

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 juin 1979.

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, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, 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 de Cuttoli, Charles Lederman, Pierre Salvi, Paul Girod, secrétaires ; Armand Bastit Saint-Martin, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Pierre Jourdan, Robert Lacoste, Jacques Larché, Pierre Marcihacy, Jean Nayrou, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pilet, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Franck Sérusclat, Edgar Tallhades, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture, 275, 376, 393 et in-8° 147 (1978-1979).

2^e lecture, 388 (1978-1979).

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

SOMMAIRE

	Pages.
Les principales dispositions du texte adopté par le Sénat ont été reprises par l'Assemblée Nationale	3
Examen des articles	5
Opérations de crédit exclues du champ d'application de la loi — Opérations de crédit différé (art. 3)	5
Terminologie (art. 4)	5
Publicité relative aux prêts immobiliers et calcul du taux effectif global (art. 5)	6
Contenu de l'offre de crédit (art. 6)	7
Règles applicables aux contrats d'assurance (art. 6 bis)	7
Interdiction des versements anticipés et régime des autorisations de prélèvement sur compte bancaire ou postal (art. 8)	8
Interdépendance entre contrat de prêt et contrat principal. — Condition résolutoire (art. 9)	8
Interdépendance des contrats de prêts entre eux (art. 11)	8
Conséquences de la résolution du prêt en cas de non-conclusion du contrat principal (art. 11 bis)	8
Limitation des clauses pénales en cas de défaillance totale ou partielle de l'emprunteur (art. 13 et 13 bis)	9
Pouvoirs du juge en cas de difficultés de l'emprunteur par suite de circonstances économiques (art. 13 ter)	9
Interdiction de clauses pénales autres que celles prévues par le projet de loi (art. 15)	10
Indication du recours au crédit dans l'acte constatant l'opération immobilière (art. 16)	10
Interdépendance des contrats et condition suspensive de l'obtention des prêts (art. 17)	10
Cas particulier du contrat d'entreprise (art. 21 A)	11
Interdépendance dans l'exécution du contrat d'entreprise et du contrat de prêt (art. 21)	11
Exclusion des ventes par adjudication (art. 21 bis A)	12
Procédure et contenu de l'offre de contrat en matière de location-vente (art. 21 quater)	12
Conséquences de la non-obtention des prêts lors de la levée de l'option dans le cas des locations assorties d'une promesse de vente (art. 21 octies)	12
Pouvoirs du juge en cas de difficultés de l'emprunteur par suite de circonstances économiques (art. 21 nonies)	13
Infractions en matière de publicité (art. 22)	13
Infractions aux dispositions relatives au contenu de l'offre (art. 23) ..	14
Infractions à l'interdiction des versements anticipés (art. 24)	14
Sanctions pour retenues indues (art. 25)	14
Conditions d'application de la loi. — Renvoi à un décret pour déterminer le mode de calcul du taux effectif global (art. 27)	14
Dispositions d'harmonisation (art. 29)	15
Tableau comparatif	17
Amendements présentés par la commission	29

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi relatif à l'information et à la protection des emprunteurs a été voté par le Sénat il y a un peu plus d'un an. Il convient d'en rappeler les dispositions essentielles :

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

L'information préalable de l'emprunteur est assurée à la fois par la réglementation de la publicité et par les nouvelles règles de formation du contrat de prêt. L'offre de prêt donne à l'emprunteur la possibilité, d'une part de comparer les conditions du crédit et donc de faire jouer la concurrence entre les établissements prêteurs, d'autre part de bénéficier d'un délai de réflexion qui ne peut être inférieur à dix jours.

Les clauses pénales sont limitées, comme dans 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 ; sous réserve des pouvoirs dévolus au juge par l'article 1152 du Code civil, c'est un décret qui doit fixer le montant des pénalités applicables aux emprunteurs qui sont défaillants ou qui, au contraire, remboursent par anticipation.

Enfin, l'institution de l'interdépendance des contrats constitue la novation essentielle du texte :

- les contrats de prêts sont interdépendants entre eux et chaque prêt d'un montant supérieur à 10 % du crédit total (dans le texte de l'Assemblée Nationale) est conclu sous la condition suspensive de chacun des autres prêts supérieurs à ce montant ;
- les contrats de prêts et les contrats de vente sont désormais liés : le contrat de prêt ne peut être définitivement conclu que si le contrat de vente l'est également et réciproquement ; ainsi, l'offre de crédit est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion de l'acte de vente *dans un délai de quatre mois*, tandis que la conclusion définitive du contrat de vente est suspendue à l'obtention du crédit *dans un délai au moins égal à un mois*. La non-conclusion de l'un des contrats dans les délais prévus entraîne la résolution de l'autre, sans aucun frais pour l'acquéreur-emprunteur.

