

Finanpro vous informe : la loi « Scrivener »

La loi dite "Loi Scrivener", 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 crédit.

1- Le Crédit à la consommation

La loi s'applique notamment, à tout crédit à la consommation d'un montant maximum de 22 000 €, et d'une durée supérieure ou égale à trois mois. Elle oblige les organismes de crédit à remettre au client une OFFRE PREALABLE DE CREDIT qui mentionne:

La date

Le bien financé, le cas échéant

L'identité des parties et de la caution

Le montant du crédit La nature, l'objet,

et les modalités du contrat

Elle octroie, au consommateur, un délai de réflexion de 15 jours minimum, à partir de la date d'émission de l'Offre Préalable de Crédit, pendant lesquels l'organisme de crédit ne peut pas modifier les éléments constitutifs de l'offre.

Après renvoi de l'Offre signée, la loi prévoit un délai de rétractation de 7 jours.

Le formulaire de rétractation fait partie de l'Offre Préalable de Crédit, sur l'exemplaire du contrat destiné au client.

2 - Le Crédit immobilier

I - La protection du consommateur en matière de crédit immobilier :

La loi dite "Loi Scrivener", 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 crédit.

Elle pose des règles impératives qui limitent la liberté contractuelle en matière de crédit 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 22 000 €.

Peu importe le but de l'opération, habitation ou investissement.

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

II - L'information de l'emprunteur ?

1 - Réglementation de la publicité sur les crédits immobiliers :

Les publicités doivent indiquer :

le nom de l'organisme prêteur ; la nature du crédit (prêt immobilier classique, ouverture de crédit 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 crédit, délai de réflexion de 10 jours minimum pour accepter "l'offre de crédit", remboursement des sommes versées en cas de non-obtention du crédit.

2 - Réglementation de "l'offre préalable de crédit" :

Le législateur veut que le consommateur dispose d'une information complète avant de prendre sa décision, sur le crédit qui lui sera accordé.

L'information est donc plus précise que celle fournie par la publicité.

"L'offre préalable" remise par le professionnel du crédit 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 crédit 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 crédit, le taux effectif global (T.E.G., c'est-à-dire le taux final tout-compris du crédit intégrant le taux nominal du crédit, 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 ou de remboursement anticipé, 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 crédit " contenant des informations libellées selon des critères définis et les comparer entre elles.

3 - Délai de réflexion :

Dès réception de l'offre écrite (gratuitement, en Recommandé avec Accusé de Réception) 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 crédit" de l'établissement financier est valable au minimum 30 jours.

Attention !

En plus du tableau d'amortissement du prêt, l'établissement financier doit joindre également à "l'offre de crédit" 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.

III - Le contrat de prêt :

1 - Acceptation de l'offre préalable :

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

Attention !

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 crédit.

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 prêt

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.

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 de l'obtention des prêts dans le contrat de vente immobilier :

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 crédit 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 crédit 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 soit 0,75 % du montant du prêt avec un maximum de 152 € (conditions qui doivent figurer dans " l'offre de crédit ").

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 crédit 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 crédit 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.

Finanpro vous informe : la loi « Scrivener »

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 - Exécution du contrat de prêt :

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

Nous retiendrons seulement les cas suivants :

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 crédits 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.