

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mai 1978.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur le projet de loi relatif à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

PAR M. PAUL PILLET,

Sénateur

(1) *Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Louis Virapoullé, Yves Estève, vice-présidents ; Charles Lederman, Pierre Salvi, Charles de Cuttoli, secrétaires ; Armand Bastit Saint-Martin, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Georges Dayan, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Jacques Larché, Pierre Marcilhacy, Jean Nayrou, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Roger Romani, Marcel Rosette, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.*

Voir le numéro :

Séant : 275 (1977-1978).

Logement. — Crédit - Consommateurs.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	
I. — Les différents aspects du crédit immobilier	4
● Le volume des encours	5
● Le montant et la répartition des crédits immobiliers en 1977	6
II. — Le contenu du projet de loi	7
A. — L'information préalable de l'emprunteur	7
B. — La limitation des clauses pénales	8
C. — L'interdépendance des contrats	8
 EXAMEN DES ARTICLES	
● La terminologie et le champ d'application (articles premier à 4)	11
● La publicité relative aux prêts immobiliers (article 5)	14
● Le contenu de l'offre préalable (article 6)	15
● La procédure d'acceptation de l'offre (article 7)	16
● L'interdiction des versements anticipés (article 8)	17
● Les conditions de validité de l'offre (articles 9 et 10)	17
● L'interdépendance des contrats de prêt (article 11)	18
● La limitation des clauses pénales (articles 12 à 15)	18
● L'interdépendance des contrats (articles 16 à 21)	19
● Les dispositions pénales (articles 22 à 25)	23
● L'interdiction de l'émission des lettres de change (article 26 A)	24
● Le caractère d'ordre public de la loi (article 26)	25
● Les conditions d'application de la loi (article 27)	25
● Les dispositions d'harmonisation (articles 28 et 29)	25
 TABLEAU COMPARATIF	 27
 LISTE DES AMÉNAGEMENTS	 41

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi relatif à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier est directement inspiré de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 relative à la protection et à l'information des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit. A un moment de son élaboration, l'avant-projet gouvernemental comportait d'ailleurs un chapitre II concernant les opérations immobilières ; mais, compte tenu de la spécificité des transactions et des prêts immobiliers, le Gouvernement a finalement décidé de présenter deux projets séparés, dont le premier a été définitivement adopté à la fin de l'année dernière, et dont le second, conformément aux engagements pris par Mme Scrivener à l'Assemblée nationale a été déposé devant le Parlement au cours de l'intersession d'hiver. C'est le Sénat qui en est saisi en premier depuis le 28 février dernier.

Il est évident que la protection des emprunteurs faisant appel au crédit immobilier devait faire l'objet d'un texte particulier. L'achat de biens mobiliers, tels qu'un véhicule automobile, ou de matériels ménagers, n'a rien de comparable, soit à l'acquisition d'un immeuble, qu'il s'agisse d'un terrain ou d'un appartement, soit à la construction d'une maison. La nature du bien, son mode de transmission, le volume des sommes mises en jeu, le processus de décision des agents économiques sont totalement différents.

Le crédit immobilier, qui s'est très largement développé au cours des dernières années en conséquence d'une politique favorisant l'accès à la propriété du logement, tient une place tout à fait considérable dans notre économie. Au total, les encours s'élevaient à 457 milliards de francs en septembre 1977, soit près du tiers du total des crédits à l'économie ; ils constituent environ 90 % de l'endettement des ménages.

Il est intéressant d'examiner quelle est la nature des différents prêts immobiliers et comment se répartit cette masse considérable de crédits.

I. — LES DIFFÉRENTS ASPECTS DU CRÉDIT IMMOBILIER

Sur les 457 milliards d'encours au 30 septembre 1977, 40 % ont été distribués par le secteur public, essentiellement par l'intermédiaire des prêts H.L.M. et des prêts spéciaux du Crédit foncier de France. Ainsi qu'il ressort du tableau suivant, ce sont les prêts de la Caisse H.L.M. et les créances éligibles au marché hypothécaire (respectivement 102 et 94 milliards de francs) qui constituent les postes les plus importants.

FINANCEMENT DU LOGEMENT

Evolution des encours.

(Unité : milliard de francs.)

	1975	1976				1977			
	31-12	31-3	30-6	30-9	31-12	31-3	30-6	30-9	31-12
<i>Crédits à court terme</i>	21,88	21,53	21,86	22,47	22,57	22,36	22,77	23,11	»
<i>Crédits à moyen terme mobilisables</i>	31,64	32,28	33,40	34,22	35,09	34,77	35,98	36,61	»
— Prêts spéciaux du Crédit foncier	12,20	13,05	14,21	15,23	16,45	17,25	18,07	19,11	»
— Autres crédits	19,44	19,23	19,19	18,99	18,64	17,52	17,91	17,50	»
<i>Crédits à moyen ou long terme non mobilisables</i>	298,46	309,41	325,94	340,63	357,04	369,83	383,73	397,55	»
— Prêts H.L.M.	113,23	116,96	121,08	125,54	129,86	134,35	138,11	142,88	»
(Avances à taux réduit de l'Etat) ..	(20,24)	(20,20)	(19,72)	(19,60)	(19,55)	(19,50)	(18,95)	(18,83)	»
(Prêts de la Caisse de prêts H.L.M.) .	(74,17)	(77,55)	(81,66)	(85,80)	(89,63)	(93,58)	(97,49)	(101,91)	»
(Autres prêts)	(18,82)	(19,21)	(19,70)	(20,14)	(20,70)	(21,27)	(21,67)	(22,14)	»
— Prêts spéciaux du Crédit foncier	41,46	41,79	41,97	42,34	42,57	43,00	43,84	44,40	»
— Concours de la Caisse des dépôts aux sociétés immobilières	11,68	11,84	11,87	12,14	12,69	12,68	12,80	12,85	»
— Créances éligibles au marché hypothécaire	65,29	69,26	73,64	79,18	83,39	87,35	90,45	93,99	»
— Prêts principaux d'épargne-logement .	10,72	11,72	13,19	14,73	16,10	17,41	19,10	20,65	»
— Autres crédits (1)	56,08	57,84	64,19	66,70	72,41	75,04	79,43	82,78	»
<i>Total des crédits</i>	351,98	363,22	381,20	397,32	414,70	426,96	442,48	457,27	»

(1) Prêts personnels immobiliers des Caisses d'épargne. - Prêts complémentaires des prêts d'épargne-logement. - Prêts différés accordés par les entreprises de crédit différé. - Prêts destinés à faciliter le logement des rapatriés (secteur privé). - Prêts fonciers ordinaires du Crédit foncier. - Crédits à moyen terme non mobilisables et crédits à long terme non éligibles au marché hypothécaire des banques, des établissements financiers, du Crédit mutuel et du Comptoir des entrepreneurs (à l'exclusion du Crédit agricole).

Source : Conseil national du crédit.

En ce qui concerne les prêts nouveaux, le secteur bancaire occupe près de la moitié du marché avec, en 1977, 47,39 milliards de crédits distribués sur un total de 100,99 milliards. Le tableau ci-dessous indique le montant des différentes catégories de prêts, ainsi que leur répartition entre les divers organismes prêteurs.

LE FINANCEMENT DE L'HABITAT

Année 1977.

(En milliards de francs.)

Secteurs de financement et nature des crédits	Crédits nouveaux
<i>Etat, Caisse de prêts aux H.L.M., Caisse des dépôts et consignations</i>	22,46
Avances à taux réduit de l'Etat	—
Prêts de la Caisse de prêts aux H.L.M.	18,23
Autres prêts H.L.M. gérés par la Caisse des dépôts et consignations .	2,90
Autres concours au logement de la Caisse des dépôts et consignations .	1,33
<i>Caisses d'épargne</i>	13,49
Prêts immobiliers conventionnés (période d'amortissement)	0,21
Prêts immobiliers conventionnés (crédits d'anticipation)	0,09
Prêts principaux d'épargne-logement	2,20
Prêts complémentaires d'épargne-logement	1,80
Prêts personnels immobiliers des caisses d'épargne	8,59
<i>Crédit foncier</i>	11,33
Prêts spéciaux immédiats consolidables	9,10
(dont consolidation)	(4,84)
Autres prêts spéciaux	0,97
Prêts ordinaires du Crédit foncier	1,26
<i>Secteur bancaire</i>	47,39
Prêts bonifiés des caisses de Crédit agricole	2,94
Prêts principaux d'épargne-logement	7,14
Prêts immobiliers conventionnés (période d'amortissement)	3,78
Prêts immobiliers conventionnés (crédits d'anticipation)	0,40
Créances éligibles au marché hypothécaire	17,02
Crédits à moyen terme mobilisables	2,43
Prêts à moyen terme non mobilisables et à long terme	11,94
Crédits à court terme aux sociétés immobilières	1,68
<i>Total des crédits distribués par les intermédiaires financiers</i>	94,67
— dont crédits de caractère bancaire à l'habitat	50,28
<i>Crédits distribués par des agents non financiers</i>	6,32
Total	100,99

Source : Conseil national du crédit.

