naissance) étant rappelé que l’inexactitude des renseignements fournis ou le défaut de production des pièces justificatives est susceptible d’entraîner la répétition de la prime sur le fondement de l’article R. 315-16 du CCH.

Ces certificats engagent le cédant et le cessionnaire une fois signés.

- Concernant le justificatif relatif à la majoration de la prime d’épargne pour personnes à charge, est ce que le seul livret de famille suffit ? ou l’avis d’imposition mentionnant les enfants à charge dans le nombre de part en suffisant ?

La procédure indique un avertissement taxe d’habitation, mais avec les exonérations totales de taxe d’habitation nous n’avons plus les informations.

Il est demandé également un engagement sur l’honneur d’occupation du logement avec l’ensemble des personnes déclarées, il existe un modèle type ? l’engagement d’occupation des lieux suffit ? ou une simple attestation sur l’honneur de l’emprunteur ?

La documentation post épargne en PJ la partie « 2.2.3 : Majoration familiale pour le PEL (surprime) » ne répond pas à ces points précisément.

Nous n’avons pas de modèle type de déclaration sur l’honneur à vous joindre. L’important est la mise en cohérence des documents avec la déclaration sur l’honneur signée. Des modèles sont disponibles sur le site du gouvernement (https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/AttestationHonneur).

Pour obtenir le bénéfice de la majoration, le souscripteur doit s’engager sur l’honneur à occuper le logement objet du prêt avec l’ensemble des personnes qu’il déclare à sa charge dont il donne la liste. Il n’existe pas de modèle type d’engagement sur l’honneur prévu par la réglementation. Celui-ci peut néanmoins être établi à partir du modèle du site service public.fr. Enfin les ascendants à charge doivent contresigner la déclaration du bénéficiaire et prendre, pour ce qui les concerne, l’engagement de faire du logement objet du prêt leur résidence principale (Circ. 17 juin 1983, IV, §5 p. 5614 JORF du 19 juin 1983). En cas de contrôle, l’appréciation de la déclaration est faite en se plaçant à la date d’octroi du prêt

A l’appui de sa déclaration, la circulaire du 17 juin 1983 prévoit que le bénéficiaire doit produire une copie du dernier avertissement reçu pour le paiement de la taxe d’habitation, ou copie du livret de famille ou une fiche familiale d’état civil, afin de permettre une vérification de l’exactitude de la déclaration souscrite. La taxe d’habitation ayant été supprimée pour la résidence principale et les fiches familiales d’état civil n’étant plus délivrées, la copie du livret de famille est suffisante La circulaire précitée n’exige en effet qu’un seul de ces justificatifs.

- un couple marié en communauté qui possède chacun un PEL ne peut pas faire 2 prêts PEL (chacun le sien) pour le même financement (ex : des travaux pour 10000€ / chacun un prêt PEL de 5000€) ? ce qui leur permettrait de percevoir 2 primes épargne logement bien distinctes.

J’ai l’impression d’avoir compris qu’ils peuvent uniquement regrouper leurs droits à prêts dans un seul et même prêt pour la même opération.

Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de 5 000 € (CCH, art. R. 315-40). C’est le déblocage qui fait franchir les 5 000 € qui génère la demande de prime.

En cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt. ils peuvent n’utiliser qu’une partie des droits acquis, mais ils ne pourront solliciter qu’un seul prêt au titre de ces plans. La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire (Circ. 19 mars 1976, §4, a).

En conclusion pour un couple marié sous le régime de la communauté : si on est en présence d’un prêt d’un montant minimum de 5 000 € avec utilisation de droits à prêt issus de 2 PEL, il y aura 2 primes. OK

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Si votre SI ne vous permet pas de mettre en place un seul prêt, il revient donc à votre établissement de réaliser un développement informatique permettant l’utilisation partielle de droits à prêts de chacun des emprunteurs mariés sous le régime de la communauté. La réglementation n’impose pas en effet que les droits à prêt PEL soient utilisés en intégralité lors de l’octroi d’un prêt en présence de deux emprunteurs solidaires.

