

LOI SCRIVENER - PROTECTION ET INFORMATION

La loi du 13 juillet 1979 appelée loi « Scrivener » a été votée pour mieux vous informer, vous donner la possibilité de réfléchir avant de vous engager pour quinze ou vingt ans, vous permettre d'annuler votre achat ou votre projet de construction si vous n'avez pas eu les crédits demandés ou d'arrêter le crédit si la vente ne se fait pas. Enfin, la loi prévoit des mesures pour vous aider à sortir de vos difficultés financières passagères.

Les prêts soumis à la loi du 13 juillet 1979

La loi s'applique à tous les prêts consentis de manière habituelle par les établissements financiers qui ont pour objet de financer :

- l'acquisition d'une maison individuelle ou d'un appartement, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation,
- l'acquisition d'un logement par la souscription ou l'achat de parts ou d'actions de sociétés,
- l'achat d'un logement en «multipropriété»,
- des travaux de construction, réparation, amélioration ou entretien d'un logement lorsque les dépenses sont supérieures à 21.343 E,
- l'achat de terrains à bâtir.

Comment se réalise l'information de l'emprunteur

La publicité joue un rôle primordial dans la décision d'un emprunteur en faveur de tel ou tel prêt. Aussi, la loi a strictement réglementé le contenu de la publicité en matière de crédit immobilier.

• L'offre de prêt

Après avoir accepté votre demande de prêt, la banque va vous faire une proposition de prêt : cette proposition revêt la forme d'une offre de prêt strictement réglementée par la loi Scrivener. Pour que vous puissiez étudier l'offre de prêt à tête reposée, la loi précise que vous ne pouvez accepter l'offre avant l'expiration d'un délai minimal de dix jours. De son côté, la banque doit maintenir les conditions de son offre pendant au moins 30 jours. Au-delà, elle pourra modifier les conditions proposées. Vous pouvez donc accepter l'offre de prêt à partir du 11ème jour et jusqu'au 30ème jour. La loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) contraint le prêteur à envoyer l'offre par la poste. Les personnes physiques se portant caution doivent recevoir et accepter l'offre dans les mêmes conditions.

Cette offre doit contenir un certain nombre de mentions obligatoires destinées à vous informer sur les conditions du prêt :

- l'identité du prêteur et de l'emprunteur, et des éventuelles cautions,
- la nature du prêt (P.C., épargne-logement, prêt bancaire classique, prêt-relai, etc.) et les modalités des remises de fonds (versement en une seule

fois ou versements échelonnés selon un échéancier),

- l'objet du prêt : achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison, achat d'un terrain ou travaux,
- l'échéancier des amortissements du prêt qui doit vous permettre d'estimer l'effort financier qu'il vous faudra consentir pour rembourser l'emprunt proposé. La ventilation suivante devra être respectée :
 - le montant global des échéances annuelles,
 - le montant de votre dette en capital à la fin de chaque période annuelle (le capital restant dû),
 - le montant total des intérêts,
 - le coût total du prêt incluant les intérêts, frais et garanties.
- Le taux effectif global (T.E.G.).
- Les assurances et les sûretés (hypothèque, caution).

Les modalités du contrat d'assurance (décès-invalidité, chômage éventuellement) proposé ou exigé par l'organisme prêteur doivent être annexées au contrat de prêt.

Comment se réalise la protection de l'emprunteur

1. Vous avez obtenu votre prêt, mais le contrat immobilier n'est pas conclu. Selon la loi, le contrat de prêt est annulé en cas de non réalisation dans les 4 mois de l'opération principale immobilière. Le contrat de prêt ne devient définitif que si le contrat principal, celui pour lequel le prêt a été demandé est conclu dans les 4 mois qui suivent l'acceptation de l'offre de prêt immobilier.

2. Le contrat immobilier est toujours conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts destinés à financer l'opération d'achat ou de construction. Qu'il s'agisse d'une vente ou d'un contrat de construction, ces actes doivent mentionner si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par la loi du 13 juillet 1979.

Si vous n'avez pas obtenu l'un de vos prêts, le contrat de vente ou de construction deviendra caduc et les sommes versées doivent vous être restituées intégralement. La loi a donc créé une condition suspensive relative à l'obtention du ou des prêts destinés à financer l'opération d'acquisition ou de construction.

