

LA REGLEMENTATION

A - LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR EN MATIERE DE PRET IMMOBILIER :

La loi dite « Loi Scrivener » (ou loi de rétractation) n° 79-596 du 13 juillet 1979, fait partie du code de la consommation (L.312-1 et suivants).

Elle a pour but de protéger le consommateur contre les dangers du prêt.

Elle pose des règles impératives qui limitent la liberté contractuelle en matière de prêt immobilier.

Elle s'applique à tous les prêts concernant l'achat d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, l'achat de terrains à construire, de parts de sociétés d'immeuble, les travaux de rénovation, ou construction pour un montant supérieur à 21 343 €. (que le but de l'opération soit à titre d'habitation ou d'investissement).

La loi Scrivener a mis en place des mesures qui assurent l'information et la protection du consommateur de prêt immobilier.

B - L'INFORMATION DE L'EMPRUNTEUR

1 – REGLEMENTATION DE LA PUBLICITE SUR LES PRETS IMMOBILIERS

Les publicités doivent indiquer :

- le nom de l'organisme prêteur
- la nature du prêt (prêt immobilier classique, ouverture de prêt, etc.)
- le bien immobilier à acquérir
- le taux effectif global, le coût total et la durée du crédit si la publicité comporte des éléments chiffrés ;
- la subordination de la vente à l'obtention d'un prêt, **délai de réflexion de 10 jours minimum pour accepter « l'offre de prêt »**, remboursement des sommes versées en cas de non-obtention du prêt.

2 – REGLEMENTATION DE « L'OFFRE PRALABLE DE PRET »

Le législateur veut que le consommateur dispose, avant de prendre sa décision, d'une information complète sur le prêt qui lui sera accordé. L'information est donc plus précise que celle fournie par la publicité.

« L'offre préalable » remise par le professionnel du prêt contient une série de mentions obligatoires :

- l'identité des parties (prêteur, emprunteur(s), éventuellement caution(s))
- la nature du prêt (prêt épargne-logement, prêt conventionné, prêt classique...), son objet (résidence principale, secondaire, achat d'un terrain pour construire...)
- le montant du prêt offert

- les modalités du prêt (la date de mise à disposition des fonds, l'échéancier détaillé des amortissements comportant les dates et le montant global de chaque échéance avec la part d'amortissement du capital et la part des intérêts.)

Dans le cas de prêt à taux variable, les modalités d'indexation sont clairement exprimées dans l'offre de crédit (indice de référence, marge sur l'indice de référence, périodicité de révision, sécurité éventuelle, modalités d'impact d'une variation de taux sur la mensualité, tableau d'amortissement prévisionnel en général en fonction du taux de départ)

- Le coût total du prêt, le taux effectif global (T.E.G., c'est-à-dire le taux final tout-compris du prêt intégrant le taux nominal du prêt, les frais de dossier, les primes d'assurance...). ***Attention, dans l'hypothèse de taux révisable, le coût total des intérêts ainsi que le T.E.G ne sont qu'indicatifs puisqu'il n'est pas possible de prédire l'évolution des taux.***
- Les assurances exigées par la banque (assurance décès-invalidité). L'assurance perte d'emploi est facultative bien que recommandée.
- Les garanties souscrites en cas de défaillance de l'emprunteur (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, ou cautions etc...). Le choix des garanties appartient à la banque en fonction du bien acheté et du profil de l'acquéreur.
- Les conditions en cas de transfert du prêt.
- Le montant des frais qui peuvent être retenus en cas de d'annulation du prêt.
- Le délai de réflexion accordé, soit 10 jours entiers minimum, jour de réception de l'offre non compris.

Ainsi, le consommateur peut recevoir plusieurs « offres de prêt » contenant des informations libellées selon des critères définis et les comparer entre elles.

3 – DELAI DE REFLEXION OU DE RETRACTATION

Dès réception de l'offre écrite (gratuitement, en recommandé avec accusé de réception ou LRAR) à l'emprunteur et aux cautions personnes physiques déclarées par l'emprunteur, ***le particulier dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pendant lequel il ne peut accepter formellement l'offre.***

L'emprunteur et les cautions éventuelles doivent retourner l'offre de crédit avec mention de l'acceptation par courrier, le cachet de la poste faisant foi.

Il est à noter que « l'offre de prêt » de l'établissement financier est valable au minimum 30 jours.

En plus du tableau d'amortissement du prêt, l'établissement financier doit joindre également à « l'offre de prêt » la notice d'information du contrat d'assurance indiquant les risques garantis et les modalités de mise en jeu de l'assurance. En effet, toute modification ultérieure de la police d'assurance serait inopposable à l'assuré car non conforme à la police d'origine qu'il a acceptée au départ.

C – LE CONTRAT DE PRET IMMOBILIER

1 – ACCEPTATION DE L'OFFRE PREALABLE DE PRET

« L'offre préalable » est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des éventuelles cautions personnes physiques déclarées par l'emprunteur.

