

# GUIDE DE POLYNÉSIE FRANÇAISE RELATIF AU CRÉDIT À LA CONSOMMATION ET AU CRÉDIT IMMOBILIER

Décembre 2025



# BASE LÉGALE

- ▶ Loi du pays n° 2025-21 du 15 juillet 2025 relative au crédit à la consommation et au crédit immobilier
- ▶ Arrête n° 1813 CM du 24 septembre 2025 portant application de la loi du pays n° 2025-21 du 15 juillet 2025 relative au crédit à la consommation et au crédit immobilier

Le code monétaire et financier régit également le domaine.



# Définitions

Le crédit est une **opération financière** par laquelle un **organisme prêteur** met une somme d'argent à la disposition d'un **emprunteur**. En échange, l'emprunteur s'engage à rembourser le montant emprunté, appelé "**capital**", dans un délai fixé, généralement avec des coûts supplémentaires : les intérêts et éventuellement des frais liés au prêt.

Le crédit permet ainsi de financer un besoin immédiat tout en étalant le paiement dans le temps.

Est considéré comme prêteur, toute personne qui consent ou s'engage à consentir un crédit à la consommation ou immobilier dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles

*«Il est interdit à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel.»*

Seuls les établissements de crédit ont le droit de faire du crédit à titre habituel et onéreux : un commerçant ne peut pas accorder, à titre habituel, un crédit «maison» payant.



## LE TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG)

Il s'agit du taux d'intérêt total que tu paies réellement pour un crédit, exprimé en pourcentage annuel du montant emprunté. Il inclut :

- Le taux d'intérêt nominal fixé par la banque ;
- Les frais de dossier ;
- Les frais d'assurance obligatoire s'il y en a ;
- Les frais de garantie, le cas échéant ;
- Les taxes, commissions et rémunérations de toute nature, connus au moment de la conclusion du crédit et qui constituent une condition pour obtenir le prêt aux conditions annoncées.

Les frais de notaire pour l'acquisition d'un bien immobilier ne sont pas compris. !

# TABLE DES MATIÈRES



## **LE CRÉDIT À LA CONSOMMATION** **5**

### **AVANT LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT** **6**

La publicité 6

La fiche d'information précontractuelle 7

L'obligation d'explication et de vérification de la solvabilité de l'emprunteur 7

### **AU MOMENT DE LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT** **8**

Le contrat de crédit 8

Formation définitive du contrat de crédit 8

A quel moment signer l'offre ? 9

Le droit de rétractation 9

### **L'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CRÉDIT** **10**



## **LE CRÉDIT IMMOBILIER** **11**

### **AVANT LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT DE PRÊT** **12**

Le compromis de vente 12

La condition suspensive d'obtention du prêt 12

La publicité 14

La fiche d'information type 14

L'évaluation de votre dossier et le devoir de mise en garde 15

Le devoir de mise en garde et d'explication 15

### **LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT DE CRÉDIT** **16**

L'offre de prêt 16

Durée de validité de l'offre 16

Le délai de réflexion 17

L'interdépendance du contrat de prêt et du contrat immobilier 18

Assurance emprunteur et crédit immobilier 19

### **L'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CRÉDIT** **20**

Information de l'emprunteur 20

Remboursement anticipé 21

En cas de difficultés pour rembourser votre crédit 21

Défaillance de l'emprunteur 21



## **LES RECOURS** **22**

### **EN CAS DE SURENDETTEMENT** **23**

### **EN CAS DE LITIGE** **23**



# LE CRÉDIT À LA CONSOMMATION

## Avant la souscription du contrat ► 6

La publicité

La fiche d'information précontractuelle

L'obligation d'explication et de vérification de la solvabilité de l'emprunteur

## Au moment de la souscription du contrat ► 8

Le contrat de crédit

Formation définitive du contrat de crédit

A quel moment signer l'offre ?