En cas de non-réalisation de la condition suspensive, toute somme versée d'avance doit vous être restituée. Et la loi du 31 décembre 1989 relative au surendettement des familles est venue préciser que si ce remboursement n'était pas effectué dans les 15 jours qui suivent votre demande, les sommes non restituées porteraient intérêt au taux légal majoré de moitié (soit 4,26 % en 2001). Pour renoncer à cette condition suspensive, il faut que le vendeur vous fasse inscrire, dans l'acte de votre main, une mention par laquelle vous reconnaissez avoir été informé que si vous recourez néanmoins à un prêt, vous ne pourrez vous prévaloir des dispositions de la loi Scrivener

Ce que doit préciser l'offre de prêt

- L'identité des parties (l'organisme prêteur, l'emprunteur, ou les co-emprunteurs, et le cas échéant la caution)
- La nature du prêt (ex. : P.E.L., prêt à 1 %, prêt PAS ou prêt conventionné, prêt classique...)
- L'objet du prêt (achat de la résidence principale, secondaire, d'un terrain à construire, etc...)
- Les modalités du prêt (notamment la date et les conditions de mise à disposition des fonds).

Pour les prêts à taux fixe :

- L'échéancier des amortissements
- Le coût total du prêt.

Pour les prêts à taux variable :

- Les modalités d'indexation
- Le montant du crédit proposé
- Le taux effectif global (incluant le taux nominal du crédit, les frais de dossier, les primes d'assurances obligatoires)
- Les assurances exigées par la banque
- Les garanties apportées par l'emprunteur (privilège de prêteur de deniers, hypothèque, caution)
- la durée de validité de l'offre.

Remboursement anticipé

Vous pouvez toujours rembourser avant la date prévue au contrat, la totalité ou seulement une partie du prêt.

Mais le contrat peut vous interdire un remboursement inférieur ou égal à 10 % du prêt. L'organisme prêteur, en cas de remboursement par anticipation, vous réclamera généralement une indemnité pour compenser son manque à gagner (perte d'intérêts). Cette indemnité ne peut dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Difficultés juridiques

Pendant la construction de votre maison, des contestations peuvent s'élever sur l'interprétation d'une clause ou le respect des engagements pris par le professionnel (dépôt de bilan du constructeur par exemple, qui provoque l'arrêt des travaux). Vous pouvez dans ce cas saisir le tribunal par l'intermédiaire d'un avocat qui pourra prononcer la suspension des remboursements des mensualités afférentes à votre contrat de prêt jusqu'au règlement du litige (article 20 de la loi du 13 juillet 1979).

Attention, cette disposition ne concerne pas les ventes, mais uniquement les contrats de construction et marchés de travaux privés ou contrats d'entreprise. De même, si après avoir commencé à rembourser votre prêt,

vous éprouvez des difficultés financières consécutives à un licenciement ou à la maladie (arrêt de travail) ou encore une baisse de revenus, vous pouvez demander au Juge des Référé de vous accorder une suspension de vos remboursements pendant un délai qui ne pourra excéder deux ans (article 14 de la loi du 13 juillet 1979 et article 1244 du Code Civil).

Attention aux impayés. Ils peuvent entraîner une saisie-immobilière et vous faire entrer dans la catégorie des "sinistrés du crédit immobilier".

Il faut toujours, en cas de non paiement, négocier avec son banquier, afin de trouver un arrangement ou recourir à l'article 14 de la loi.

Qu'entend-t'on par obtention d'un prêt ?

Quand peut-on estimer que le prêt est obtenu et que l'acquéreur-emprunteur est engagé, la condition suspensive prévue par la loi étant réalisée ? La cour de cassation a tranché le débat et a définitivement clarifié la notion "d'obtention de prêt". La jurisprudence considère que le prêt est obtenu lorsque l'acquéreur reçoit une offre de prêt de la banque en tous points conforme à ses besoins de financement tels qu'ils sont décrits dans la promesse de vente ou par exemple un contrat de construction. En effet, si le consommateur se voit proposer un prêt au montant, au taux et aux conditions qu'il désirait, il peut réaliser l'acquisition projetée (ou la construction) et doit normalement accepter l'offre de prêt. S'il refuse l'offre de prêt et renonce à l'opération, il s'expose à perdre son acompte ou à payer des dommages et intérêts. En revanche, si le consommateur reçoit une offre de prêt incompatible avec ses besoins, parce que, par exemple, les mensualités de remboursement ou le taux d'intérêt sont trop élevés, il peut la refuser et récupérer les sommes versées d'avance. (Cour de cassation 9 décembre 1992 et cass. civ. 20 janvier 1993). Ainsi le bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt "effectue les diligences requises et n'empêche pas l'accomplissement de la condition s'il présente au moins une demande d'emprunt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse de vente et restées infructueuses". (Cour de Cassation, 3ème civ. 8 décembre 1999).