Lors de l'examen du texte en première lecture, le Sénat, soucieux de protéger les acquéreurs sans « geler » le marché immobilier, avait cherché à simplifier le dispositif en réduisant les délais et en simplifiant les formalités ; par ailleurs, à l'initiative de la Commission des Affaires économiques, il avait modifié l'architecture du projet de loi en distinguant entre vente et location-vente, dont les mécanismes sont sensiblement différents.

Conformément aux conclusions de l'excellent rapport de M. Richomme, l'Assemblée Nationale a retenu l'essentiel du dispositif voté par le Sénat et la plupart des modifications qu'elle y a apportées méritent d'être adoptées. Seuls quelques points particuliers, notamment l'article 21 relatif aux conséquences entraînées par les difficultés d'exécution du contrat d'entreprise, n'ont pas recueilli l'agrément de votre commission et doivent donc être revus.

L'examen des articles ci-après permettra d'en donner les raisons et d'indiquer les modifications proposées par votre commission.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 3.

Cet article est relatif aux opérations de crédit exclues du champ d'application de la loi, en particulier les prêts destinés à financer une activité professionnelle ou ceux qui sont consentis aux personnes morales de droit public. Le Sénat avait également décidé d'en exclure les opérations de crédit différé, sous certaines conditions, ainsi que les ventes à terme du régime spécial H. L. M., qui bénéficient de financements publics.

Considérant que ces ventes à terme étaient en voie de disparition et que « l'octroi d'une aide publique au logement n'empêche pas qu'il reste, dans la plupart des cas, nécessaire de recourir à des prêts complémentaires et à des financements extérieurs privés », l'Assemblée Nationale a supprimé cette exclusion, à propos de laquelle votre commission s'était d'ailleurs interrogée en première lecture (1). Il n'y a donc aucune difficulté pour elle à approuver la suppression opérée par l'Assemblée Nationale.

En revanche, il ne lui est pas possible d'accepter la modification tendant à exclure l'ensemble des opérations de crédit différé. La Commission des Lois de l'Assemblée Nationale a estimé que la rédaction du Sénat était ambiguë. Votre commission pense au contraire qu'il n'en est rien et qu'il n'est pas évident que les crédits d'anticipation, certes distincts du crédit différé, mais néanmoins liés à lui, soient soumis aux dispositions du projet de loi.

C'est pourquoi il vous est proposé de reprendre ici le texte voté par le Sénat, selon lequel les opérations de crédit différé ne seront exclues que si elles ne sont pas liées à un crédit d'anticipation. Tel est l'objet de l'amendement proposé à cet article.

Article 4.

Cet article est relatif à la terminologie employée dans le projet de loi ; il tend à définir les termes « acquéreur » et « vendeur ». En première lecture, du fait de l'adoption de dispositions distinctes pour la vente et la location-vente, le Sénat avait estimé que ces dispositions étaient inutiles. L'Assemblée Nationale a, au contraire, considéré que ces dispositions étaient nécessaires, notamment pour

(1) Voir rapport n° 376 (1977-1978), page 13.

bien marquer que l'acquéreur, au sens de la loi, c'est aussi « la personne qui souscrit des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un immeuble en propriété ou en jouissance, ou celle qui fait effectuer des travaux d'une certaine importance sur un logement existant ». Bien que l'on puisse penser que le champ d'application défini à l'article premier assure à ces personnes une protection satisfaisante, votre commission approuve cette disposition et vous demande, en conséquence, d'adopter cet article sans modification.

Article 5.

Cet article a pour objet de réglementer les publicités en matière de crédit immobilier.

Si ces publicités comportent des éléments chiffrés, elles doivent mentionner le montant, le coût total et le taux effectif global du prêt.

Alors que le Sénat avait précisé, à l'article 6 du projet de loi, que le taux effectif global prévu par l'article 3 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relatif à l'usure devrait être calculé selon la méthode actuarielle, l'Assemblée Nationale a décidé que ce taux serait calculé selon une méthode déterminée par décret.