Le droit de rétractation

## L'exécution du contrat de crédit ► 10

## QU'EST-CE QU'UN CRÉDIT À LA CONSOMMATION ?

Un crédit à la consommation est un prêt égal ou supérieur à **24 000 F CFP** et inférieur ou égal à

**8 950 000 F CFP** qui permet de financer vos projets personnels : voiture, voyage etc.

## AVANT LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT

La **loi du pays n° 2025-21 du 15 juillet 2025** et son arrêté d'application instaurent des mesures permettant de vous protéger au cours des différentes étapes de souscription et d'exécution de votre contrat de crédit. Ils organisent votre information et vous donnent le temps de réfléchir en instaurant un **délai de 14 jours durant lequel vous avez la possibilité de vous rétracter sans frais ou justification.**

Ces dispositions protectrices s'appliquent uniquement lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- ▶ Votre crédit est entre **24 000 F CFP et 8 950 000 F CFP** ;
- ▶ Votre prêteur est un **professionnel** (banque, établissement de crédit, établissement de paiement). **Cela exclut les prêts entre particuliers ;**
- ▶ Le prêt doit financer des **besoins privés** et non pas une activité commerciale ou professionnelle ;
- ▶ La durée de remboursement du crédit doit être **supérieur ou égal à 3 mois.**

## LA PUBLICITÉ

La publicité pour les contrats de crédit est encadrée afin de limiter ses effets sur le consommateur.

Quel que soit le support utilisé, la publicité doit obligatoirement indiquer de façon claire, précise, visible et « à l'aide d'un exemple représentatif et chiffré », les informations suivantes :

- ▶ « *Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.* »,
- ▶ Le taux débiteur et sa nature (fixe, variable, révisable),
- ▶ Le montant total du crédit et le **TAE (taux annuel effectif global)**,
- ▶ La durée, le montant des échéances et, le cas échéant, le prix comptant et l'acompte, l'obligation éventuelle de souscrire un service accessoire tel qu'une assurance.

**!**  
Aucune publicité ne peut laisser penser qu'un crédit est automatique ou qu'il améliore votre situation financière sans effort.

## LA FICHE D'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Avant la signature de l'offre de crédit, le prêteur ou l'intermédiaire doit vous remettre une **fiche d'information distincte**<sup>1</sup> de l'offre de crédit, permettant notamment :

- ▶ De comparer les offres et de déterminer si le crédit est adapté à vos besoins et à votre situation financière,
- ▶ D'appréhender l'étendue de votre engagement.

La liste et le contenu des informations obligatoires devant figurer dans cette fiche d'information figurent à [l'article 2 de l'arrêté n° 1813 CM du 24 septembre 2025](#).

Doivent notamment y figurer :

- ▶ L'identité et adresse du prêteur (le cas échéant celles de l'intermédiaire de crédit) ;
- ▶ Le type de crédit ;
- ▶ Le montant total du crédit et les conditions de mise à disposition des fonds ;
- ▶ La durée du contrat de crédit ;
- ▶ Le montant, le nombre et la périodicité des échéances ;
- ▶ Le montant total dû par l'emprunteur ;
- ▶ **Le taux annuel effectif global (TAEG) ;**
- ▶ L'existence du droit de rétractation ;
- ▶ La mention « *un crédit vous engage* »

*et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager ».*

Toute information complémentaire doit figurer dans un document distinct.

Si l'établissement de crédit exige une assurance pour accorder le crédit, la fiche d'information précontractuelle et l'offre de contrat de crédit doivent mentionner que vous pouvez souscrire une assurance équivalente auprès de l'assureur de votre choix. Cette exigence doit également être mentionnée dans **l'offre de contrat de crédit**<sup>2</sup>.

### L'OBLIGATION D'EXPLICATION ET DE VÉRIFICATION DE LA SOLVABILITÉ DE L'EMPRUNTEUR

Le prêteur ou l'intermédiaire doit vous fournir des explications vous permettant de déterminer si le contrat est adapté à votre situation financière et à vos besoins. Il s'agit d'une obligation d'information.

Le prêteur doit également vérifier votre solvabilité avant de vous accorder le crédit, en consultant vos ressources, charges et incidents de paiement éventuels et vous alerter sur les risques, y compris en cas de défaut de paiement.

<sup>1</sup> Cette fiche est remise sans frais, préalablement ou concomitamment à l'offre de contrat de crédit par écrit ou sur support durable.

<sup>2</sup> Si l'assurance est facultative, l'offre de contrat de crédit doit indiquer les modalités selon lesquelles vous pouvez ne pas y adhérer.

## AU MOMENT DE LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT

### LE CONTRAT DE CRÉDIT

Le contrat de crédit doit être établi par écrit, sur papier ou sur un autre support durable. Il est distinct de tout support publicitaire et de la fiche d'information contractuelle. Il vous est remis gratuitement.