La commission des Affaires économiques consacre, dans son rapport pour avis, des développements importants à cet aspect de la question et il n'est pas utile ici de l'évoquer davantage.

II. — LE CONTENU DU PROJET DE LOI

Comme la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine de certaines opérations de crédit, le projet de loi qui nous est soumis contient trois dispositions principales qui concernent :

- l'information préalable de l'emprunteur ;
- la limitation des clauses pénales ;
- l'interdépendance des contrats.

A. — L'information préalable de l'emprunteur.

Cette obligation concerne à la fois la publicité et la formation du contrat de prêt.

En ce qui concerne la publicité, il est prévu qu'elle devra préciser l'identité du prêteur, la nature, l'objet, la durée, le coût total et le taux du prêt. C'est là une décision qui part d'une intention fort louable, mais il paraît difficile, ainsi qu'on le verra à l'occasion de l'examen des articles, d'en généraliser l'application à toutes les publicités.

Les règles relatives à la formation du contrat de prêt constituent un des aspects les plus importants du projet de loi. L'offre préalable permettra tout à la fois d'informer l'emprunteur et ses cautions éventuelles des conditions exactes du prêt et de leur accorder un délai de réflexion au moins égal à dix jours. Compte tenu du poids et de la durée des engagements qu'ils prennent, il est très souhaitable que les emprunteurs bénéficient de cette protection.

Par ailleurs, cette disposition qui permet à l'emprunteur de comparer les conditions qui lui sont faites, devrait favoriser une concurrence plus active entre les différents établissements prêteurs.

L'offre préalable, lorsqu'elle est acceptée, fixe pratiquement les conditions du contrat définitif ; toutefois, en raison des formalités administratives (certificats d'urbanisme, renseignements hypothécaires, etc.), d'assez longs délais sont parfois indispensables pour conclure définitivement l'opération immobilière.

Il convient donc que l'offre préalable conserve sa validité pendant le temps nécessaire à cette conclusion ; c'est pourquoi il est prévu que pendant une durée de six mois les conditions du prêt seront celles de l'offre préalable ; si le prêt n'est pas conclu à l'issue de cette période, un nouveau délai de six mois est ouvert, sous réserve de la modification des taux d'intérêt.

Enfin, une opération nécessitant souvent le recours à plusieurs prêts, il est prévu que les prêts d'un montant supérieur à 20 % du crédit total seront conclus sous la condition suspensive de la réalisation de tous les autres prêts dont le montant est égal ou supérieur à ce pourcentage.

B. — La limitation des clauses pénales.

Par rapport au texte de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, le projet de loi ne contient pas d'innovation particulière ; il renvoie à un décret, sous réserve des pouvoirs dévolus au juge par l'article 1152 du Code civil, le soin de fixer le montant des pénalités applicables aux emprunteurs qui remboursent par anticipation ou qui, au contraire, sont défaillants.

Il s'agit par ce moyen de limiter les clauses indemnitaires abusives contenues dans certains contrats de prêt.

C. — L'interdépendance des contrats.

Afin de protéger l'acquéreur qui, faute des prêts prévus, est dans l'impossibilité de conclure l'opération immobilière et, de ce fait, perd les sommes qu'il a versées d'avance, le projet de loi rend obligatoire la condition suspensive relative à la conclusion des prêts qui assurent le financement de l'opération. Il prévoit les effets et modalités de mise en jeu de cette condition suspensive :

— si, à l'expiration d'un délai d'un mois, l'acquéreur ne justifie pas qu'il a accepté une offre préalable, le vendeur est en droit de considérer que la condition n'est pas réalisée et de reprendre sa liberté ; dans ce cas, l'acquéreur, qui retrouve l'ensemble des sommes versées d'avance, n'est aucunement pénalisé ;

— si le contrat de prêt, l'offre préalable ayant été acceptée, n'est pas établi dans un délai pouvant aller jusqu'à un an, le contrat dont le prix devait être payé à l'aide de ces prêts est résolu à la demande de l'acquéreur. Une indemnité, dont le montant maximal est fixé par décret, sans doute en fonction du prix, est alors due au vendeur.

Réciproquement, le projet prévoit que les contrats de prêt destinés à financer l'opération immobilière seront eux-mêmes résolus lorsque l'opération ne sera pas définitivement conclue.

Telles sont les grandes lignes du projet de loi qui nous est soumis. Certains ont pu s'interroger sur sa nécessité.

Il y a relativement peu de litiges en la matière :

— les acquéreurs-emprunteurs mûrissent longuement leur décision avant de souscrire un engagement définitif ;

— les transactions immobilières, ainsi que les prêts y afférents, font presque toujours l'objet d'actes notariés et ainsi les acquéreurs bénéficient déjà du maximum de garantie.

Mais, en ce domaine comme en d'autres, une politique d'information et de prévention se révèle utile et parfois nécessaire.

Votre Commission des Lois estime que le projet est le bienvenu sur deux points au moins : la nécessité d'une information sur les conditions exactes du crédit préalablement à la conclusion du contrat de prêt, et la légalisation de la condition suspensive dans les promesses de vente ou les contrats préliminaires.

Mais elle ne peut admettre en l'état un texte qui, aussi bonnes que soient ses intentions, ferait courir le risque majeur de « geler » le marché immobilier en prévoyant des délais trop longs ou une réglementation trop contraignante et inadaptée aux différentes situations particulières.

C'est pourquoi elle donne un avis favorable à ce projet, sous réserve de l'adoption d'amendements tendant à en modifier sensiblement l'économie.

EXAMEN DES ARTICLES

Articles premier à 4.

La terminologie et le champ d'application de la loi.

Ces quatre articles ont pour objet de fixer le champ d'application de la loi en déterminant les opérations concernées aux articles premier et deux, en définissant les exclusions à l'article 3 et en précisant la terminologie à l'article 4.

Articles premier et 2.

L'intitulé du projet donne une indication sur le champ d'application de la loi, dont l'objet est d'informer et de protéger les emprunteurs dans le domaine immobilier. Reprenant les termes de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, le premier alinéa de l'article premier dispose que la loi s'applique « aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle en vue de financer... » ; la loi s'appliquerait donc, sauf les exceptions prévues à l'article 3, à la totalité des prêts consentis en vue d'opérations immobilières.

Ces opérations sont les suivantes :

- l'acquisition des immeubles en propriété ou en jouissance ;
- la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution des immeubles en propriété ou en jouissance ;
- la fourniture de services ou de matériels relatifs à la construction, la réparation, l'amélioration, l'entretien des immeubles, lorsque le montant de la fourniture est supérieur à 100.000 F.

L'article 2 fait entrer dans le champ d'application de la loi les contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente, lesquels sont des contrats mixtes combinant à la fois la vente et le prêt. Même s'il ne s'agit pas d'opérations de crédit au sens strict du terme, il convient de protéger ceux qui souscrivent de tels contrats, non pas au niveau de la liaison entre prêt et vente, qui est assurée de manière automatique, mais au stade de l'information préalable et du délai de réflexion.

On peut s'interroger sur la meilleure manière d'insérer ces opérations dans le projet de loi, toutes les dispositions de ce dernier ne leur étant pas applicables ; on peut en particulier se demander s'il n'aurait pas été préférable, soit d'insérer un chapitre spécial dans le projet, soit de modifier la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail. Un certain nombre de difficultés techniques s'opposent à la première solution tandis que la seconde supposerait une réforme à peu près complète de la loi du 2 juillet 1966. En conséquence, et sous réserve des adaptations relatives au taux, il paraît meilleur de conserver l'article 2 et de le maintenir à sa place.

Votre Commission des Lois approuve le contenu de ces deux articles ; elle propose toutefois de leur apporter un certain nombre de modifications d'ordre rédactionnel :

1. Pour éviter les confusions et les difficultés d'interprétation qui pourraient surgir à propos des références successives aux immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, il est proposé de mettre cette référence en facteur commun pour l'ensemble des opérations concernées.

