

N° 388

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 juin 1979.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*relatif à l'information et à la protection des emprunteurs
dans le domaine immobilier.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel,
du Règlement et d'Administration générale.)

*L'Assemblée nationale a modifié, en première lecture, le projet
de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Sénat : 275, 376, 393 et in-8° 147 (1978-1979).

Assemblée nationale (6° législ.) : 386, 1015 et in-8° 188.

Logement. — Crédit - Consommateurs.

PROJET DE LOI

CHAPITRE PREMIER

Article premier.

..... **Conforme**

Art. 2.

..... **Suppression conforme**

Art. 3.

Sont exclus du champ d'application de la présente loi les prêts consentis à des personnes morales de droit public et ceux destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle et notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance.

En sont également exclues les opérations de crédit différé régies par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 modifiée.

Art. 4.

Au sens de la présente loi, est considéré comme :

— acquéreur, toute personne qui acquiert, souscrit ou commande au moyen des prêts mentionnés à l'article premier ;

— vendeur, l'autre partie à ces mêmes opérations.

Art. 5.

Toute publicité faite, reçue ou perçue en France, qui, quel que soit son support, porte sur l'un des prêts mentionnés à l'article premier, doit préciser l'identité du prêteur, la nature et l'objet du prêt.

Si cette publicité comporte un ou plusieurs éléments chiffrés autres que la durée, elle doit mentionner le montant, le coût total ainsi que le taux du prêt défini conformément à l'article 3, modifié, de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure et calculé selon la méthode qui sera déterminée par décret.

Art. 6.

Pour les prêts mentionnés à l'article premier de la présente loi, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre remise ou adressée gratuitement contre récépissé à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.

Cette offre :

— mentionne l'identité des parties, et éventuellement des cautions déclarées ;

— précise la nature, l'objet, les modalités du prêt, notamment celles qui sont relatives aux dates et conditions de mise à disposition des fonds ainsi qu'à l'échéancier des amortissements ;

— indique, outre le montant du crédit susceptible d'être consenti et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles, son coût total, son taux défini conformément à l'article 3, modifié, de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure et calculé selon la méthode qui sera déterminée par décret, ainsi que, s'il y a lieu, les modalités de l'indexation ;

— énonce, en donnant une évaluation de leur coût, celles des stipulations telles que les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt ;

— fait état des conditions requises pour un transfert éventuel du prêt à une tierce personne ;

— rappelle les dispositions de l'article 7.

Art. 6 bis (nouveau).

Lorsque le prêteur offre à l'emprunteur ou exige de lui l'adhésion à un contrat d'assurance collective qu'il a souscrit en vue de garantir en cas de survenance d'un des risques que ce contrat définit, soit le remboursement total ou partiel du montant du prêt restant dû, soit le paiement de tout ou partie des échéances dudit prêt, les dispositions suivantes sont obligatoirement appliquées :

— au contrat de prêt est annexé une notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance ;

— toute modification apportée ultérieurement à la définition des risques garantis ou aux modalités de la mise en jeu de l'assurance est inopposable à l'emprunteur qui n'y a pas donné son acceptation ;

— lorsque l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré et que cet agrément n'est pas donné, le contrat de prêt est résolu de plein droit à la demande de l'emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte. Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément.

Art. 7.

..... Conforme

Art. 8.

Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun versement, sous quelque forme que ce soit, ne peut, au titre de l'opération en cause, être fait par le prêteur à l'emprunteur, ou pour le compte de celui-ci, ni par l'emprunteur au prêteur. Jusqu'à cette acceptation, l'emprunteur ne peut, au même titre, faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce, ni signer aucun chèque. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est signée par l'emprunteur, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celle du contrat de crédit.

Art. 9.

L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé.

Les parties peuvent convenir d'un délai plus long que celui défini à l'alinéa précédent.

Art. 10.

... .. Suppression conforme

Art. 11.

Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10 % du crédit total.

Art. 11 bis.

Lorsque le contrat en vue duquel le prêt a été demandé n'est pas conclu dans le délai fixé en application de l'article 9, l'emprunteur est tenu de rembourser la totalité des sommes que le prêteur aurait déjà effectivement versées pour son compte ainsi que de payer les intérêts y afférents ; le prêteur ne peut retenir ou demander aucune indemnité ni aucun frais.