Le contrat de crédit doit comporter les mentions obligatoires suivantes :

- L'identité et l'adresse géographique des parties ;
- L'encadré qui reprend les caractéristiques essentielles du crédit ;
- Les modalités de remboursement par l'emprunteur ;
- L'identité et l'adresse des cautions éventuelles ;
- Une rubrique sur les conditions d'acceptation ou de rétractation du contrat de crédit ;
- Une rubrique sur les informations relatives à l'exécution du contrat (remboursement par anticipation, résiliation, conséquences d'une défaillance de l'emprunteur...) ;
- Une rubrique sur le traitement des litiges.

L'offre de crédit est valable **pendant une durée minimale de 15 jours** à compter de la date à laquelle elle vous est proposée. Le prêteur est obligé de maintenir les conditions qu'elle contient durant cette période. La date d'expiration de la validité doit figurer dans

l'offre.

### FORMATION DÉFINITIVE DU CONTRAT DE CRÉDIT

Le contrat de crédit ne devient définitif que lorsque :

- Vous n'exercez pas votre droit de rétractation ; et
- Le prêteur vous fait connaître de manière expresse sa décision de vous accorder le crédit, dans un délai de 7 jours à compter de la signature de l'offre de crédit.

Si à l'expiration du délai de 7 jours le prêteur ne vous a pas informé de son acceptation, sa décision est donc réputée défavorable. S'il vous fait toutefois part de son acceptation après ce délai, vous avez toujours la possibilité d'en bénéficier si vous le souhaitez.

Si les fonds sont mis à disposition au-delà des sept jours, cela vaut agrément du prêteur.



**Durant 7 jours après l'acceptation du contrat de crédit, aucun paiement ne peut être effectué, ni par vous, ni par le prêteur.**



## A QUEL MOMENT SIGNER L'OFFRE ?

Avant de signer, comparez les différentes propositions. Vous n'êtes pas obligé de signer l'offre de crédit le jour même puisque le prêteur a l'obligation de maintenir les conditions de crédit proposées pendant quinze jours au minimum à compter de la date de remise de l'offre non signée ou de son envoi.

Dès lors que vous signez l'offre de crédit cela vaut acceptation. Soyez vigilant sur la date d'acceptation puisque celle-ci devient le point de départ du délai de rétractation. Vérifiez toujours que vous signez à la date du jour même et que l'offre n'est pas antidatée auquel cas vous pourriez perdre le bénéfice du délai de rétractation.

## LE DROIT DE RÉTRACTATION

Dans le cadre du crédit à la consommation, si vous avez signé l'offre de crédit, vous pouvez revenir sur votre engagement, sans motif pendant un délai de 14 jours **à compter de l'acceptation**. Les 14 jours inclus sont calculés du lundi au dimanche inclus y compris les jours fériés.

### Comment vous rétracter ?

Un formulaire détachable est joint à votre exemplaire du contrat de crédit. Vous devez donc envoyer ce formulaire, dûment rempli, signé et daté au prêteur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard le dernier jour du délai de rétractation.

### Comment résilier lorsqu'il n'y a pas eu remise de l'offre de crédit ou lorsque le bordereau de rétractation a été détaché de l'offre remise ?

Vous pouvez faire part de votre volonté sur papier libre que vous transmettez par lettre recommandée avec accusé de réception à votre établissement de crédit. Vous pouvez reprendre la formulation prévue à [l'annexe 2 de l'arrêté n°1813 CM du 24 septembre 2025](#).

### Les conséquences de la rétractation.

Lorsque vous exercez votre droit de rétractation, le contrat d'ouverture de crédit est annulé. Afin d'assurer son efficacité, durant 7 jours après l'acceptation du contrat, aucun paiement ne peut

être effectué, ni par vous ni par le prêteur. Cela signifie que vous ne devez pas non plus commencer à rembourser votre crédit durant ce délai.

En cas de rétractation après ce délai d'indisponibilité des fonds, c'est-à-dire entre le 8<sup>e</sup> et le 14<sup>e</sup> jour, vous devrez rembourser au prêteur le capital versé et payer les intérêts cumulés sur ce capital entre la date du versement et celle du remboursement. Les intérêts sont calculés sur la base du taux débiteur figurant au contrat.

Si la fiche d'information ou l'offre de crédit ne vous est pas remise, si elle est incomplète ou contient des erreurs, le prêteur perd automatiquement et entièrement son droit de percevoir des intérêts.