2. Les mots « fourniture de services ou de matériels » sont insuffisamment précis, d'autant plus qu'il n'existe aucune mention des « matériaux » qui sont pourtant la base même de toute construction ; par ailleurs, il convient de préciser que le montant de la dépense est le montant global ; même s'il est parfois difficile d'évaluer l'ensemble des dépenses, l'absence de cette précision risquerait de conduire à des abus et d'ôter aux emprunteurs une partie de la protection dont ils ont besoin.

3. La référence aux terrains constructibles trouve tout naturellement sa place à l'article premier ; encore convient-il d'indiquer clairement, même si l'activité professionnelle est exclue à l'article 3, que ces terrains sont destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

4. Ainsi qu'il a été dit plus haut, il est souhaitable que les contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente fassent l'objet d'une réglementation, notamment en ce qui concerne l'offre préalable et le délai de réflexion ; même si cela semble aller de soi si l'on se réfère à l'intitulé du projet de loi, il paraît cependant préférable de préciser qu'il s'agit des contrats relatifs aux immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Par amendements, votre Commission vous propose donc d'adopter une nouvelle rédaction pour ces deux articles premier et 2.

Elle propose également, de manière à en faire mieux ressortir les différentes articulations, de diviser le projet de loi en **quatre chapitres**, le premier étant relatif à la formation du contrat de prêt, le second à l'interdépendance des contrats, le troisième aux dispositions pénales et le quatrième aux dispositions diverses.

Article 3.

Cet article est relatif aux opérations exclues du champ d'application de la loi. Il s'agit :

- des prêts destinés à financer une activité professionnelle ;
- de ceux consentis aux collectivités locales ;
- des ventes à terme de constructions financées par des fonds publics.

Il convient dès l'abord de souligner l'ambiguïté du terme « activité professionnelle », surtout lorsque l'on fait référence aux activités de construction ; il est bien certain que la loi n'est pas destinée à protéger les professionnels, mais seulement les particuliers qui acquièrent ou font construire leur logement. Mais il existe des opérations intermédiaires, situées entre l'activité du professionnel et celle du particulier, notamment toutes celles qui sont réalisées par les sociétés civiles immobilières. Il serait inopportun que ces opérations soient assujetties aux dispositions du projet de loi ; c'est pourquoi, afin qu'aucun doute ne subsiste quant à l'interprétation du texte, un **amendement** tend à préciser la notion d'activité professionnelle.

En ce qui concerne l'exclusion des ventes à terme d'immeubles réalisés par les organismes d'H.L.M. ou financés par des prêts régis par la loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement, votre Commission s'est interrogée sur la portée et l'utilité de cette disposition. Finalement, compte tenu du fait que ces opérations publiques font déjà l'objet d'une réglementation particulière, elle a décidé de maintenir cette exclusion.

Par ailleurs, après le premier alinéa, votre Commission a adopté un alinéa supplémentaire prévoyant l'exclusion du crédit différé. En effet, ce crédit est déjà réglementé par la loi du 24 mars 1952 et un délai de réflexion égal à quinze jours est prévu à l'article 2 du décret du 15 décembre 1952. Mais cette dernière disposition ne vaut que pour le crédit différé qui n'est pas accompagné d'un crédit d'anticipation ; aussi convient-il de prévoir l'exclusion du crédit différé, mais seulement lorsqu'il n'est pas associé à un crédit d'anticipation. Tel est l'objet de l'**amendement** qui tend à insérer un nouvel alinéa au milieu de cet article 3.

Article 4.

Comme il a été fait dans la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, le projet de loi qui nous est soumis contient un article relatif à la terminologie employée. En fait, ces précisions de terminologie ne sont utiles qu'à cause de l'application de la loi aux contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente. Il convient en effet d'admettre, pour la commodité de la lecture, et pour éviter lourdeurs et répétitions, que, dans ces contrats, les vendeurs soient assimilés à des prêteurs et les acquéreurs à des emprunteurs. C'est ce que fait le projet de loi ; mais il éprouve également le besoin de définir le vendeur et l'acquéreur, ce qui ne paraît être d'aucune utilité pour faciliter la lecture du texte. En conséquence, il est proposé de supprimer ces deux dernières définitions.

Par ailleurs, l'on peut s'interroger sur l'opportunité de placer ces définitions dans un article 4 du projet de loi ; au contraire, il semble préférable, comme cela avait d'ailleurs été fait dans la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, de placer ces définitions en tête du projet de loi. C'est pourquoi votre Commission vous propose tout à la fois de modifier le contenu de l'article 4 et d'en transférer le texte en un article premier A.

Article 5.

La publicité relative aux prêts immobiliers.

Cet article concerne donc les règles applicables à la publicité. Il dispose que toute publicité relative à un prêt immobilier doit préciser l'identité du prêteur, la nature, l'objet, le coût total, le taux et la durée du prêt. Le texte part d'une intention tout à fait excellente, qui est d'assurer à l'emprunteur éventuel la meilleure information possible sur les différentes conditions qui peuvent lui être offertes par les organismes prêteurs.

Mais il est bien certain qu'il se révélera d'une application difficile sinon impossible car c'est généralement cas par cas que sont fixés à la fois le coût, le taux et la durée du prêt. Dans ces conditions, votre Commission des Lois vous propose certes d'adopter le principe posé par l'article 5 mais seulement dans le cas des publicités comportant des éléments chiffrés autres que la durée, celle-ci ne pouvant donner lieu à aucune équivoque. Il est bien évident que toutes les autres publicités indiquent l'identité du prêteur, la nature et l'objet du prêt.

En ce qui concerne les contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente, le taux ne peut être déterminé ; tel

est le sens de l'adjonction des mots « s'il y a lieu » à l'intérieur de l'ensemble des mentions obligatoires qui doivent figurer dans les publicités relatives aux prêts immobiliers.

Article 6.

Le contenu de l'offre préalable.

Cet article constitue une des pièces essentielles du projet de loi. Il détermine, en effet, le contenu de l'offre préalable que le prêteur doit soumettre à l'emprunteur avant la conclusion de tout contrat de prêt. Cette offre devra comporter un certain nombre de renseignements qui correspondront en fait à la quasi totalité des conditions du prêt définitif. Elle devra donc :

- mentionner l'identité des parties et éventuellement des cautions ;
- préciser la nature, l'objet et les modalités du contrat ainsi que l'échéancier des amortissements ;
- indiquer, bien entendu, le montant du crédit susceptible d'être consenti, son coût total ainsi que son taux effectif global, à moins dans ce dernier cas, pour les raisons indiquées à l'article 5, qu'il ne s'agisse de contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente ;
- énoncer les sûretés réelles ou personnelles (hypothèques, cautions, assurance-vie, etc.), qui conditionnent la conclusion du contrat.

Grâce à cette offre préalable, l'information de l'emprunteur et la concurrence entre les organismes prêteurs devraient être très sensiblement améliorées.

Votre Commission des Lois approuve les dispositions contenues dans cet article ; toutefois, elle pense qu'il est nécessaire d'en remodeler la rédaction de manière à en faciliter la lecture et la bonne compréhension. Surtout, elle estime que la notion d'offre préalable risque d'aboutir à des confusions ; en droit français, et selon les règles communément admises, l'acceptation de l'offre crée le contrat, seule la matérialité de celui-ci restant à établir. Dès lors, l'offre n'a plus un caractère préalable et il convient de supprimer ce qualificatif. Par ailleurs, il faut limiter aux cautions, personnes physiques, l'envoi des offres préalables.

Tel est l'objet de l'amendement qui tend à une nouvelle rédaction de l'article 6 du projet de loi.

Article 7.

La procédure d'acceptation de l'offre.

Cet article est relatif aux conditions dans lesquelles l'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions éventuelles. C'est celui qui institue un délai de réflexion de dix jours à partir de la remise de l'offre, délai pendant lequel l'emprunteur ne peut souscrire aucun engagement.

Il convient de noter qu'il existe une certaine contradiction entre, d'une part, le délai *maximum* de trente jours laissé à l'emprunteur pour l'acceptation de l'offre à cet article 7 et, d'autre part, la durée *minimale* de validité de l'offre également fixée à trente jours. Afin de résoudre cette contradiction, votre Commission vous propose, en supprimant la référence à la durée maximum, de laisser à la libre disposition des parties le soin de fixer éventuellement un délai plus long. Si les parties ne fixent pas de délai plus long, c'est le délai de validité de trente jours prévu à l'article 6 qui s'appliquera.