Aucune de ces deux solutions n'est satisfaisante, car elles tendent toutes deux à résoudre incidemment, et pour le seul crédit immobilier, le très délicat problème que pose le mode de calcul du taux effectif global.

On ne peut en effet prétendre résoudre ce problème pour le seul crédit immobilier : pour que les emprunteurs aient une idée exacte des taux pratiqués, il faut que l'ensemble des taux des divers crédits puisse faire l'objet de comparaisons significatives.

Ainsi que le souligne fort justement M. Richomme à la page 30 de son rapport à l'Assemblée Nationale, « il est indispensable, du point de vue de l'information et de la protection des emprunteurs, d'établir une unicité du mode de calcul des taux de crédits afin d'assurer la transparence du marché ».

Des études complémentaires sont nécessaires pour aboutir à ce taux unique et il paraît souhaitable, comme le fait l'Assemblée Nationale, de renvoyer à un décret le soin de le fixer. Mais c'est l'ensemble des crédits qui doit être concerné et non le seul crédit immobilier ; c'est pourquoi il est proposé, d'une part de supprimer la référence au mode de calcul du taux effectif global qui figure à cet article 5, ainsi qu'à l'article 6, d'autre part d'habiliter le Gouvernement à prendre un décret d'ordre général déterminant

ce mode de calcul pour l'ensemble des crédits entrant dans le champ d'application de la loi de 1966. A cette fin, il est proposé de compléter l'article 27 du projet de loi.

Telles sont les raisons pour lesquelles votre commission vous demande de modifier cet article 5.

Article 6.

Cet article définit le contenu de l'offre. Elle doit mentionner l'identité des parties, la nature, l'objet et les modalités du prêt, le montant du crédit, son coût total ainsi que son taux effectif global. Elle doit également, en vertu du texte voté par l'Assemblée Nationale, faire état des conditions requises par un transfert éventuel du prêt à une tierce personne.

Conformément à ce qui vous est proposé à l'article 5, votre commission vous demande, au cinquième alinéa, de supprimer les mots « et calculé selon la méthode qui sera déterminée par décret ». Par ailleurs, elle vous demande, au sixième alinéa, de revenir au texte voté par le Sénat, qui lui a paru plus explicite.

Article 6 bis.

Cet article a été inséré par l'Assemblée Nationale, à l'initiative de M. Richomme. Il tend à préciser les dispositions applicables aux assurances garantissant le remboursement des prêts. Ainsi que M. Richomme l'a fort bien expliqué, l'assuré reste en quelque sorte un tiers au contrat. Il n'est informé au moment de son adhésion que des clauses que le prêteur veut bien lui communiquer ; en cours de contrat, l'étendue des garanties peut se trouver modifiée sans même qu'il en ait été tenu informé ; il peut aussi arriver que le souscripteur soit défaillant et, par suite, la garantie suspendue ou le contrat résilié sans que l'assuré ait eu connaissance de cette situation.

Le texte adopté prévoit :

— qu'une notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance doit être annexée au contrat de prêt ;

— que les modifications apportées ultérieurement au contenu du contrat sont inopposables à l'emprunteur qui n'y a pas donné son accord ;

— enfin, que le refus d'agrément de l'assuré, lorsque l'assureur y a subordonné sa garantie, entraîne la résiliation du contrat de prêt à la demande de l'emprunteur, sans aucun frais ni pénalité à sa charge.

Votre commission estime que ces précisions permettront de mieux protéger l'emprunteur qui reste trop souvent étranger au contrat d'assurance qui le garantit. Elle vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 8.

Afin d'éviter à l'emprunteur des engagements financiers prématurés, cet article a pour objet d'interdire les versements anticipés. Le Sénat avait également prohibé la signature des autorisations de prélèvement sur compte bancaire ou postal au profit du prêteur ou pour le compte de celui-ci. Le texte de l'Assemblée Nationale permet ces autorisations mais prévoit que leur prise d'effet est subordonnée à celle du contrat de crédit.

Votre commission pense que ce texte plus souple est préférable et vous demande, en conséquence, d'adopter cet article sans modification.

Article 9.