Dans ce cas, vous ne devez rembourser que le capital, selon l'échéancier prévu. Le crédit est alors considéré comme un prêt sans intérêts. Si vous avez déjà payé des intérêts avant la décision de sanction, ceux-ci doivent vous être remboursés ou déduits du capital restant dû. Ces sommes portent intérêt au taux légal à compter de la date de leur versement.

## L'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CRÉDIT

Le taux d'intérêt applicable à un prêt personnel est, en principe, un taux fixe. Par conséquent, il ne peut pas être modifié en cours de contrat. Vous n'êtes donc pas concerné par les dispositions relatives à l'obligation d'information écrite préalable de l'emprunteur par le prêteur en cas de variation du taux en cours d'exécution du contrat.

En revanche, le prêteur doit vous informer au moins une fois par an du montant du capital restant dû.

### Est-il possible de rembourser votre crédit par anticipation ?

Oui, vous pouvez rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le crédit qui vous a été accordé.

### Le prêteur peut vous réclamer une indemnité sous certaines conditions

Si vous avez des difficultés pour rembourser votre prêt vous devez informer le prêteur qui pourra vous proposer des mesures adaptées à votre situation : refinancement, suspension de versements, réduction du taux, réaménagement de l'échéancier, consolidation ou remise partielle de la dette.

Dès le premier impayé, le prêteur doit vous informer des risques et peut maintenir temporairement l'assurance. En cas de défaut prolongé, le prêteur peut toutefois demander le remboursement immédiat du capital restant dû et des intérêts de retard et indemnité.

#### Avant de vous engager :

- Vérifiez votre taux d'endettement,
- Demandez un montant de crédit adapté à vos capacités de remboursement,
- Veillez à remplir un dossier de crédit complet,
- Comparer plusieurs offres de crédit,
- Prenez le temps de lire le contrat de crédit.





# LE CRÉDIT IMMOBILIER

## Avant la souscription du contrat de prêt ► 12

- Le compromis de vente
- La condition suspensive d'obtention du prêt
- La publicité
- La fiche d'information type
- L'évaluation de votre dossier et le devoir de mise en garde
- Le devoir de mise en garde et d'explication

## La souscription du contrat de crédit ► 16

- L'offre de prêt
- Durée de validité de l'offre
- Le délai de réflexion
- L'interdépendance du contrat de prêt et du contrat immobilier
- Assurance emprunteur et crédit immobilier

## L'exécution du contrat de crédit ► 20

- Information de l'emprunteur
- Remboursement anticipé
- En cas de difficultés pour rembourser votre crédit
- Défaillance de l'emprunteur

Un crédit immobilier est un crédit destiné aux **particuliers** (ou personnes morales non professionnelles) pour l'acquisition, la construction, la jouissance ou la rénovation de biens immobiliers à usage d'habitation. Sont exclus les crédits liés aux activités professionnelles, publics, gratuits et certains crédits spécifiques (différés, découverts courts, décisions judiciaires, plans de surendettement, délais de paiement sans frais).

Compte tenu de son importance, le crédit immobilier fait l'objet d'un encadrement spécifique établissant un lien fort entre l'opération de financement (le contrat de crédit) et l'opération d'accession immobilière (le contrat de vente).

## AVANT LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT DE PRÊT

### LE COMPROMIS DE VENTE

Il vous est possible de contacter un établissement de crédit à tout moment pour vous faire une idée de la somme qui pourra vous être prêtée. Toutefois, les prêteurs pourront vous faire une proposition claire et adaptée lorsque vous aurez un projet précis.

Cela passe généralement par la signature d'un avant-contrat de vente, le plus souvent un compromis de vente. C'est ce document qui permettra à votre banque de vous faire une proposition adaptée.

## LA CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PRÊT

Le compromis de vente doit préciser si le bien est payé comptant ou à crédit.

S'il s'agit d'un achat à crédit, le contrat est conclu sous condition suspensive d'obtention du financement ([article 137 de la loi du pays n° 2025-21](#)).

### Qu'est-ce que cela signifie ?



C'est-à-dire que la vente ne sera définitive que lorsque la banque vous aura accordé le prêt. Si le crédit est refusé, la vente est automatiquement annulée.

Si vous décidez de payer au **comptant**<sup>1</sup>, cela doit figurer dans votre contrat. Par ailleurs, doit être ajouté de façon manuscrite la mention que vous avez été informé que, si vous sollicitez un prêt ultérieurement, vous ne pourrez pas annuler la vente au motif que ce prêt vous serait refusé.