Compte tenu du fait que cet article 7 est un article de procédure qui détermine les conditions dans lesquelles l'offre est acceptée, il a paru préférable à votre Commission d'y transférer le début du deuxième alinéa de l'article 6 du projet de loi, qui est relatif à la durée de validité minimale de l'offre.

Ainsi, le dispositif proposé par votre Commission des Lois est simple :

— la remise de l'offre oblige le prêteur à maintenir ses conditions pendant une durée minimale de trente jours ;

— l'emprunteur ne peut accepter l'offre moins de dix jours après qu'il l'a reçue. Passé ce délai, l'emprunteur dispose donc d'un délai minimum de vingt jours pour accepter l'offre, ce délai pouvant être supérieur si les parties en décident ainsi.

Par ailleurs, votre Commission propose d'appliquer exactement le même régime à l'emprunteur et aux cautions. Ces dernières seront soumises aux mêmes délais que celui-ci pour accepter ou refuser l'offre préalable.

Pour toutes ces raisons, votre Commission vous propose un **amendement** tendant à une nouvelle rédaction de l'article 7 du projet de loi.

Article 8.

L'interdiction de versements anticipés.

Cet article reprend sous une forme sensiblement équivalente une disposition qui figure déjà dans la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978. En substance, il interdit les versements, soit de l'emprunteur au prêteur, soit du prêteur à l'emprunteur, pendant que l'offre n'a pas été acceptée. Il s'agit là d'une disposition protectrice de l'emprunteur, destinée à lui éviter toute forme d'engagement financier avant que le délai de réflexion prévu à l'article 7 ne soit expiré.

C'est une disposition tout à fait souhaitable, qu'approuve votre Commission des Lois. Toutefois, l'on ne saurait, à partir de ce texte, supprimer toutes les autres relations financières qui peuvent exister entre l'emprunteur et le prêteur ; il est bien évident, par exemple, que les opérations sur compte courant doivent continuer à être effectuées normalement, quand bien même un prêt serait en cours de négociation.

C'est pourquoi il est proposé, par amendement, d'insérer dans cet article 8 les mots : « au titre de l'opération en cause ».

Articles 9 et 10.

Les conditions de validité de l'offre.

Tout comme l'article 6, ces articles constituent une des pierres angulaires du projet de loi. Ils déterminent en effet le délai pendant lequel les conditions de l'offre acceptée seraient maintenues ; il serait normalement de six mois, renouvelable une fois lorsque le prêt n'aurait pas été conclu à l'expiration du premier délai.

Votre Commission pense que ces délais sont exagérément longs, d'autant qu'ils se combineraient avec les dispositions de l'article 18 et qu'en conséquence une transaction immobilière pourrait se trouver bloquée pendant treize mois.

En ce qui concerne la prorogation, le système proposé paraît inutilement lourd et compliqué. En effet, cette prorogation s'accompagne d'une notification quinze jours au moins, et un mois au plus avant l'expiration du délai de six mois et d'une communication du barème de taux d'intérêt en vigueur. Ce taux d'intérêt serait alors susceptible d'être modifié, alors que c'est précisément lui qui est l'élément le plus important de l'offre. Dès lors que dans la prorogation l'on prévoit la variation de ce taux, il n'est pas utile d'assurer le maintien des autres conditions fixées par l'offre. On ne voit pas, en effet, pourquoi le prêteur voudrait à quelques mois

d'intervalle, et la situation de l'emprunteur n'étant pas changée, modifier les conditions initialement fixées.

Votre Commission des Lois vous propose de supprimer purement et simplement cette prorogation.

Au surplus, pour les raisons indiquées à l'article 6, l'offre acceptée constitue le contrat définitif. Il importe alors de protéger l'emprunteur pendant la durée des formalités précédant la conclusion de l'opération immobilière. Pour ce faire, l'acceptation de l'offre doit comporter une condition suspensive relative à la conclusion de ladite opération. Compte tenu des délais habituellement exigés, même pour la vente des immeubles anciens, il n'est pas nécessaire que la durée de la validité de cette condition soit supérieure à quatre mois.

Tel est l'objet de la nouvelle rédaction proposée par l'article 9.

Quant à l'article 10, il n'est que la conséquence des deux derniers alinéas de l'article 9. Etant donné qu'il est proposé de supprimer ces derniers, il est également proposé de supprimer cet article 10.

Article 11.

L'interdépendance des contrats de prêt.

Cet article a pour but d'organiser la liaison entre les divers contrats de prêt dont le montant est supérieur à 20 % du crédit total. Il est nécessaire de prévoir une telle liaison car il est bien certain que l'octroi de chacun de ces prêts conditionne la bonne fin de l'opération projetée.

Il est donc tout à fait souhaitable d'insérer cette disposition dans le projet de loi. Toutefois, votre Commission des Lois a adopté un **amendement** rédactionnel indiquant expressément qu'elle s'applique aux seuls prêts dont le montant est supérieur à 20 % du crédit total. On peut, en effet, estimer que pour un prêt d'un montant inférieur, ou bien l'emprunteur réussira à en obtenir un, ou bien cette somme n'est pas d'un montant suffisamment élevé pour empêcher la conclusion de l'opération.

Articles 12 à 15.

La limitation des clauses pénales.

Comme la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, le texte qui nous est soumis prévoit la limitation des clauses pénales dans trois hypothèses : le remboursement anticipé, la défaillance de l'emprunteur dans l'exécution du contrat de prêt, la défaillance de l'emprunteur dans l'exécution d'un contrat de location-vente ou de location assorti

d'une promesse de vente. Sur le fond, ces dispositions n'appellent pas d'observations particulières étant donné qu'il s'agit de textes dont le principe a déjà été adopté par le Parlement. Toutefois, il paraît souhaitable d'apporter quelques modifications rédactionnelles à ces différents articles.

A l'article 12, un amendement tend, par souci de coordination, à remplacer la référence « à la présente loi » par une référence « au présent chapitre ».

A l'article 13, il s'agit de remplacer la formule : « majoré des intérêts échus mais non payés » par la formule « ainsi que le paiement des intérêts échus ». Le mot « majoré » est en effet inadéquat puisqu'il ne s'agit pas en l'occurrence d'une pénalité, mais bien du remboursement par l'emprunteur des sommes effectivement dues au prêteur.

Votre Commission des Lois vous propose de compléter le dispositif de l'article 13 par un article additionnel 13 bis nouveau relatif au délai de paiement éventuellement accordé par le prêteur. En effet; il n'est pas certain que cette hypothèse puisse rentrer dans le cadre du texte proposé pour l'article 13, même si le décret n° 78-373 du 17 mars 1978 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 distingue entre la défaillance totale et le report d'échéance. Mais en fait, rien dans le texte législatif servant de base à ce décret ne semblait permettre d'établir cette distinction. Elle est pourtant très opportune ; c'est pourquoi il est proposé de la prévoir dans un amendement tendant à insérer un article 13 bis nouveau.

Quant à l'article 14 relatif à la défaillance de l'emprunteur dans l'exécution d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ou d'un contrat de location-vente, il est proposé au Sénat de l'adopter sans modification, encore qu'il sera difficile d'évaluer la valeur en capital mentionnée au deuxième alinéa de cet article. Il est également proposé d'adopter sans modification l'article 15, lequel dispose qu'aucun autre coût que ceux mentionnés aux articles 12 à 14 ne peut être mis à la charge de l'emprunteur dans les cas prévus par ces articles. Cependant, votre Commission des Lois vous propose d'y ajouter un nouvel alinéa destiné à permettre au prêteur de demander sur justification le remboursement des frais occasionnés par la défaillance. C'est là une solution qui paraît en effet équitable.

Articles 16 à 21.

L'interdépendance des contrats.

L'interdépendance des contrats est une des conditions essentielles d'une réelle protection de ceux qui acquièrent ou font construire leur logement. Il convient donc de l'institutionnaliser par la voie législative.

Article 16.

Pour permettre l'application du principe ci-dessus exposé, la première condition réside bien évidemment dans l'obligation d'une mention faisant état des moyens destinés à assurer le financement de l'opération. Il convient donc d'indiquer dans tout contrat relatif à une opération immobilière, qu'il s'agisse d'une promesse de vente, d'un contrat préliminaire ou d'un contrat d'entreprise, si le prix en sera payé avec ou sans financement extérieur. De cette mention découlent un certain nombre de conséquences, à moins qu'il ne soit indiqué que le prix est payé comptant ; dans cette hypothèse, il n'est évidemment plus nécessaire de prévoir l'interdépendance des contrats. Votre Commission approuve le principe contenu dans cet article 16, mais elle estime nécessaire que cette disposition, contrairement à ce que prévoyait le projet de loi, soit étendue aux promesses unilatérales de vente. En effet, la tentation serait grande d'utiliser cette procédure pour échapper à l'application de la loi. Il est donc proposé, par **amendement**, de supprimer le deuxième alinéa de l'article 16 et de reporter la référence aux promesses unilatérales de vente au premier alinéa de cet article.