Question :

Suite à une remontée réseau concernant une demande de précisions sur les objets finançables/non finançables en Epargne Logement, nous avons des informations contradictoires :

- Nous avons un document émis par le PM crédit nous indiquant les éléments suivants : non finançable "abri de jardin"

- Nous avons (cf. échanges de mails ci-dessous) une réponse autre de votre part indiquant que :

Définition de l’annexe : une annexe est un bâtiment indépendant, lié à une construction principale. Les annexes d'une habitation sont un garage, un abri à bois, un abri de jardin, un barbecue...

Pouvez-vous statuer sur ce point svp ? Existe-t-il des cas spécifiques non indiqués ici dans lequel l'abri de jardin est éligible à l'EL et d'autres dans lesquels il est non-éligibles ?

Réponse :

L’EC a demandé si un prêt EL pouvait financer une cuisine d'été dans un abri en bois avec fondations sur dalle béton, non adossée à la maison (résidence principale) mais sur le terrain.

Support a répondu que c’était possible, en se référant à la notion d’annexe (« une annexe est un bâtiment indépendant, lié à une construction principale. Les annexes d'une habitation sont un garage, un abri à bois, un abri de jardin, un barbecue... »)… je n’ai pas trop compris la réponse donnée qui se réfère à la définition d’une annexe en droit de l’urbanisme.

Dans la documentation juridique (phase post épargne-p. 9-10), il est indiqué : ne peuvent être financés par des prêts d’épargne-logement (liste non exhaustive) :

- Les locaux d’agrément (spas extérieurs, travaux d’aménagement de jardin hors clôture et portail, piscines, courts de tennis, abris de jardin).

Une cuisine d’été dans un abri de jardin est un local d’agrément et n’est donc pas finançable en EL.

Répondre à l’EC que les locaux d’agrément (spas extérieurs, travaux d’aménagement de jardin hors clôture et portail, piscines, courts de tennis, abris de jardin… liste non-exhaustive) ne sont pas finançables par un prêt d’épargne-logement et préciser que la réponse qui a été donnée le 11 août dernier et dont il ne faut pas tenir compte se référait par erreur à la définition en droit de l’urbanisme de l’annexe. Pour mémoire, seuls peuvent être financés en extension ou en annexe du logement occupé à titre de résidence principale un garage, un box, un parking, une chambre de bonne.

Si votre établissement à déjà donné son accord au financement, nous vous demandons de conserver au dossier le présent mail dans le cas d’un contrôle qui pourrait être effectué par la SGFGAS.

Question :

Figure dans votre document EPARGNE-LOGEMENT : PHASE POST-EPARGNE (sgfgas.fr) l’information suivante :

La question de la priorisation des droits entre deux co-emprunteurs selon la génération du PEL fera l’objet d’un document séparé

Pourriez-vous nous transmettre ce document séparé ou nous apporter des précisions sur cette priorisation de droits entre co-emprunteurs ?

Si un couple, marié sous le régime de la communauté, nous sollicite pour un prêt avec

- utilisation partielle des droits de Mme (par exemple, d’un PEL ouvert entre le 01/08/2003 le 31/01/2015 à 2,50% / taux de prêt 4,20% y compris frais de gestion de 1,70%)

- utilisation partielle des droits de Mr (par exemple, d’un PEL ouvert entre le 01/02/2015 et le 31/01/2016 à 2% / taux de prêt de 3,20% y compris frais de gestion de 1,20%)

… aurions-nous éventuellement des règles particulières à respecter pour l’utilisation des droits ?

Pas de priorité/ordre d’utilisation à respecter ?

Possibilité d’utiliser l’intégralité des droits de Mr et une partie de Mme ?

Possibilité d’utiliser l’intégralité des droits de Mme et une partie de Mr ?

Pas de montant minimum de droits à utiliser pour Mme ou/et Mr ?

Mme peut utiliser uniquement une partie de ses droits (par exemple 30€ de droits utilisés sur 500€ de droits acquis) et Mr également (par exemple 40€ de droits utilisés sur 300€ de droits acquis) ?