Le compromis de vente doit indiquer le nombre de prêts envisagés ainsi que leurs caractéristiques principales (taux maximal, durée, mensualité, type de taux fixe ou variable).

Il est conseillé d'être précis afin de pouvoir invoquer la condition suspensive si les offres reçues ne correspondent pas à vos critères.

<sup>1</sup> Paiement comptant : règlement unique, complet et immédiat lors de la réservation, de la livraison ou de la réception d'une marchandise ou d'un service.

### ► Exemple

Si vous ne souhaitez pas emprunter sur plus de vingt ans ou préférez éviter un prêt à taux variable, indiquez dans le compromis que le financement devra se faire avec un prêt à taux fixe d'une durée maximale de vingt ans.

Afin d'éviter de bloquer trop longtemps la vente, le délai minimal pour vous permettre d'obtenir un prêt est d'un mois. Ce délai peut être prolongé si vous en faites la demande, à l'expiration du délai initial.


### Et si vous n'obtenez pas le prêt ?

Si à la fin de cette période vous n'avez pas reçu d'offre de prêt correspondant aux conditions prévues dans le contrat de vente, le contrat devient automatiquement caduc. Autrement dit, la vente est annulée sans pénalité.

Le compromis peut toutefois prévoir que vous deviez justifier que vos démarches n'ont pas abouti, par exemple :

- En présentant au moins trois refus d'organisme de crédit ;
- Ou en fournissant une attestation de refus écrite d'une banque.

Dans ce cas, toutes les sommes versées à l'avance (comme le dépôt de garantie) doivent vous être remboursées intégralement et immédiatement, sans aucune retenue. Passé 15 jours après votre demande de remboursement, les sommes dues produisent des intérêts au taux légal majoré de moitié.

 Pour éviter tout litige au moment du remboursement, il est recommandé de déposer les fonds auprès d'un tiers de confiance, comme un notaire ou un établissement financier.

## LA PUBLICITÉ

Toute publicité pour un crédit immobilier, quel que soit le support utilisé, doit obligatoirement mentionner les informations suivantes :

- L'identité du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit ;
- La nature et l'objet du prêt proposé.

Si la publicité présente un taux d'intérêt ou tout autre élément chiffré lié au coût du crédit, elle doit comporter un exemple représentatif précisant notamment :

- Le taux débiteur et sa nature (fixe, variable ou révisable), ainsi que les frais inclus dans le coût total du crédit ;
- Le montant total emprunté ;
- Le taux annuel effectif global (TAEG) ;
- La durée du contrat ;
- Le montant total dû par l'emprunteur ;
- Le montant et le nombre des échéances ;
- Le cas échéant, un avertissement en cas de risque de fluctuation du taux de change.

Toute publicité pour un crédit immobilier doit également rappeler que l'emprunteur bénéficie **d'un délai de réflexion de 10 jours** et que la vente du bien immobilier est soumise à l'obtention du prêt. Elle doit également indiquer qu'en cas de refus du prêt, le vendeur doit rembourser l'intégralité des sommes versées.

## LA FICHE D'INFORMATION TYPE

Avant toute souscription, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit doit vous remettre, par écrit ou sur tout support durable, une fiche d'information type (FIT).

Cette fiche contient des informations personnalisées destinées à vous aider à :

- Comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché ;
- Évaluer leurs conséquences sur votre situation financière ;
- Prendre une décision éclairée sur l'opportunité de conclure un contrat de crédit.



Important : Cette fiche doit être remise **gratuitement**, au plus tard au moment où l'offre de prêt est émise.

Toute information supplémentaire que le prêteur souhaite vous fournir doit figurer dans un document distinct de cette fiche.

## L'ÉVALUATION DE VOTRE DOSSIER ET LE DEVOIR DE MISE EN GARDE

Avant d'accorder un crédit, le prêteur doit vérifier votre capacité à rembourser le prêt. Il procède donc à une évaluation rigoureuse de votre solvabilité, fondée notamment sur :

- Vos revenus, votre épargne et vos actifs ;
- Vos dépenses régulières, dettes et autres engagements financiers.

Le prêteur est également tenu de consulter le fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP).