Articles 17 et 18.

Ces articles égalisent la condition suspensive. C'est là une procédure déjà largement appliquée, aussi bien en ce qui concerne la vente d'appartements anciens que la construction de logements neufs. Cependant, elle n'est pas généralisée, alors qu'il est pourtant tout à fait souhaitable de le faire pour aboutir à une réelle protection des emprunteurs. Le projet de loi va plus loin que cette simple obligation puisqu'il prévoit le contenu et les effets de la condition suspensive. Les dispositions proposées aux deuxième et troisième alinéas de l'article 17 méritent un examen attentif. Le deuxième alinéa dispose que « la condition est présumée réalisée lorsque l'acquéreur justifie auprès de l'autre partie avoir accepté une ou plusieurs offres préalables de prêt, etc. ». C'est là remettre entre les mains de l'emprunteur la réalisation de la condition suspensive. Dès lors, il ne s'agit plus d'une condition suspensive mais bien d'une condition protés-tative.

Or, compte tenu du caractère particulier des transactions immobilières, il ne paraît pas possible qu'un vendeur, qui est le plus souvent un simple particulier, tout comme l'acquéreur, soit ainsi maintenu dans l'incertitude pendant un délai qui peut aller jusqu'à un mois sans aucune contrepartie. Pendant ce délai, l'opération qu'il envisageait va être « gelée » puisqu'il ne va plus pouvoir signer aucune autre promesse de vente. En revanche, l'acquéreur, lui, va pouvoir continuer à signer d'autres promesses, qui ne le lient pas

davantage que la première puisque « la condition suspensive » n'est réalisée que s'il justifie avoir accepté les offres préalables. Il lui suffira donc, soit de n'effectuer aucune démarche auprès des prêteurs, soit simplement de ne pas justifier l'acceptation des offres pour que les promesses de vente soient annulées. Un tel système est tout à fait inacceptable. Il est d'autant plus inacceptable que, si l'article 17 fait référence à l'acceptation de l'offre, l'article 18, lui, vise l'établissement du contrat de prêt. Dans l'hypothèse prévue à l'article 18, l'offre a été acceptée mais le contrat de prêt n'est pas établi. Il se pourrait fort bien, compte tenu des dispositions de l'article 9 dans son texte initial, que le délai qui s'écoule entre l'acceptation de l'offre et l'établissement du contrat de prêt soit égal à un an. En ce cas, certes, le vendeur aura droit à une indemnité ; mais cette indemnité ne pourra de toute façon pas être supérieure au montant du dédit habituellement fixé à 10 % du montant de la transaction projetée. En conséquence, le vendeur aura vu son bien immobilisé pendant un an sans autre indemnité qu'une somme égale au maximum à 10 % de sa valeur.

Lorsque l'on sait que beaucoup de transactions immobilières, notamment pour les appartements anciens sont très souvent liées entre elles et que quatre ou cinq ventes s'enchaînent l'une à l'autre dans ce que l'on appelle les opérations-tiroirs, le système proposé paraît tout à fait impraticable.

Votre Commission a cherché à améliorer le texte proposé par le Gouvernement et à déterminer le contenu et les effets de la condition suspensive. Un certain nombre de solutions peuvent être envisagées mais aucune n'est satisfaisante et toutes peuvent à un moment ou à un autre prêter le flanc à la critique et mettre aussi bien les vendeurs que les acquéreurs dans une situation difficile. En conséquence, il paraît de beaucoup préférable de laisser à la libre disposition des parties le soin de fixer elles-mêmes le contenu et les effets de la condition suspensive. Chacune, selon ses intérêts et préoccupations, mentionnera, qui l'obtention de l'offre, qui son acceptation, qui, enfin, l'établissement du contrat de prêt.

Les parties pourront naturellement préciser au surplus le montant du prêt nécessaire, son taux maximum ainsi que le montant des remboursements périodiques susceptibles d'être acceptés par l'emprunteur.

Dans ces conditions, il n'est plus nécessaire de conserver le mécanisme prévu par les articles 17 et 18 du projet de loi. Seule, la légalisation de la condition suspensive serait maintenue dans le premier alinéa de l'article 17. Ainsi, chacune des parties pourrait être protégée de la manière qui lui convient le mieux.

Dans ces conditions, votre Commission des Lois vous propose **deux amendements** tendant à supprimer, l'un les deux derniers alinéas de l'article 17, l'autre, l'ensemble de l'article 18.

Article 19.

Cet article contient une disposition complémentaire de celles qui figurent aux articles précédents. Il s'agit en réalité d'une précaution supplémentaire, destinée à favoriser de la part de l'acquéreur une prise de conscience aussi complète que possible : à cette fin, il lui faudra indiquer de sa main, lorsqu'il déclare ne pas faire appel à un prêt, qu'il renonce expressément à bénéficier des dispositions de la loi pour le cas où il aurait néanmoins besoin d'avoir recours à un crédit. En l'absence d'une telle mention, le contrat serait considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue aux articles précédents.

Même si une telle disposition semble superflue, même s'il peut paraître étrange de vouloir renoncer à se prévaloir d'un texte législatif existant, votre Commission a estimé que cet article pouvait avoir une certaine utilité. C'est pourquoi elle vous propose de l'adopter tout en l'assortissant de deux amendements, l'un rédactionnel, l'autre de coordination avec les décisions prises aux articles précédents.

Article 20.

Cet article prévoyait la résolution de l'offre préalable acceptée lorsque le contrat dont le prix devait être payé au moyen d'un prêt était conclu ou résolu. Compte tenu de la nouvelle rédaction de l'article 9, qui tend aux mêmes fins, cette disposition n'est plus nécessaire et il est proposé de supprimer l'article 20.

Article 21.

Comme la loi sur le crédit à la consommation le faisait pour l'exécution des contrats relatifs aux biens immobiliers, cet article prévoit que l'exécution du contrat de prêt (son remboursement dans la plupart des cas) sera suspendue jusqu'à la solution du litige. Une telle disposition appelle les plus expresses réserves :

— d'une part, elle risque de favoriser les maîtres d'ouvrages de mauvaise foi, qui feraient naître des litiges pour éviter d'avoir à régler leurs dettes dans les délais convenus ; elle pourrait ainsi pénaliser les prêteurs, pourtant étrangers au conflit né entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur ;

— d'autre part, les prêteurs seront tentés de contrôler l'activité des entreprises, de manière à n'avoir à financer que les plus efficaces et les plus sûres d'entre elles.

Compte tenu de ces réserves, compte tenu du fait que, dans l'hypothèse envisagée, le maître d'ouvrage est protégée par des règles

déjà existantes, notamment celles qui résultent de la loi sur l'assurance-construction, votre Commission vous propose de supprimer cet article.

Articles 22 à 25.

Les dispositions pénales.

Ces dispositions ne présentent pas d'originalité particulière par rapport à celles du même ordre qui sont destinées à sanctionner les prescriptions contenues dans une loi. Il convient cependant, après les avoir regroupées en un chapitre III, de les analyser une à une.

Article 22.

Cet article sanctionne la diffusion des publicités non conformes aux obligations formulées à l'article 5, c'est-à-dire mention de l'identité des prêteurs, de la nature et de l'objet du contrat, éventuellement du taux et de la nature du prêt. Il contient une innovation par rapport à l'article 24 de la loi relative au crédit à la consommation : la faculté accordée au tribunal d'ordonner la publication du jugement ou la diffusion d'annonces rectificatives. Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans aucune modification.

Article 23.

Cet article énonce les sanctions applicables au prêteur qui ne respecte pas les formalités relatives à l'offre ou qui falsifie la date d'acceptation de celle-ci. Dans le premier cas, il est passible d'une amende de 2.000 à 20.000 F, dans le second, beaucoup plus grave, d'une peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 20.000 F.

Par amendement, votre Commission vous propose de supprimer les peines d'emprisonnement, beaucoup trop sévères, d'autant que la faute peut avoir été commise par un préposé échappant au contrôle des dirigeants de l'organisme prêteur. En revanche, les sanctions civiles représentées par la déchéance du droit aux intérêts peuvent sans difficulté être maintenues au dernier alinéa de cet article.