Art. 12.

..... Conforme

Art. 13.

En cas de défaillance de l'emprunteur et lorsque le prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, il peut majorer dans des limites fixées par décret le taux d'intérêt que l'emprunteur aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles. Lorsque le prêteur est amené à demander la résolution du contrat, il peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt. En outre, le prêteur peut demander à l'emprunteur défaillant une indemnité qui, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du code civil, ne peut excéder un montant qui, dépendant de la durée restant à courir du contrat, est fixé suivant un barème déterminé par décret.

Art. 13 bis.

..... Supprimé

Art. 13 ter.

L'exécution des obligations du débiteur peut être, notamment en cas de licenciement, suspendue par or-

donnance du juge des référés dans les conditions prévues à l'article 1244, alinéa 2, du code civil. L'ordonnance peut décider que, durant le délai de grâce, les échéances reportées ne produiront point intérêt.

Art. 14.

... .. Suppression conforme

Art. 15.

Aucune indemnité ni aucun coût autres que ceux qui sont mentionnés aux articles 12 et 13 ne peuvent être mis à la charge de l'emprunteur dans le cas de remboursement par anticipation ou de défaillance prévus par ces articles.

Toutefois, le prêteur pourra réclamer à l'emprunteur, en cas de défaillance de celui-ci, le remboursement, sur justification, des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement.

CHAPITRE II

Art. 16.

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article premier, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la présente loi.

Art. 17.

Lorsque l'acte mentionné à l'article 16 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la présente loi, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie, ou pour

le compte de cette dernière, est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Art. 18.

. Suppression conforme

Art. 19.

. Conforme

Art. 20.

. Suppression conforme

Art. 21 A (nouveau).

Pour les dépenses désignées au dernier alinéa du *a*) de l'article premier, et à défaut d'un contrat signé des deux parties, la condition suspensive prévue à l'article 17 ne pourra résulter que d'un avis donné par l'acquéreur par écrit avant tout commencement d'exécution des travaux indiquant qu'il entend en payer le prix directement ou indirectement, même en partie, avec l'aide d'un ou plusieurs prêts.

Art. 21.

Lorsqu'il est déclaré dans l'acte constatant le prêt que celui-ci est destiné à financer des ouvrages ou des travaux immobiliers au moyen d'un contrat de promotion, de construction, de maîtrise d'œuvre ou d'entreprise, le tribunal peut, en cas de contestation ou d'accidents affectant l'exécution des contrats et jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat du prêt sans préjudice du droit éventuel du prêteur à l'indemnisation. Les dispositions ne sont applicables que si le prêteur est intervenu à l'instance ou s'il a été mis en cause par l'une des parties.

Art. 21 bis A (nouveau).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux ventes par adjudication.

CHAPITRE II *bis*

Art. 21 *bis* et 21 *ter*

..... Conformes

Art. 21 *quater*.

Pour les contrats régis par le présent chapitre, le bailleur est tenu de formuler par écrit une offre remise ou adressée gratuitement contre récépissé au preneur éventuel.

Cette offre mentionne l'identité des parties. Elle précise la nature et l'objet du contrat ainsi que ses modalités, notamment en ce qui concerne les dates et conditions de mise à disposition du bien, le montant des versements initiaux et celui des loyers ainsi que les modalités éventuelles d'indexation. Elle rappelle, en outre, les dispositions de l'article 21 *quinquies*.

Pour les contrats de location assortis d'une promesse de vente, elle fixe également :

— les conditions de levée de l'option et son coût décomposé entre, d'une part, la fraction des versements initiaux et des loyers prise en compte pour le paiement du prix et, d'autre part, la valeur résiduelle du bien, compte tenu de l'incidence des clauses de révision éventuellement prévues au contrat ;

— les conditions et le coût de la non-réalisation de la vente.

Art. 21 *quinquies* à 21 *septies*.

..... Conformes

Art. 21 *octies*.

En cas de location assortie d'une promesse de vente, l'acte constatant la levée de l'option est conclu sous la condition suspensive prévue à l'article 17.