## LE DEVOIR DE MISE EN GARDE ET D'EXPLICATION

Le prêteur ou l'intermédiaire de crédit a l'obligation de vous mettre en garde gratuitement lorsqu'un contrat de crédit présente, au vu de votre situation financière, des risques particuliers pour vous.

Il doit également vous fournir des explications claires et adaptées afin que vous puissiez juger si le ou les crédits proposés, ainsi que leurs services accessoires, sont appropriés à vos besoins et à votre situation.

Ces explications portent notamment sur :

- Les éléments contenus dans la fiche d'information type ;
- Les principales caractéristiques du crédit et des services proposés ;
- Et les conséquences possibles du crédit sur votre situation financière, y compris en cas de difficulté de remboursement.

## LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT DE CRÉDIT

### L'OFFRE DE PRÊT

Une fois que les conditions de financement de votre projet sont claires, le prêteur doit vous transmettre une offre de prêt **écrite**.

Cette offre précise toutes les conditions du crédit proposé et doit vous être adressée gratuitement, sur papier ou sur tout support durable.

Si une personne se porte caution pour vous, elle reçoit également la même offre, dans les mêmes conditions.

L'offre est envoyée (et non remise en main propre) afin d'éviter tout risque d'antidatation de votre accord.

L'offre de prêt doit mentionner les éléments suivants :

- ▶ L'identité des parties : prêteur, emprunteur et, le cas échéant, cautions ;
- ▶ La nature et l'objet du prêt ;
- ▶ Les modalités du crédit : date et conditions de mise à disposition des fonds, échéancier de remboursement ;
- ▶ Le montant total du prêt, les éventuelles fractions disponibles, le coût global du crédit et le taux annuel effectif global (TAEG), ainsi que, s'il y a lieu, les modalités d'indexation d'un taux variable ;
- ▶ Les assurances (décès, invalidité, etc.) et garanties (hypothèque, caution, etc.) exigées, avec l'évaluation de leur coût ;

- ▶ La possibilité d'adhérer à l'assurance proposée par le prêteur ou de choisir une autre assurance ;
- ▶ Les conditions de transfert éventuel du prêt à une autre personne ;
- ▶ La durée de validité de l'offre et les modalités de son acceptation ;
- ▶ Les frais d'étude et leurs conditions de perception en cas d'annulation du projet.

**Important : Le TAEG peut être révisable, mais uniquement après la signature du contrat. Pendant le délai de 30 jours suivant la réception de l'offre, aucune variation n'est autorisée.**

Le TAEG figurant dans l'offre ne peut pas dépasser le taux d'usure en vigueur à la date de l'offre. Ce taux est fixé chaque trimestre par la Banque de France.

### DURÉE DE VALIDITÉ DE L'OFFRE

**L'offre de prêt doit rester valable au moins 30 jours à compter de sa réception.**

Ce délai peut être prolongé si le prêteur le souhaite.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le délai prévu, le prêteur peut en modifier les conditions.

Toute modification, notamment du montant, du taux ou des garanties, implique la remise d'une nouvelle offre préalable.



## LE DÉLAI DE RÉFLEXION

Pour vous permettre de comparer les offres et de choisir le financement le plus avantageux, vous disposez d'un délai de réflexion obligatoire de **10 jours avant toute acceptation**.

Pendant cette période, **vous ne pouvez pas accepter l'offre du prêteur**, et il en va de même pour vos éventuelles cautions.

Le jour de réception de l'offre n'est pas compté dans ce délai.

Par exemple : si vous recevez l'offre le 1<sup>er</sup> du mois, vous ne pouvez l'accepter qu'à partir du 11.

### Comment accepter l'offre de crédit ?

L'acceptation doit être transmise :

- ▶ Par courrier, la date figurant sur le cachet postal faisant foi ;
- ▶ Ou par tout autre moyen convenu entre vous et le prêteur, à condition que la date d'acceptation soit parfaitement vérifiable.

Une acceptation anticipée (avant la fin du délai légal) peut entraîner l'annulation du contrat de prêt et des sanctions à l'encontre du prêteur ou de l'emprunteur.

Avant d'avoir formellement accepté l'offre vous ne devez verser aucune somme, ni au prêteur ni à son intermédiaire.

Ces pratiques sont à éviter absolument, notamment parce qu'elles peuvent vous engager avant que le prêt ne soit juridiquement valide.

Si vous avez signé une autorisation de prélèvement automatique, elle ne devient valable qu'à partir du moment où le contrat de crédit est définitivement accepté.