L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre préalable que 10 jours au moins après réception de celle-ci, jour de réception non compris, soit pas avant le 11ème jour.

Compte tenu de l'obligation faite au prêteur de maintenir son offre aux mêmes conditions pendant au moins 30 jours, l'emprunteur dispose d'un délai de 20 jours pour accepter l'offre. Il dispose donc du temps nécessaire pour comparer les offres de crédit de plusieurs établissements de prêt.

Les cautions éventuelles de l'emprunteur doivent faire précéder leur engagement de mentions manuscrites légales spécifiques, différentes selon qu'elles interviennent pour un montant limité ou comme caution solidaire.

Attention, jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun paiement ne peut être fait, ni par le prêteur à l'emprunteur ou à une autre personne (vendeur, entrepreneur, promoteur), ni par le particulier au prêteur pour les frais de dossier ou les primes d'assurance.

2 – CONCLUSION DU CONTRAT DE PRET IMMOBILIER

Il est très important de comprendre que le contrat principal, c'est-à-dire le contrat de vente du bien immobilier, est réalisé sous la condition suspensive de l'obtention du prêt ou des prêts indiqués dans la promesse de vente.

Cela signifie que le contrat de vente ne devient exécutoire qu'à partir de l'obtention du prêt ou des prêts.

Attention, la condition suspensive est réalisée dès qu'un organisme de crédit a fait une « offre préalable » conforme aux caractéristiques de financement de l'opération dans la promesse de vente. Dans ce cas, l'emprunteur doit acheter le bien immobilier même s'il refuse « l'offre préalable ». De même, il ne peut échapper à l'exécution de son engagement en s'abritant derrière la condition suspensive d'obtention du prêt s'il est prouvé qu'il a empêché l'accomplissement de la condition suspensive (exemples : le particulier n'a pas déposé de demande de crédit en temps utile, il a fait des déclarations de revenus erronées ou incomplètes etc.). En effet, la condition suspensive pour l'obtention du prêt vise à protéger l'acheteur contre la non-obtention de son financement, elle ne doit pas constituer un moyen de contourner le contrat initial de vente immobilière.

3 – CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DES PRETS (Vente immobilière)

Cette condition suspensive est d'ordre public.

Lorsque l'acquéreur renonce à bénéficier d'un prêt, la promesse de vente doit **indiquer expressément que le prix est payé sans l'aide d'un prêt**, et l'acte doit comporter une mention manuscrite où l'acquéreur reconnaît avoir été informé que, **s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions de la réglementation**.

« L'offre de crédit » est réputée acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion du contrat de prêt principal dans un délai de 4 mois à compter de son acceptation. Cela signifie qu'au cas où la vente du bien immobilier ne pourrait pas se faire pour des raisons indépendantes de la volonté de l'emprunteur dans un délai de 4 mois, l'emprunteur serait dégagé du contrat de prêt qu'il a accepté.

Dans ce cas d'annulation du contrat de prêt, l'emprunteur doit rembourser la totalité des sommes que le prêteur lui a déjà versées ou qu'il a versées pour son compte et payer les intérêts correspondants. Dans ce cas d'annulation particulier, le prêteur ne peut demander que des frais d'études.

De même lorsque l'emprunteur a recours à plusieurs prêts pour financer une même opération (cas fréquent en pratique) et qu'il en informe ses prêteurs, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10 % du prêt total. Cela signifie qu'en cas de refus de financer l'opération par un des établissements de crédit faisant partie du montage de l'opération (à hauteur de 10 % du crédit total minimum), l'emprunteur peut se dégager des autres contrats de prêt qu'il a acceptés.

Egalement, lorsque l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré et que finalement cet agrément n'a pas été donné, le contrat de prêt peut être annulé de plein droit à la demande de l'emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte.

Important : cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à partir de la notification de refus de l'agrément par l'assureur.

[4 – EXECUTION DU CONTRAT DE PRET IMMOBILIER](#)

En outre, le législateur a prévu de protéger l'emprunteur pendant la durée de vie du contrat.

Contestation dans l'exécution du contrat principal

Il s'agit de litiges survenant pour des travaux immobiliers dans le cadre d'un contrat de promotion, de construction, de maîtrise d'ouvrage. Attention, le remboursement des prêts ne peut être « suspendu » que sur l'autorisation du Tribunal. Cela signifie que l'emprunteur a dû entreprendre une procédure judiciaire contre le « constructeur »

Dès solution du litige, le contrat de prêt reprend ses effets et les échéances « suspendues » doivent être régularisées.

Remboursement par anticipation

Si le contrat de prêt prévoit une indemnité au titre des intérêts non encore échus en cas de remboursement anticipé, cette indemnité ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital restant dû avant le remboursement sans pouvoir excéder 3 % du capital restant dû avant le remboursement.