Le taux moyen du prêt PEL sera calculé en fonction des droits effectivement utilisés (?)

Réponse :

La question de la priorisation des droits entre deux co-emprunteurs selon la génération du PEL fera effectivement l’objet d’un document séparé. En l’état actuel de la réglementation, vous trouverez ci-après les éléments de réponse à vos interrogations.

Si un couple, marié sous le régime de la communauté, nous sollicite pour un prêt avec :

- utilisation partielle des droits de Mme (par exemple, d’un PEL ouvert entre le 01/08/2003 le 31/01/2015 à 2,50% / taux de prêt 4,20% y compris frais de gestion de 1,70%)

- utilisation partielle des droits de Mr (par exemple, d’un PEL ouvert entre le 01/02/2015 et le 31/01/2016 à 2% / taux de prêt de 3,20% y compris frais de gestion de 1,20%)

… aurions-nous éventuellement des règles particulières à respecter pour l’utilisation des droits ? non

Pas de priorité/ordre d’utilisation à respecter ? non

Possibilité d’utiliser l’intégralité des droits de Mr et une partie de Mme ? oui

Possibilité d’utiliser l’intégralité des droits de Mme et une partie de Mr ? oui

Pas de montant minimum de droits à utiliser pour Mme ou/et Mr ? non

Mme peut utiliser uniquement une partie de ses droits (par exemple 30€ de droits utilisés sur 500€ de droits acquis) et Mr également (par exemple 40€ de droits utilisés sur 300€ de droits acquis) ? oui

Le taux moyen du prêt PEL sera calculé en fonction des droits effectivement utilisés (?) Oui ; le prêt est constitué d’autant de lignes de crédit différentes qu’il y a de taux différents d’intérêts acquis. Dans ce cas, le taux d’intérêt du prêt est égal à la moyenne pondérée des taux des prêts qui auraient été consentis au titre des différents PEL. Ces derniers taux sont pondérés par les montants des prêts de même durée qui résultent des droits acquis et utilisés sur lesdits comptes (CCH, art. R. 315-9, al. 3).

Question : Montage dossier Epargne Logement - Couple en communauté avec un bien appartenant à un partenaire

M. et Mme sont mariés sous le régime de la communauté.

Monsieur est propriétaire de la moitié indivise d'un bien à usage de résidence locative principale.

Monsieur rachète l'autre moitié indivise dans le but d'en avoir la pleine propriété du bien.

Son épouse va faire un apport en argent dans l'acquisition de cette moitié, mais pour autant ne va pas avoir de droit sur le bien => c'est donc bien Monsieur qui aura infine la pleine propriété.

Monsieur détient 1 PEL, et Madame détient 1 PEL et 1 CEL.

J'ai bien pris noté qu'une part indivise est finançable en épargne logement.

Est-il possible un dossier de prêt aux 2 noms (au nom du couple) en utilisant les droits épargne logement du PEL de Monsieur + du PEL de Madame et du CEL, et ce, même si Mme n'a aucun droit sur ce bien en termes de propriété et qu'il est à usage de locatif ?

Voici les dates d'ouverture des produits épargne logement :

CEL MME : 30/06/2001

PEL MME : 30/03/2013

PEL MR : 30/03/2013

Réponse :

Il est possible qu’un logement acquis durant la communauté ne devienne pas un bien commun et reste un bien propre de l’un des deux époux.

il convient de réaliser ce que l'on appelle une déclaration dite « d'emploi » ou de « remploi » dans l'acte d'achat. On dit qu'il y a « emploi », si on utilise de l'argent propre, qui a été donné ou dont on a hérité. En revanche, il y a « remploi », dès lors que l’on utilise des fonds provenant de la vente d'un bien propre.

A cet effet, il faut indiquer dans l'acte d'acquisition que :

• l'achat est réalisé avec des fonds propres

• le logement est acheté en propre et qu'il ne tombe pas dans la communauté (article 1434 du Code civil).