Lorsque cette condition n'est pas réalisée, le bailleur est tenu de restituer toutes sommes versées par le preneur à l'exception des loyers, des frais de remise en état du bien et d'une indemnité d'immobilisation dont le montant maximal sera fixé suivant un barème déterminé par décret.

Art. 21 *nonies* (nouveau).

Les dispositions de l'article 13 *ter* sont applicables aux contrats soumis aux dispositions du présent chapitre.

CHAPITRE III

Art. 22.

L'annonceur pour le compte de qui est diffusée une publicité non conforme aux dispositions de l'article 5 ou de l'article 21 *ter* sera puni d'une amende de 2.000 à 200.000 F.

Les dispositions de l'article 44-II de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 sont applicables aux infractions relatives à la publicité relevées dans le cadre de la présente loi.

Art. 23.

Le prêteur ou le bailleur qui ne respecte pas l'une des obligations prévues à l'article 6 ou à l'article 21 *quater* sera puni d'une amende de 2.000 à 20.000 F.

Le prêteur qui fait souscrire par l'emprunteur ou les cautions déclarées, ou reçoit de leur part l'acceptation de l'offre sans que celle-ci comporte de date ou dans le cas où elle comporte une date fautive de nature à faire croire qu'elle a été donnée après l'expiration du délai de dix jours prescrit à l'article 7, sera puni d'une amende de 2.000 à 200.000 F.

La même peine sera applicable au bailleur qui fait souscrire par le preneur ou qui reçoit de sa part l'acceptation de l'offre sans que celle-ci comporte de date ou dans le cas où elle comporte une date fautive de nature à faire croire qu'elle a été donnée après l'expiration du délai de dix jours prescrit à l'article 21 *quinquies*.

Dans les cas prévus aux alinéas précédents, le prêteur ou le bailleur pourra en outre être déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge.

Art. 24.

Le prêteur ou le bailleur qui, en infraction aux dispositions de l'article 8 ou de l'article 21 *sexies*, accepte de recevoir de l'emprunteur ou du preneur, ou pour le compte d'un de ces derniers, un versement ou un dépôt, un chèque ou un effet de commerce souscrit, endossé ou avalisé à son profit, ou utilise une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal, sera puni d'une amende de 2.000 à 200.000 F.

Art. 25.

Le prêteur, en infraction aux dispositions de l'article 11 *bis*, ou le vendeur, en infraction aux dispositions de l'article 17, ou le bailleur, en infraction aux dispositions du dernier alinéa de l'article 21 *octies*, qui ne restitue pas les sommes visées à ces articles sera puni d'une amende de 2.000 à 200.000 F.

La même peine sera applicable à celui qui réclame à l'emprunteur ou au preneur ou retient sur son compte des sommes supérieures à celles qu'il est autorisé à réclamer ou à retenir en application des dispositions de l'article 15 ou des deux derniers alinéas de l'article 21 *septies*.

Art. 25 bis

... .. Conforme

CHAPITRE IV

Art. 26 A et 26.

..... Conformes

Art. 27.

Les conditions d'application de la présente loi seront fixées par décret en Conseil d'Etat. La présente loi entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant celui de la publication au *Journal officiel* de la République française du dernier décret pris pour son application et au plus tard le 1^{er} juillet 1980.

Art. 28.

..... Conforme

Art. 29.

I. — Le premier alinéa de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Au deuxième alinéa du même article, les mots : « Il doit être conclu par acte authentique et préciser... » sont remplacés par les mots : « Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser... ».

Le même article est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Lorsque la vente a été précédée d'un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15, seul le contrat de vente est soumis aux dispositions des articles 16 à 19 de la loi n° du . »

II. — Le quatrième alinéa de l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes : « Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article 17 de la loi n° du n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire. »

III. — Le deuxième alinéa de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Au troisième alinéa du même article, le mot « également » est supprimé.

IV. — Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit est remplacé par les dispositions suivantes :

« — à des dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble lorsque le montant de ces dépenses est supérieur à un chiffre fixé par décret. »

Art. 30.

..... Conforme

Délibéré en séance publique, à Paris, le 7 juin 1979.

Le Président,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.