Cet article dispose qu'après acceptation par l'emprunteur l'offre est maintenue pendant un délai de quatre mois, délai durant lequel doit être conclu l'achat faisant l'objet du prêt. L'Assemblée Nationale propose de remplacer la référence à la « condition suspensive » par une référence à la « condition résolutoire ». Sur le fond, cette modification ne change pas l'économie du texte adopté par le Sénat ; mais il convient de reconnaître qu'elle est bien venue sur le plan juridique dans la mesure où l'article 8 admet les versements après acceptation de l'offre préalable, mais *avant* signature de l'acte d'acquisition et où, plus généralement, les prêteurs peuvent être amenés à verser des fonds avant la signature de cet acte. C'est pourquoi votre commission vous propose d'adopter cet article dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Article 11.

Cet article établit l'interdépendance des contrats de prêts entre eux ; il est normal qu'il en soit ainsi puisque l'emprunteur ne pourra conclure l'opération projetée s'il n'obtient pas les prêts qui lui sont nécessaires. Pour éviter les abus, le Sénat avait prévu que cette disposition ne jouerait que pour les prêts d'un montant supérieur à 20 % du crédit total. L'Assemblée a décidé d'abaisser cette limite à 10 % et votre commission vous propose de retenir ce dernier seuil, plus protecteur pour l'emprunteur.

Article 11 bis.

Inséré à l'initiative de la Commission des Affaires économiques du Sénat, cet article est relatif aux conséquences de la résolution du prêt entraînées par la non-conclusion du contrat de vente ;

lorsque ce contrat n'a pas été conclu dans le délai prévu à l'article 9 (c'est-à-dire le plus souvent quatre mois), l'emprunteur est tenu de rembourser la totalité des sommes que le prêteur lui aurait déjà versées, ainsi que les intérêts y afférents. Le Sénat avait prévu que le prêteur pourrait demander des frais d'études dont le montant maximum serait fixé suivant un barème déterminé par décret. L'Assemblée Nationale estime que le prêteur qui avance les fonds avant la conclusion de l'opération immobilière peut supporter sans indemnité le risque de résolution du prêt et a supprimé cette disposition.

Considérant que le prêteur devait rembourser les sommes déjà versées ainsi que les intérêts y afférents, votre commission pense au contraire qu'il est légitime que le prêteur bénéficie d'une indemnité. Elle considère également que la rédaction adoptée pour cet article n'est pas entièrement satisfaisante: s'il est vrai que les sommes prêtées sont le plus souvent versées « pour le compte » de l'emprunteur, il peut néanmoins y avoir des cas où elles lui sont versées directement; dans cette hypothèse, l'article 11 bis interprété de manière stricte ne s'appliquerait pas. Mieux vaut donc faire mention de ce cas même si le texte est un peu plus long.

Telles sont les raisons pour lesquelles il vous est proposé d'adopter une **nouvelle rédaction** de cet article.

Articles 13 et 13 bis.

L'Assemblée Nationale a refondu dans un même article les dispositions relatives aux conséquences de la défaillance de l'emprunteur. Le Sénat avait d'abord envisagé l'hypothèse de la cessation totale des paiements, puis seulement à l'article 13 bis le cas où le prêteur accorde des délais à l'emprunteur.

L'Assemblée Nationale a préféré renverser cet ordre afin de donner priorité aux dispositions relatives aux délais de paiement accordés par le prêteur. Par ailleurs, elle a décidé de renvoyer à un décret le soin de déterminer le taux maximum des intérêts de retard.

Après mûre réflexion, votre commission a décidé de s'en tenir au texte adopté par l'Assemblée Nationale; elle vous demande donc, d'une part, d'adopter l'article 13 sans modification, d'autre part, de maintenir la suppression de l'article 13 bis.

Article 13 ter.

Inséré par le Sénat à l'initiative du groupe socialiste, cet article, qui reprend une disposition figurant à l'article 8 de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 sur le crédit à la consommation, donne au juge

la possibilité d'aménager les obligations de l'emprunteur dont la situation économique se détériore gravement, notamment en cas de licenciement. Le juge pourra alors suspendre les obligations du débiteur dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code civil. L'Assemblée Nationale a apporté à ce texte une modification purement rédactionnelle que votre commission vous propose de retenir.

Article 15.

La modification apportée à cet article, relatif à l'interdiction d'insérer des clauses pénales autres que celles prévues par les articles précédents, est la conséquence de la suppression de l'article 13 bis. Il y a donc lieu d'adopter cet article sans modification.