Il faut demander des précisions à l’EC :

1. La moitié indivise dont Monsieur est propriétaire est-il un bien propre ?

2. A qui Monsieur achète l’autre moitié ?

3. Montant d’opération et plan de financement de l’acquisition de la moitié indivise (détail des prêts, apport personnel de Monsieur et Madame)

4. Une clause de bien propre est-elle prévue dans le projet d’acte (idéalement, demander à l’EC de communiquer le projet) ?

Question :

Nous avons une anomalie au niveau de la saisie d’un dossier prêt EL que nous souhaitons vous soumettre :

L’emprunteur utilise ses droits PEL mais aussi bénéficie d’une cession de droits PEL de sa grand-mère.

En principe, doivent être présentes deux lignes de prêt PEL (1 emprunteur, 1 cédant) au niveau du montage du dossier informatique.

Or le PEL de la grand-mère ayant été clôturé en début d’année, nous avons une anomalie sur les droits qui ne remontent pas correctement (vu avec notre service Epargne).

Par conséquent, notre service technique a créé une seule ligne de prêt EL en cumulant les droits des deux PEL.

Pourriez-vous nous indiquer si ce montage est correct pour vous ?

Réponse :

En droit civil, l’ascendant est la personne qui est située au-dessus de la personne dans l’arbre généalogique. Il peut s’agir du père, de la mère, des grands-parents ou des arrière-grands-parents.

Un petit-fils peut donc utiliser les droits à prêt cédés par sa grand-mère.

Le montage est correct : utilisation des droits propres et des droits cédés

Question : Nous avions noté dans nos différents échanges concernant les panneaux photovoltaïques, que leur puissance devait être inférieure à 3 KW crête et à usage domestique.

Aussi je me permets de vous demander une précision : est-ce que la condition est strictement inférieure ? En effet comme vous le constatez ci-dessous, un client nous présente un devis dont la puissance est de 3 kWc.

Réponse :

OK

Question : Nous sommes de nouveau interrogés sur la cession de droits acquis CEL. En l’espèce, la cession est envisagée en faveur des enfants de la nièce, prédécédée, du titulaire des droits.

L’article R315-13 du Code de la Construction et de l’Habitation prévoit la cession aux neveux / nièces mais pas aux enfants de ces derniers :

« Pour la détermination du prêt, il peut être tenu compte des intérêts acquis au compte d’épargne logement du conjoint, des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints des frères, sœurs, ascendant et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint. Chacun de ces comptes doit être ouvert depuis un an au moins et l'un quelconque d'entre eux doit, à défaut de celui du bénéficiaire, être ouvert depuis dix-huit mois au moins. »

Toutefois, en cas de décès du neveu / de la nièce, ses enfants peuvent-ils venir « en représentation » de leur parent pour bénéficier de la cession ?

Réponse :

Un descendant est un membre de la famille qui se trouve « en-dessous » dans l'arbre généalogique, en ligne directe. Ce sont les enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, etc. Ce ne sont pas les petits frères, les petites sœurs, les neveux et les nièces.

De fait un petit neveu ou une petite nièce ne saurait bénéficier d’une cession de droits à prêt épargne-logement dans le cas d’un décès de leur oncle ou tante.

Question :

Nous avons une demande ou M et Mme sont concubins et chacun titulaire de droit à prêt EL.

Mme est seule propriétaire du bien.

M peut-il faire un prêt pour des travaux sur le bien dont il n’est pas propriétaire ?

Réponse :

La circulaire du 11 juillet 1986 - § 14 dispose que « Lorsque le logement constitue une résidence principale, il doit être destiné à celle du bénéficiaire du prêt, d’un ascendant ou d’un descendant ou d’un locataire ». Un PEL peut donc être accordé pour assurer le financement de travaux effectués dans un logement tout en n’étant pas propriétaire ou locataire, dans les limites fixées par ce texte. La réglementation ne prévoit pas de condition d’octroi liée à la propriété du logement. En l’absence de dispositions particulières, les occupants doivent prouver par tous moyens que le logement constitue leur résidence principale, lorsque les établissements prêteurs leur en font la demande ».

