

## *Loi Scrivener*

Plusieurs mesures ont été prises afin de permettre une comparaison des garanties et des tarifs adaptés à la situation de la personne.

La loi Scrivener se décompose en deux parties, l'une, dite loi Scrivener 1, concernant les crédits de moins de 21 343 € (crédits à la consommation),

et l'autre, dite loi Scrivener 2, concernant les crédits de plus de 21 343 € (crédits immobiliers)... depuis la limite est à 21 500 €

Elle a pour but d'informer et de protéger le consommateur qui souscrit un crédit.

La loi dite « Loi Scrivener », du 10 janvier 1978 et du 13 juillet 1979, codifiée aux articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation, a pour but de protéger le consommateur contre les dangers du crédit.

Conformément à la législation, « aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent » (Article L 321-2 du Code de la Consommation).

Afin que les consommateurs disposent d'une information complète sur le crédit auquel ils souscrivent, la loi Scrivener prévoit que les organismes prêteurs fournissent une « offre préalable de crédit » contenant obligatoirement les informations suivantes :

L'identité des deux parties : organisme prêteur et emprunteur (caution s'il y a lieu)

Nature du prêt (prêt classique, épargne-logement, conventionné, etc...)

L'objet du prêt (achat d'un terrain constructible, résidence principale, secondaire, etc...)

Le montant du prêt

Les modalités du prêt : date de mise à disposition des fonds, échéancier détaillé des amortissements (dates et montants globaux à chaque échéance avec distinction de la part amortissement et de la part intérêts)

Le coût total du crédit ainsi que le taux effectif global TEG (incluant le taux nominal du crédit ainsi que les frais de dossiers, les primes d'assurance, etc...).

**IMPORTANT** : Dans le cas d'un taux révisable, ces deux valeurs ne sont qu'indicatives puisqu'il n'est bien évidemment pas possible de prédire à l'avance l'évolution exacte des taux. Cependant, les modalités d'indexation du taux du crédit doivent être exprimées de façon claire dans l'offre de crédit (indice de référence, marge sur cet indice, périodicité de révision, sécurité vis-à-vis de l'impact d'une variation de taux sur la mensualité, tableau d'amortissement prévisionnel en fonction du taux de départ)

Les assurances exigées par la banque (décès-invalidité notamment).

Remarque : l'assurance « perte d'emploi » bien que conseillée n'est pas obligatoire

Les garanties souscrites par l'organisme prêteur en cas de défaillance de l'emprunteur (hypothèque, caution, etc...), le choix de ces conditions appartenant à la banque en fonction du bien acheté et du profil de l'acquéreur.

Le montant des frais retenus en cas d'annulation du prêt

Le délai de réflexion (10 jours minimum à compter du lendemain de la réception de l'offre) durant lequel le consommateur ne peut accepter l'offre.

A savoir :

Les modalités de mise en jeu de l'assurance ainsi qu'un détail des risques garantis doivent être joints à l'offre de crédit par le biais d'une notice d'information du contrat d'assurance. En effet, toute modification ultérieure de la police d'assurance sera inopposable à l'assuré car non conforme au contrat accepté au début.

Loi SCRIVENER et informations relatives au contrat de prêt

L'offre préalable de crédit doit être acceptée par l'emprunteur ainsi que les cautions éventuelles mais l'accord formel ne peut être conclu avant le terme du délai de réflexion (10 jours minimum à compter du lendemain de la réception de l'offre). Les établissements prêteurs étant tenus de maintenir leur offre de crédit aux mêmes conditions pendant 30 jours minimum, l'emprunteur dispose donc d'au moins 20 jours pour accepter l'offre. Cette période lui permet ainsi de comparer différentes offres dans plusieurs établissements de crédit.

Jusqu'à l'acceptation de l'offre par le particulier, aucun paiement ne peut avoir lieu de l'établissement prêteur à l'emprunteur ni de l'emprunteur à l'établissement prêteur (à titre de frais de dossiers ou d'assurance).

Particularités pour le prêt immobilier – Loi Scrivener

L'obtention du ou des prêts indiqués dans la promesse de vente du bien immobilier est une condition suspensive à la réalisation du contrat de vente.

RAPPEL

Dès réception de l'offre écrite par l'emprunteur et les 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.

Important : 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.

Attention, comme précisé ci-dessus, 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, en réalité, d'un délai de 20 jours pour accepter l'offre.

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.

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. L'emprunteur 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 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

Important : 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.

Important : 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 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.

Également, 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 - 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.