## ZOOM SUR...

### L'INTERDÉPENDANCE DU CONTRAT DE PRÊT ET DU CONTRAT IMMOBILIER

Un contrat de vente immobilière devient caduc (c'est-à-dire sans effet) si vous n'obtenez pas votre financement — c'est ce qu'on appelle la condition suspensive d'obtention du prêt.

De même, le contrat de crédit immobilier devient caduc si la vente n'a pas lieu. Autrement dit, si le projet immobilier échoue, le prêt devient lui aussi sans objet. Il arrive que l'opération immobilière ne se réalise pas :

- Le contrat de vente n'est pas signé,
- Il est annulé,
- Ou encore, le permis de construire est refusé.

Dans ce cas, le contrat de prêt peut également être résilié.

Pour éviter que les prêteurs ne soient trop désavantagés, la loi prévoit un délai de quatre mois à compter de l'acceptation de l'offre de prêt (par l'emprunteur et les cautions) pour que la vente soit conclue. Ce délai est minimal : il peut être allongé si le contrat immobilier contient une clause suspensive ou résolutoire (par exemple, liée à l'obtention d'un permis de construire).

Une fois le délai écoulé l'offre de prêt devient caduque ou le prêteur peut décider de maintenir son offre, ou d'exiger le remboursement des sommes déjà versées, avec les intérêts correspondants.

Lorsque la vente est annulée ou résolue après la fin du délai fixé, l'emprunteur ne peut demander qu'un remboursement anticipé du prêt.

## ASSURANCE EMPRUNTEUR ET CRÉDIT IMMOBILIER

La banque exige généralement une assurance couvrant le décès, l'invalidité et l'incapacité de travail pour garantir le remboursement du crédit. La prime s'ajoute à la mensualité et peut être fixe ou dégressive selon le capital restant dû.

La banque propose son assurance, mais vous pouvez choisir une assurance externe équivalente. La banque ne peut pas refuser si les garanties sont équivalentes et ne peut pas augmenter le taux du crédit pour ce choix.

Pour comparer et comprendre les garanties, la banque doit obligatoirement vous remettre :

- Une notice d'information sur les garanties et le coût de l'assurance,
- Une fiche d'information type sur le contrat,
- Une fiche personnalisée indiquant les critères considérés équivalents pour une assurance alternative.



**Vous restez libre de choisir l'assurance qui protège le mieux votre crédit et vos proches, tout en respectant les exigences de la banque.**

## Bon réflexe pour éviter les mauvaises surprises :

Pour ne pas être pénalisé, il est préférable d'attendre d'avoir la certitude que le projet immobilier aboutira avant de signer le contrat de prêt.

Quelques conseils pratiques :

- ▶ Attendez d'obtenir le permis de construire avant le déblocage des fonds destinés à l'achat du terrain,
- ▶ Prévoyez une clause de protection dans le contrat de prêt, par exemple :

*« Le contrat de prêt sera résolu à l'expiration d'un délai de X mois ou en cas de réalisation des clauses suspensives ou résolutoires prévues au contrat immobilier susceptibles d'en empêcher la conclusion ou d'entraîner sa résolution. »*

Cette clause doit être limitée dans le temps, c'est-à-dire valable jusqu'à la date prévue pour la réalisation de l'événement attendu (par exemple, l'obtention du permis de construire).

## L'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CRÉDIT

### INFORMATION DE L'EMPRUNTEUR

Pour les crédits à taux variable ou révisable, le prêteur doit vous informer chaque année du montant du capital restant à rembourser.

En cas de modification du taux d'intérêt, il doit vous avertir avant l'entrée en vigueur du nouveau taux. Cette information doit préciser le nouveau montant des échéances ainsi que toute modification du nombre ou de la périodicité des paiements.

Lorsque la variation du taux dépend d'un indice de référence rendu public,

cette information peut être transmise périodiquement, à condition que l'indice soit clair, accessible et vérifiable. Le prêteur est tenu d'utiliser un indice objectif et de conserver les archives des indices utilisés.

Toutes ces informations doivent être fournies gratuitement sur support papier ou sur tout autre support durable.

Avant toute modification du contrat, le prêteur doit également vous informer des changements envisagés, préciser ceux qui nécessitent votre accord, indiquer le calendrier de mise en œuvre ainsi que les modalités de réclamation ou de médiation.

## REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Il vous est possible, à tout moment, de rembourser tout ou partie de son crédit avant son terme. Le contrat peut toutefois interdire les remboursements partiels inférieurs à 10 % du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit du solde final.

Le prêteur peut, dans certains cas, réclamer une indemnité pour remboursement anticipé correspondant aux intérêts non échus. Le montant de cette indemnité est plafonné selon un barème.

Après réception de la demande de remboursement anticipé, le prêteur doit fournir gratuitement et sans délai les informations nécessaires à l'examen de cette demande. Ces informations doivent préciser les conséquences financières du remboursement et les hypothèses de calcul utilisées.

**Attention : Aucune autre indemnité ni aucun frais supplémentaire ne peuvent vous être facturés en dehors de ceux prévus par la loi.**

## EN CAS DE DIFFICULTÉS POUR REMBOURSER VOTRE CRÉDIT

Avant d'engager une procédure de recouvrement, le prêteur doit faire preuve de tolérance et vous proposer, si possible, des mesures adaptées à votre situation.

Ces mesures peuvent consister en un refinancement total ou partiel du crédit, une prolongation de la durée du prêt, une suspension temporaire des remboursements, une modification du taux d'intérêt, un réaménagement de l'échéancier ou, dans certains cas, une remise partielle de dette.

## DÉFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR

En cas de retard de paiement, le prêteur peut appliquer une majoration temporaire du taux d'intérêt, dans la limite fixée par un arrêté pris en conseil des ministres.

Si le contrat est résilié, le prêteur peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû ainsi que le paiement des intérêts échus. Les sommes dues produisent alors des intérêts de retard calculés au même taux que celui du prêt, jusqu'à leur règlement complet.

Le prêteur peut également demander une indemnité complémentaire, plafonnée selon un barème fixé par arrêté. Aucune autre indemnité ou frais ne peut vous être imposées, sauf les frais réels et justifiés occasionnés par la défaillance, tels que certains frais de recouvrement taxables, à l'exclusion de tout forfait de recouvrement.



# LES RECOURS

En cas de surendettement ► 23

En cas de litige ► 23

## EN CAS DE SURENDETTEMENT

Si vous êtes en situation de surendettement, c'est-à-dire que vous rencontrez de graves difficultés financières ne vous permettant plus de faire face à l'ensemble de vos dettes, la suspension des mensualités pendant deux ans peut se révéler insuffisante. Vous pouvez vous adresser à la Commission de surendettement<sup>1</sup>.

## EN CAS DE LITIGE

En cas de litige, privilégiez d'abord le recours amiable en écrivant à votre établissement de crédit.

Vous pouvez également saisir la Direction générale des affaires économiques en expliquant précisément votre litige et en fournissant toutes pièces justificatives.

Il est également possible d'agir en justice en saisissant le Tribunal de première instance de Papeete, compétente pour tous les litiges relatifs au crédit (immobilier ou à la consommation). Vous pouvez solliciter l'aide de [l'association des consommateurs Polynésie](#) afin d'être accompagné(e) dans vos démarches.

Vous pouvez consulter notre fiche «[Résoudre un litige](#)», disponible sur le site internet de la DGAE pour plus d'informations.

---

<sup>1</sup> Démarches auprès de [l'IEOM](#), des Circonscriptions administratives ( des Iles sous le vent, des Australes, des Marquises, des Tuamotu Gambier) ou du [portail Reoara](#)

## PLUS D'INFORMATIONS



n°31 voie O Fare Ute - Papeete  
Bâtiment des affaires économiques  
BP 82, 98713 - Papeete  
Tél : (+689) 40 50 97 97  
Mail : [secretariat.dgae@administration.gov.pf](mailto:secretariat.dgae@administration.gov.pf)  
[www.service-public.pf/dgae](http://www.service-public.pf/dgae)



41, rue Louis Martin, quartier Mission - Papeete  
Tél : (+689) 87 36 18 85 ou 40 82 75 80  
Mail : [tetiaaraconso@yahoo.fr](mailto:tetiaaraconso@yahoo.fr)  
[www.tetiaara.blogspot.com/](http://www.tetiaara.blogspot.com/)



21 rue du Docteur Cassiau  
BP 583, 98713 - Papeete  
Tél : (+689) 40 50 65 00  
Mail : [particuliers@ieom.pf](mailto:particuliers@ieom.pf)  
[www.ieom.fr](http://www.ieom.fr)  
<https://reora-com.cloud.pf/>