Notre réponse n’est valable que s’il s’agit de travaux à effectuer sur la résidence principale des emprunteurs.

Question : Nous sommes sollicités pour un financement travaux résidence locative au nom de Mr et Mme sur un bien propre de Mme.

Les clients sont mariés en communauté Légale

Les clients souhaitent utiliser leurs droits Epargne Logement :

Est-il possible d’utiliser les droits de Monsieur pour un financement sur un bien propre Mme, dans la mesure où les droits de Mr utilisés sont inférieurs à la moitié des droits totaux utilisés ?

Réponse :

Le fait que le bien immobilier soit un bien propre de Madame ne constitue pas un obstacle à l’octroi d’un prêt épargne-logement dans la mesure où celui-ci a pour objet le financement de travaux effectués dans la résidence principale d’un locataire.

En cas d’utilisation de droits à prêt par un couple marié sous le régime de la communauté, il n’est pas nécessaire que l’on soit en présence d’un bien commun. De même, cette réponse serait valable aussi si un seul des époux était titulaire de droits.

Question : Nos clients nous sollicitent pour l'achat d'une grange accolée à leur résidence principale : cette grange ne sera ni louée ni aménagée, les clients souhaitent juste l'acquérir pour ne pas avoir de voisin...

J'ai regardé la réglementation et je m'interroge si la grange est considérée comme une annexe de la RP donc éligible ou comme un terrain seul donc exclu ?

Réponse :

Le prêt d’épargne-logement permet de financer l’acquisition d’un logement existant uniquement si celui-ci est destiné à l’habitation principale (CCH, art. L. 315-2, al. 1 et 2)

Peuvent être financés les travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de logements nouveaux ou d’annexes, notamment par surélévation, extension, aménagement ou division de locaux existants (Arr. 15 mars 1976, art. 1er p. 1686 JORF du 17 mars 1976).

L’achat d'une grange accolée à la résidence principale qui ne sera ni louée ni aménagée n’entre pas dans ce cadre et n’est donc pas finançable par un prêt d’épargne-logement.

Question : Nous avons une question sur l’épargne logement. Peut-on financer la réfection d’une toiture sur la grange qui sert de dépendance à la RP ?

Il s’agit d’une grange attenante à la RP et elle sert uniquement de stockage et garage.

Réponse :

Les travaux de réfection d’une toiture sur une grange attenante à la RP et qui sert de garage sont finançables en EL.

Question : Nous vous soumettons le cas d’une personne ayant clôturé son PEL il y a quelques mois (nous sommes encore dans le délai de 1 an pour réaliser un prêt au regard de l’édition du RIA), mais qui lors de sa clôture n’a pas réalisé de cession de droits au bénéfice d’un parent, lui-même détenteur d’un PEL clos. Une cession de droits doit elle obligatoirement être réalisée à la clôture du PEL, ou peut-elle être faite postérieurement. Et dans ce dernier cas, notre SI ne permettant pas de réaliser une cession de droits acquis après clôture, un document réalisé manuellement peut-il être accepté ?

Réponse :

La réglementation n’impose pas que la cession de droits soit concomitante avec la clôture du PEL et la délivrance de l’attestation de droits à prêt.

La cession peut intervenir dans les limites de la validité de l’attestation de droits et être établie manuellement sur la base du certificat type de cession de droits à prêt PEL entre vifs ci-dessous.

Question : Nous recevons ce jour un dossier EL avec objet « Travaux » sur lequel nous avons deux questions :

- L’emprunteur détenteur des DAC est marié sous le régime de la séparation de biens (il fait donc le prêt EL à son nom uniquement) en revanche le bien est au nom de son épouse = peut-il financer les travaux en EL alors qu’il n’est pas propriétaire du bien (précision = il s’agit de la RP du couple) ?