Articles 24 et 25.

Ces deux articles contiennent les sanctions dont sont passibles :

— le prêteur qui accepte des fonds de l'emprunteur ou lui fait signer des chèques, des effets de commerce ou des autorisations de

prélèvement bancaire sans qu'il y ait eu auparavant acceptation de l'offre (amende de 2.000 à 20.000 F) ;

— le prêteur ou le vendeur qui retiennent indûment des fonds en infraction aux dispositions des articles 10, 15, 17 et 18 (amendes de 2.000 à 20.000 F).

Votre Commission, qui vous propose de supprimer les articles 10 et 18, est amenée, par souci de coordination, à demander la suppression de l'article 25, dont le contenu se trouverait réduit aux cas mentionnés à l'article 15, pour lesquels les sanctions civiles paraissent suffisantes. En revanche, elle vous propose d'adopter l'article 24 sans modification.

Article additionnel 26 A (nouveau).

L'interdiction de l'émission des lettres de change.

Cet article est directement inspiré de l'article 17 de la loi sur les opérations de crédit, lequel avait été inséré dans le texte à l'initiative de votre Commission des Lois. Ce texte a pour effet de rendre nulles les lettres de change souscrites par les non-commerçants en faisant référence à l'article 114 du Code de commerce. Les particuliers peuvent, en effet, être amenés à avaliser lettres de change ou billets à ordre, sans connaître suffisamment les conséquences de leur engagement et en particulier la règle relative à l'incopposabilité des exceptions au tiers porteur de bonne foi.

Dans son rapport n° 9 en date du 7 octobre 1976, M. Thyraud avait clairement indiqué les risques de ce procédé :

« Laisser les consommateurs signer des lettres de change dans le cadre de la présente loi, c'est laisser ouverte la porte qui permettra d'échapper aux dispositions prescrites au sujet de la forme du contrat. La réglementation actuelle du crédit est déjà tournée par l'usage de la lettre de change. En outre, l'incopposabilité des exceptions interdirait au consommateur de se prévaloir de l'interdépendance entre le contrat de financement et le contrat principal, laquelle est un des principes essentiels de la loi. Ainsi, par exemple, le consommateur serait obligé de rembourser l'intégralité du prêt, même si le bien qu'il a commandé ne lui a pas été livré. »

Et il ajoutait :

« L'amendement est limité au présent projet de loi. Il n'en reste pas moins que les principes qui l'inspirent sont valables pour toutes les circonstances où des effets de commerce sont acceptés par des non-commerçants. Il serait souhaitable qu'une disposition générale soit adoptée par le Parlement à ce sujet. »

Fidèle à la position adoptée par le Sénat en octobre 1976, puis par l'ensemble du Parlement en 1977, votre Commission des Lois vous propose d'interdire l'émission des lettres de change et billets à ordre relatifs à des prêts réglementés par la présente loi.

Article 26.

Le caractère d'ordre public de la loi.

Les prescriptions de la loi, dès lors qu'elles présentent un caractère d'ordre public, s'imposent aux parties. C'est ainsi par exemple que toutes les offres de crédits devront être conformes aux dispositions de l'article 6, que les clauses pénales seront limitées dans les conditions prévues aux articles 12 à 15, que la mention de la condition suspensive, dans les cas où l'acquéreur a recours à un prêt, sera obligatoire. Le non-respect de ces prescriptions entraîne automatiquement la nullité, soit d'une partie, soit de la totalité du contrat.

Il est inutile de préciser que « toute clause contraire est nulle et réputée non écrite », car cela va de soi. Votre Commission vous propose donc un **amendement** tendant à supprimer la dernière phrase de cet article.

Article 27.

Les conditions d'application de la loi.

Les conditions d'application de la loi seront fixées en tant que de besoin par décret en Conseil d'Etat ; il s'agira, en particulier, de préciser la limitation des clauses pénales prévues aux articles 12 à 14.

Une telle disposition n'appelle pas d'observations particulières et votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Articles 28 et 29.

Les dispositions d'harmonisation et de coordination.

Article 28.

Cet article a pour objet de compléter le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure. Cet article 3 détermine les éléments qui doivent être pris en compte pour le calcul du taux effectif global (intérêts + frais + commission + rémunérations de toute nature). Les calculs ainsi déterminés se

révèlent assez souvent difficiles à effectuer mais le système permet d'avoir une idée assez exacte du taux utilisé.

Le projet de loi prévoit d'exclure des éléments de calcul les garanties dont les crédits sont assortis, ainsi que les honoraires d'officiers ministériels, à condition toutefois que leur montant ne puisse être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat. Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 29.

Ce dernier article n'est en fait qu'un article d'harmonisation. Du fait que la liaison entre le contrat immobilier et le contrat de prêt est généralisée par le projet de loi, il n'est pas utile de maintenir cette liaison dans les cas particuliers où elle avait été précédemment instituée. Il en est ainsi pour le contrat de vente d'immeuble à construire (article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967) et pour le contrat de construction de maison individuelle (article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971), avec cette nuance toutefois que la liaison n'était instituée que dans les cas où le vendeur ou le constructeur faisaient eux-mêmes état des prêts.

Votre Commission vous propose d'adopter sans modification cet article de coordination et d'harmonisation.

*
**

Sous réserve de ces observations et amendements votre commission des Lois vous propose d'adopter le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

(Voir article 4 ci-dessous.)

Article premier A (nouveau).

Au sens de la présente loi, est considérée comme :

— prêteur, toute personne qui consent les prêts ou contrats mentionnés respectivement aux articles premier et 2 ;

— emprunteur, l'autre partie aux mêmes opérations.

CHAPITRE PREMIER

Article premier.

Article premier.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux prêts, qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer :

Les dispositions de la présente loi s'appliquent..

... financer les opérations suivantes :

— l'acquisition en propriété ou en jouissance des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;

a) pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

— leur acquisition en propriété ou en jouissance,

— la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de tels immeubles ;

— la souscription...

... vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance,

— la fourniture de services ou de matériels relatifs à la construction, la réparation, l'amélioration ou l'entretien des mêmes immeubles, lorsque le montant de cette fourniture est supérieur à celui fixé par le décret prévu par 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.

— les dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant global de ces dépenses est supérieur...

... fixé en exécution de l'article 3...

... de crédit.

b) l'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au a) ci-dessus.

Texte en vigueur

(Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967.)

Texte du projet de loi

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont applicables :

1° au financement de l'achat de terrains constructibles ;

2° aux contrats de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente.

Art. 3.

Sont exclus du champ d'application de la présente loi les prêts destinés à financer une activité professionnelle ou consentis à des personnes morales de droit public.

Propositions de la Commission

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux contrats de location-vente ou de location assorti d'une promesse de vente relatifs aux immeubles mentionnés au a) de l'article précédent.

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 du 24 mars 1952 lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation.

Art. 6. — Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versement ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles 7 à 10 ci-après.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les titres premier, II ou III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ou si celui qui les procure est un organisme d'habitation à loyer modéré agissant comme prestataire de service.

Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne

Texte en vigueur

de droit public, peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du Code civil et de l'article 8 de la présente loi :

Stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix ;

Prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après l'achèvement de la construction.

Texte du projet de loi

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux ventes à terme mentionnées au troisième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 lorsqu'elles sont financées selon les modalités prévues au titre I du Livre II du Code de l'urbanisme et de l'habitation ou au moyen des prêts aidés par l'Etat destinés à l'accession à la propriété prévus par la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement.

Art. 4.

Au sens de la présente loi, est considéré comme :

— prêteur, toute personne qui consent les prêts mentionnés aux articles 1 et 2 et le vendeur prévu au second de l'article 2 ;

— emprunteur, l'autre partie aux mêmes prêts ;

— acquéreur, l'emprunteur lorsqu'il acquiert, souscrit ou commande au moyen de ces prêts.

Art. 5.

Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur l'un des prêts mentionnés aux articles 1 et 2, doit préciser l'identité du prêteur, la nature, l'objet, le coût total, le taux et la durée du prêt.

Art. 6.

Avant la signature par l'emprunteur de tout engagement portant sur l'un des prêts régis par la présente loi, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre préalable remise ou adressée contre récépissé à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées.

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification.

Art. 4.

Supprimé.

(Voir article premier A ci-dessus.)

Art. 5.

Toute publicité...

...prêts ou contrats mentionnés aux articles premier et 2 doit en préciser la nature, l'objet, la durée, le coût total et, s'il y a lieu, le taux effectif global ; elle indique également l'identité du prêteur.

Cette disposition n'est applicable qu'aux publicités comportant un ou plusieurs éléments chiffrés autres que la durée du prêt.

Art. 6.

Pour les prêts ou contrats mentionnés aux articles premier et 2 de la présente loi, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre remise ou adressée contre récépissé à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

La remise de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur. Cette offre mentionne l'identité des parties et éventuellement des cautions déclarées, indique le montant du prêt, les modalités de mise à disposition des fonds et, le cas échéant, les fractions périodiquement disponibles, le coût total du crédit ainsi que son taux défini conformément à l'article 3 modifié de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure ; elle précise la nature, l'objet, les modalités du contrat et l'échéancier des amortissements ; elle énonce également et fait clairement apparaître celles de ses stipulations, y compris les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées, qui conditionnent la conclusion du contrat.

Art. 7.

L'offre préalable est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions déclarées. L'acceptation doit être donnée par écrit contre récépissé.

L'emprunteur ne peut accepter l'offre du prêteur que dix jours au moins et trente jours au plus après qu'il l'a reçue. En cas de silence de sa part à l'expiration de ce dernier délai, cette offre devient caduque.

La ou les cautions déclarées peuvent accepter l'offre préalable soit en contresignant l'écrit portant acceptation de l'emprunteur, soit en remettant ou adressant leur acceptation directement au prêteur. Lorsqu'elle est une personne physique, la caution ne peut accepter l'offre préalable que dix jours au moins après qu'elle l'a reçue. La ou les cautions sont présumées refuser si elles n'ont pas fait connaître leur acceptation à l'expiration du délai de trente jours imparti à l'emprunteur.

Cette offre :

- mentionne l'identité des parties, et éventuellement des cautions déclarées,
- précise la nature, l'objet, les modalités du contrat, *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 ainsi que, s'il y a lieu, son taux défini conformément à l'article 3 modifié de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure,*
- *énonce les sûretés réelles ou personnelles exigées.*

Art. 7.

La remise de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur.

L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, *personnes physiques, déclarées.* L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'ont reçue. L'acceptation doit être donnée par écrit contre récépissé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. 8.

Jusqu'à l'acceptation par l'emprunteur de l'offre préalable, aucun versement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, ne peut 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 non plus faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce, signer aucun chèque ni aucune autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal au profit du prêteur ou pour le compte de celui-ci.

Art. 9.

Les conditions du prêt sont celles de l'offre préalable pour une durée de six mois à compter de son acceptation.

Si à l'expiration de ce délai, le contrat de prêt n'est pas établi, l'offre préalable est prorogée de la même durée, sous réserve de la modification éventuelle du taux d'intérêt.

Le prêteur notifie à l'emprunteur, quinze jours au moins et un mois au plus avant l'expiration du premier délai de six mois, la teneur du présent article ainsi que son barème de taux d'intérêt en vigueur pour des prêts analogues et, le cas échéant, le nouveau taux d'intérêt qu'il propose. Ce dernier taux ne peut être supérieur à celui qui résulte des barèmes mentionnés ci-dessus.

Si cette notification n'a pas été faite, la prorogation prévue au deuxième alinéa est de droit, le taux d'intérêt de l'offre initiale étant alors maintenu; toutefois, le taux qui résulte à la même date des barèmes diffusés par le prêteur pour des prêts analogues est applicable s'il est inférieur à celui de l'offre initiale.

Art. 10.

Quand le nouveau taux d'intérêt est supérieur au taux de l'offre initiale, celle-ci n'est prorogée que si l'emprunteur donne son accord sur ce nouveau taux. A défaut d'accord de l'emprunteur, les parties sont déliées de tout engagement.

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...

... l'emprunteur ne peut, au même titre, faire aucun dépôt...

... celui-ci.

Art. 9.

L'offre est toujours acceptée sous la condition suspensive de la conclusion du contrat en vue duquel le crédit a été demandé, sans que la durée de cette condition puisse excéder quatre mois.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 10.

Supprimé.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Dans ce cas ou au terme du deuxième délai de six mois prévu ci-dessus l'emprunteur est tenu de rembourser la totalité des sommes que le prêteur lui aurait déjà effectivement versées ; le prêteur ne peut retenir ou demander que des frais d'étude de dossier dont le montant maximal est fixé par décret ainsi que les intérêts afférents aux sommes prêtées.

Art. 11.

Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt *supérieur à 20 % du crédit total* est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts.

Art. 12.

L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts prévus par la présente loi. Le contrat de prêt peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt.

Si le contrat de prêt comporte une clause aux termes de laquelle, en cas de remboursement par anticipation, le prêteur est en droit d'exiger une indemnité au titre des intérêts non encore échus, celle-ci ne peut, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du Code civil, excéder un montant qui, dépendant de la durée restant à courir du contrat, est fixé suivant un barème déterminé par décret.

Art. 13.

En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, majoré des intérêts échus mais non payés. 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,

Art. 11.

Lorsque l'emprunteur...
...chaque prêt est conclu...
...des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 20 % du crédit total.

Art. 12.

L'emprunteur...
... les prêts régis par le présent chapitre. Le contrat...
... prêt.

Alinéa sans modification.

Art. 13.

En cas de défaillance...
... restant dû, ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'à la date...

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

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.

... décret.

Art. 13 bis (nouveau).

Lorsque le prêteur accorde des délais de paiement à l'emprunteur, il peut lui demander le paiement d'intérêts de retard majorés dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article précédent.

Art. 14.

En cas de défaillance de l'emprunteur dans l'exécution d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ou d'un contrat de location-vente, le prêteur est en droit d'exiger, outre le paiement des loyers échus et non réglés, une indemnité qui, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du Code civil, ne peut excéder un montant dépendant de la durée restant à courir du contrat et fixé suivant un barème déterminé par décret.

Art. 14.

Sans modification.

En cas de location-vente, le vendeur ne peut exiger la remise du bien qu'après remboursement de la part des sommes versées correspondant à la valeur en capital de ce bien.

Art. 15.

Aucune indemnité ni aucun coût autres que ceux qui sont mentionnés aux articles 12 à 14 ne peuvent être mis à la charge de l'emprunteur dans le cas de remboursement par anticipation ou de défaillance prévus par ces articles.

Art. 15.

Alinéa sans modification.

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

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

CHAPITRE II

Art. 16.

Les actes écrits ayant pour objet de constater l'un des contrats mentionnés aux articles 1 et 2 doivent indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par la présente loi.

En cas de promesse unilatérale de vente ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'acte écrit qui constate la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse.

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 la présente loi, cet acte est conclu sous la condition suspensive de la conclusion du ou des prêts qui en assurent le financement.

La condition est présumée réalisée lorsque l'acquéreur justifie auprès de l'autre partie avoir accepté une ou plusieurs offres préalables de prêt pour un montant qui, ajouté à la partie dont il s'engage alors à assumer directement la charge, couvre la totalité du prix.

Si, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de l'enregistrement ou, à défaut, de la signature de l'acte et sauf accord des parties prévoyant un délai plus long, l'acquéreur n'a pas apporté la justification prévue à l'alinéa précédent, l'autre partie est en droit de considérer que la condition n'est pas réalisée. Dans ce cas, 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 quel que titre que ce soit.

Art. 18.

Si le contrat de prêt n'a pas été établi au terme de l'un des délais prévus aux articles 9 et 10, le contrat dont le prix

Art. 16.

L'acte écrit, même s'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article premier, doit indiquer...

... régis par le chapitre premier de la présente loi.

Alinéa supprimé.

Art. 17.

Lorsque l'acte...

... régis par le chapitre premier de la présente loi, ...

... financement.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 18.

Supprimé.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

devrait être payé à l'aide de ce prêt sera résolu de plein droit à la demande de l'acquéreur.

Le vendeur est alors tenu au remboursement de toute somme déjà perçue, sous réserve d'une indemnité dont le montant maximal sera fixé par décret en proportion du prix principal. Cette indemnité tient lieu d'indemnisation forfaitaire pour le préjudice subi du fait de la non-réalisation de la vente et de la durée d'immobilisation du bien.

Art. 19.

Lorsqu'un contrat mentionné à l'article 16 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce contrat doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir de la présente loi.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article 16 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue au premier alinéa de l'article 17 et le cas échéant selon les dispositions de l'article 18.

Art. 20.

Quand le contrat dont le prix devait être payé au moyen d'un prêt n'est pas conclu ou est résolu, l'offre préalable prévue à l'article 6, même lorsqu'elle a été acceptée, est résolue de plein droit.