- Concernant l’éligibilité des travaux = nous avons un devis de clim + un devis de peinture plâtrerie : les travaux de peinture peuvent il être financés en EL s’ils sont liés aux travaux de mise en place de la clim ? Et si oui est ce que l’artisan doit le préciser sur le devis ou une attestation ?

Réponse :

En l’absence de dispositions règlementaires particulières, la résidence principale constitue le critère essentiel de l’octroi d’un prêt d’épargne-logement. L’emprunteur doit ainsi prouver par tous moyens, lorsque l’établissement prêteur lui en fait la demande, que le logement constitue sa résidence principale, qu’il soit ou non propriétaire du bien.

Dépenses d’amélioration ou de réparation : sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien (Arr. 15 mars 1976, art. 1er p. 1686 JORF du 17 mars 1976 ; Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs à des travaux lourds et réalisés conjointement à ces travaux.

L’installation de la climatisation avec la nécessité de peinture plâtrerie consécutivement sont finançables avec un prêt épargne logement »

Si les travaux de climatisation et de plâtrerie-peinture sont effectués par le même artisan, le fait de le préciser sur le devis est un plus mais n’est pas une obligation.

Question : Demande de l’EC dans son dernier mail :

=> Qu'à la réponse que vous avez apporté ce jour:

"Si les époux ne veulent bénéficier que d’un seul prêt, rien ne s’oppose dans les textes relatifs à l’épargne-logement à ce qu’ils soient coemprunteurs solidaires alors même que seul un époux est titulaire de droits à prêt."

Nous devons entendre que :

Sous le régime de la séparation, nous n'avons donc pas à tenir compte de la quote-part indivise de chacun (ni sur un prêt joint, ni en nom propre), ni à vérifier que l'article 215 du code civil ou qu’une clause particulière de société d’acquêts a été insérée dans le contrat de mariage pour être adjointe au régime de séparation de biens, permettant aux époux de soumettre certains biens à une « communauté sur-mesure » ?

En d'autres termes, nous pouvons aborder un projet avec un prêt EL à un couple marié sous le régime de la séparation comme pour un couple marié sous le régime de la communauté ( d'après votre dernier mail et consultation de votre service juridique) ?

Merci de confirmer ou infirmer mon analyse afin de pouvoir démultiplier l'info à l'équipe et au réseau en charge de la commercialisation des prêts épargne logement.

S’agissant du régime matrimonial et de l’octroi d’un ou plusieurs prêts EL et pour simplifier, réponse type ci-dessous à apporter aux EC.

En cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire est mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés.

Sous le régime de la séparation, chaque époux dès lors qu’il possède chacun un CEL et/ou un PEL peut individuellement bénéficier d’un prêt d’épargne-logement sous réserve que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires n’excède le montant plafond (23 000 € ou 92 000 €) par logement. Dans ce cas, on applique les règles du financement en indivision : chaque époux peut obtenir, dans la limite de ses droits acquis ou détenus par voie de cession, un prêt dont le montant maximal est déterminé au prorata de sa part dans l’indivision. Les prêts ne sont pas solidaires.

Quel que soit leur régime matrimonial, si un seul époux dispose de droits à prêt, un seul prêt, solidaire ou non, peut être mis en place pour le financement d’un bien commun.

Chaque banque détermine ses règles d’octroi des prêts notamment en fonction des différents régimes matrimoniaux. La SGFGAS ne contrôle pas ces éléments qui ne sont pas propres à la règlementation de l’épargne-logement. Ainsi, vous n’avez pas à vérifier que l'article 215 du code civil est visé ou qu’une clause particulière de société d’acquêts a été insérée dans un contrat de mariage.

à l’avenir écrire « seul 1 prêt solidaire peut être proposé »

S’il est écrit « qu’un seul prêt peut être mis en place », cela signifie a contrario qu’un établissement de crédit ne peut mettre en place deux prêts.

Sous le régime de la communauté, si un des époux contracte un prêt EL, l’autre époux sera considéré comme co-emprunteur solidaire. Un emprunteur ne peut bénéficier de deux prêts PEL pour une même opération.