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 d'entreprise, le tribunal peut, en cas de contestation sur l'exécution de ce contrat et jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat de prêt sans préjudice du droit éventuel du prêteur à indemnisation. Ces 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. 19.

Lorsque l'acte mentionné...

..., cet acte

doit porter...

... présente loi.

En l'absence...

... sous la condition suspensive prévue à l'article 17.

Art. 20.

Supprimé.

Art. 21.

Supprimé.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

CHAPITRE III

Art. 22.

L'annonceur pour le compte de qui est diffusée une publicité non conforme aux dispositions de l'article 5 sera puni d'une amende de 2.000 à 20.000 F.

Le tribunal ordonnera également la publication du jugement. Il pourra de plus ordonner la diffusion d'une ou plusieurs annonces rectificatives dans les conditions prévues à l'article 44-II de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Art. 23.

Le prêteur qui ne respecte pas l'une des obligations prévues aux *premier et deuxième alinéas* de l'article 6 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 *préalable* 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 peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende, de 2.000 à 200.000 F.

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

Art. 24.

Le prêteur qui, en infraction aux dispositions de l'article 8, accepte de recevoir de l'emprunteur ou pour le compte de ce dernier un versement ou un dépôt, un chèque ou un effet de commerce souscrit, endossé ou avalisé à son profit, ou lui fait signer une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal, sera puni d'une amende de 2.000 à 20.000 F.

Art. 22.

Sans modification.

Art. 23.

Le prêteur...
... prévues à l'article 6...
... 20.000 F.

Le prêteur...
... l'acceptation de l'offre
sans que celle-ci...
... sera
puni d'une amende de 2.000 à 200.000 F.

Alinéa sans modification.

Art. 24.

Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. 25.

Le prêteur, en infraction aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, ou le vendeur, en infraction aux dispositions de l'article 17 ou de l'article 18, qui ne restitue pas les sommes visées à ces articles sera puni d'une amende de 2.000 F à 200.000 F.

La même peine sera applicable à celui qui réclame à l'emprunteur 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 et de l'article 18.

Art. 26.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Toute stipulation contraire est nulle et réputée non écrite.

Art. 27.

Les conditions d'application de la présente loi sont fixées en tant que de besoin par décret en Conseil d'Etat.

Art. 28.

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois pour l'application des articles 5 et 6 de la loi n°... du ... les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis ainsi que les honoraires d'officiers ministériels, ne sont pas

Art. 25.

Supprimé.

CHAPITRE IV

Art. 26 A (nouveau).

Les opérations de crédit régies par le chapitre premier de la présente loi ne peuvent donner lieu à l'émission de lettres de change ou billets à ordre souscrits ou avalisés par les emprunteurs.

Art. 26.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Art. 27.

Sans modification.

Art. 28.

Sans modification.

(Loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966.)

Art. 3. — Dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

En outre, pour les prêts qui font l'objet d'un amortissement échelonné, le taux effectif global doit être calculé en tenant compte des modalités de l'amortissement de la créance.

(Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967.)

Art. 7. — Lorsque le vendeur a fait état des prêts destinés au financement de la construction, le contrat doit être conclu sous condition résolutoire pour le cas de non-obtention de ceux-ci.

Il doit être conclu par acte authentique et préciser :

a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;

b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;

c) Le délai de livraison ;

d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du Code civil, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

(Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.)

Art. 45-I. — Tout contrat autre que celui visé au titre IV de la présente loi par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :

a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction pres-

comprises dans le taux effectif global défini ci-dessus, lorsque leur montant ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat.»

Art. 29.

Le premier alinéa de l'article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison de vices de construction 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... ».

Art. 29.

Sans modification.

Texte en vigueur

crites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

g) La description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

La personne visée au premier alinéa du présent article est tenue d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.

Lorsque cette personne a fait état dans sa publicité ou dans le contrat de prêts destinés au financement de la construction, le contrat est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé conclu sous la condition résolutoire du refus des prêts, sauf si le maître de l'ouvrage a expressément indiqué qu'il renonçait à ces prêts.

Le contrat est également réputé conclu sous la condition suspensive qu'il soit satisfait à toutes les formalités réglementaires préalables à la construction.

La personne visée au premier alinéa du présent article ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat. Les sommes qui peuvent être exigées à la signature du contrat sont restituées à l'acquéreur dans le cas où la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent ne se réaliserait pas.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Le troisième alinéa de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative aux diverses opérations de construction est abrogé.

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

Texte en vigueur

Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Les règles prévues au présent paragraphe sont d'ordre public.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Article additionnel premier A (nouveau).

Amendement : Avant l'article premier, insérer un article additionnel premier A (nouveau) ainsi rédigé :

Au sens de la présente loi, est considérée comme :

- prêteur, toute personne qui consent les prêts ou contrats mentionnés respectivement aux articles premier et 2 ;
- emprunteur, l'autre partie aux mêmes opérations.

Amendement : Avant l'article premier, insérer la mention :

CHAPITRE PREMIER

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux prêts, qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

a) pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

- leur acquisition en propriété ou en jouissance ;
- la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance ;
- les dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant global de ces dépenses est supérieur à celui fixé en exécution 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 crédits.

b) l'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au a) ci-dessus.

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente relatifs aux immeubles mentionnés au a) de l'article précédent.

Art. 3.

Amendement : Remplacer le premier alinéa de cet article par les deux alinéas suivants :

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 du 24 mars 1952 lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation.

Art. 4.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur l'un des prêts ou contrats mentionnés aux articles premier et 2 doit en préciser la nature, l'objet, la durée, le coût total et, s'il y a lieu, le taux effectif global ; elle indique également l'identité du prêteur.

Cette disposition n'est applicable qu'aux publicités comportant un ou plusieurs éléments chiffrés autres que la durée du prêt.

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Pour les prêts ou contrats mentionnés aux articles premier et 2 de la présente loi, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre remise ou adressée 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 contrat, 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 ainsi que, s'il y a lieu, son taux défini conformément à l'article 3 modifié de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure,
 - énonce les sûretés réelles ou personnelles exigées.
-

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

La remise de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur.

L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques, déclarées. L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'ont reçue. L'acceptation doit être donnée par écrit contre récépissé.

Art. 8.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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, signer aucun chèque ni aucune autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal au profit du prêteur ou pour le compte de celui-ci.

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'offre est toujours acceptée sous la condition suspensive de la conclusion du contrat en vue duquel le crédit a été demandé, sans que la durée de cette condition puisse excéder quatre mois.

Art. 10.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 11.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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 20 % du crédit total.

Art. 12.

Amendement : A la fin de la première phrase du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

...prévus par la présente loi.

par les mots :

...régis par le présent chapitre.

Art. 13.

Amendement : A la fin de la première phrase du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

...majoré des intérêts échus mais non payés.

par les mots :

...ainsi que le paiement des intérêts échus.

Article additionnel 13 *bis* (nouveau).

Amendement : Après l'article 13, insérer un article additionnel 13 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Lorsque le prêteur accorde des délais de paiement à l'emprunteur, il peut lui demander le paiement d'intérêts de retard majorés dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article précédent.

Art. 15.

Amendement : A la fin de cet article, ajouter un nouvel alinéa ainsi rédigé :

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

Amendement : Avant l'article 16, insérer la mention :

CHAPITRE II

Art. 16.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'acte écrit, même s'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente, 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.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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 la conclusion du ou des prêts qui en assurent le financement.

Amendement : Supprimer les deux derniers alinéas de cet article.

Art. 18.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 19.

Amendement : Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

Lorsque l'acte mentionné à l'article 16 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter... (*Le reste sans changement.*)

Amendement : Rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article :

... le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article 17.

Art. 20.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 21.

Amendement : Supprimer cet article.

Amendement : Avant l'article 22, insérer la mention :

CHAPITRE III

Art. 23.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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

Amendement : I. — Au milieu du deuxième alinéa de cet article, supprimer le mot :

préalable.

II. — Rédiger comme suit la fin de cet article :

... sera puni d'une amende de 2.000 à 200.000 F.

Art. 25.

Amendement : Supprimer cet article.

Amendement : Avant l'article 26, insérer la mention :

CHAPITRE IV

Article additionnel 26 A (nouveau).

Amendement : Avant l'article 26, insérer un article additionnel 26 A (nouveau) ainsi rédigé :

Les opérations de crédit régies par le chapitre premier de la présente loi ne peuvent donner lieu à l'émission de lettres de change ou billets à ordre souscrits ou avalisés par les emprunteurs.

Art. 26.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.