Question : Dans notre process POST EPARGNE nous avions l’habitude de demander pour un prêt PEL ou CEL l’original de l’attestation des Droits à Crédit.

Or j’apprends qu’il est possible de faire signer à la clôture d’un PEL, cette attestation électroniquement par le client.

La notion d’original et son utilité perd de son intérêt.

Pourriez-vous nous préciser que les attestations de droits signées électroniquement à crédit sont acceptées ?

Comment pouvons nous assurer qu’elles ne seront pas utilisées dans d’autres établissements ?

Réponse :

Dans la mesure où l’attestation de droits reprend les données obligatoires listées dans le formulaire type, une attestation de droits signée électroniquement est recevable en lieu et place de son exemplaire papier.

L’enjeu de la règle relative à la délivrance d’un relevé faisant apparaitre le montant des intérêts acquis posée par la circulaire du 11 juillet 1986 §27 (p. 9131 JORF du 24 juillet 1986) vise à éviter qu’un client ne puisse bénéficier de plusieurs prêts et primes sur la base d’une même attestation présentée dans deux banques différentes, difficulté réglée par le contrôle d’homonymie lors de la demande de prime.

Question :

Notre cliente détient 2 Pel ouvert le 21/01/2015 (2eme reçu de la succession de son époux). Elle souhaite céder les droits de ses 2 pel à son petit-fils. Pel du petit-fils ouvert le 27/11/2014 avec 1877.80 de droit. La cession de la totalité des droits des 2 PEL de la grand-mère à son petit-fils est-elle autorisée SVP.

Réponse :

L’article R. 315-13 du Code de la Construction et de l’Habitation prévoit que « Pour la détermination du prêt, il peut être tenu compte des intérêts acquis au compte d’épargne logement du conjoint, des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints des frères, sœurs, ascendant et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint. Chacun de ces comptes doit être ouvert depuis un an au moins et l'un quelconque d'entre eux doit, à défaut de celui du bénéficiaire, être ouvert depuis dix-huit mois au moins. »

Un descendant est un membre de la famille qui se trouve « en-dessous » dans l'arbre généalogique, en ligne directe. Ce sont les enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, etc. Ce ne sont pas les petits frères, les petites sœurs, les neveux et les nièces.

Le petit-fils de la cliente pourra bénéficier des droits à prêt de sa grand-mère.

Par ailleurs, la réglementation n’interdit pas au titulaire de deux PEL, dont l’un a été reçu en succession, de procéder à une cession de droits au titre des deux plans. Le bénéficiaire du legs devenu propriétaire du PEL, peut effectuer tous les actes de gestion qui y sont attachés, en particulier céder les droits aux membres de sa propre famille.

Question :

Notre client avait un CEL ancien, qu'il a clôturé en Juillet 2020. Ses droits sont valables 5 ans.

Il a ouvert en Janvier 2021 un autre CEL.

Peut-il utiliser les droits de ses 2 CEL sur un même dossier de prêt ?

Réponse :

Conformément à l’alinéa 3 de l’article R.315-9 du code de la construction et de l’habitation, le client peut utiliser les droits de ses 2 CEL sur un même dossier de prêt (dans la limite du plafond de prêt et/ou encours de 23 000 €), aucune disposition réglementaire ne prohibant cette possibilité. »

Question :

Est-ce que la majoration de prime PEL pour enfant à charge est perçue pour un prêt PEL de 5.000 € qui ne concerne que des travaux sur la résidence principale familiale ? Ou cette prime concerne-t-elle uniquement les acquisitions de la résidence principale familiale ?

Réponse :

La réglementation n’opère pas de distinction selon que l’opération financée a pour objet l’acquisition ou l’exécution de travaux dans la résidence principale.

Il est versé au titulaire d’un PEL ouvert à compter du 15/06/1983 et bénéficiaire d’un prêt d’épargne-logement pour le financement de son habitation personnelle et familiale une majoration de prime (aussi appelée surprime) égale à un pourcentage, par personne à charge, du montant des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt (CCH, art. R. 315-40, al. 5).