Article 16.

Cet article est la première des dispositions qui établissent l'interdépendance entre contrat de vente et contrat de prêt. Il prévoit que la mention selon laquelle l'acquéreur a recours à un crédit doit figurer dans le premier acte constatant un engagement, et singulièrement dans la promesse unilatérale de vente. En effet, l'acquéreur est souvent amené à verser au vendeur une somme qui est en général égale à 10 % du prix de vente ; si l'opération n'est pas conclue du fait de l'acquéreur, cette somme reste acquise au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation.

Pour éviter qu'il en soit ainsi, la mention du recours au crédit dans les promesses unilatérales de vente est nécessaire. L'Assemblée Nationale a estimé avec raison que cette promesse devait avoir été acceptée, car c'est l'acceptation, ainsi que le versement du dédit, qui attestent de l'engagement de l'acquéreur.

Votre commission vous demande donc d'adopter cet article sans modification.

Article 17.

Cet article généralise et rend obligatoire une pratique déjà largement répandue en matière de ventes immobilières ; lorsque l'acquéreur fait connaître qu'il recourt à un crédit, l'acte sera désormais toujours conclu sous la condition suspensive de l'obtention des prêts. Cette condition suspensive a une durée légale de validité d'un mois, les parties pouvant naturellement convenir d'un délai plus long.

Le Sénat avait décidé que le délai devait courir à compter de la date d'enregistrement ou, à défaut, de la signature de l'acte. Dans son rapport, M. Richomme a fait observer, d'une part que certains contrats, notamment le contrat de construction de maison indi-

viduelle, ne sont pas soumis à la formalité de l'enregistrement, d'autre part que la date d'enregistrement n'a pas de signification pour un acte notarié. L'Assemblée Nationale a donc décidé de renverser l'ordre des facteurs, en précisant que le délai courrait « à compter 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 ».

Votre commission pense que cette rédaction est préférable à celle qui avait été votée initialement par le Sénat et vous demande donc d'adopter cet article sans modification.

Article 21 A.

Introduit par l'Assemblée Nationale à l'initiative de M. Richomme, cet article a pour objet de régler le problème très réel posé par l'application de la loi aux contrats d'entreprises.

L'article 19 du projet dispose en effet qu'en l'absence d'indications sur le recours au crédit ou en l'absence de mention manuscrite par laquelle l'acquéreur renonce aux dispositions de la loi, l'acte est réputé conclu sous la condition suspensive de l'obtention du crédit lorsque l'acquéreur décide d'en demander un. Dans cet article 21 A, le dispositif est inversé : pour que la condition suspensive joue, il faudra que l'acquéreur prenne l'initiative d'indiquer lui-même qu'il aura recours à un prêt pour financer les travaux.

Bien que ce texte ouvre une brèche importante dans le dispositif prévu par le projet de loi, puisqu'il reporte sur le maître d'ouvrage la charge de la preuve, votre commission vous propose de l'accepter, sous réserve d'un **amendement** d'ordre rédactionnel.

Article 21.

En acceptant le rétablissement de cet article relatif aux conséquences des difficultés affectant l'exécution des contrats d'entreprises, le Ministre de l'Economie a indiqué qu'il risquait de contrarier le Sénat. Sa crainte n'était pas vaine, au moins en ce qui concerne votre Commission des Lois, d'autant plus que le Ministre avait accepté l'amendement de suppression proposé au Sénat. En effet, pour des motifs clairement exposés lors de la première lecture, aussi bien par la Commission des Affaires économiques que par la Commission des Lois, le Sénat avait décidé de supprimer cet article. Il convient ici de rappeler les très sérieuses réserves que suscite cette disposition :

— d'une part, elle risque de favoriser les maîtres d'ouvrage 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 surtout, 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.

Votre commission vous demande donc une nouvelle fois de supprimer cet article.

Art. 21 bis A

Cet article, introduit par l'Assemblée Nationale, est relatif au cas particulier des ventes par adjudication. On ne voit pas, en effet, comment le mécanisme de la condition suspensive de l'obtention des prêts pourrait s'appliquer à cette catégorie de ventes. L'Assemblée Nationale a décidé de les exclure du champ d'application de la loi et votre commission ne peut qu'y souscrire. Elle vous demande donc d'adopter cet article sans modification.

Article 21 quater.

Les dispositions relatives aux contrats de location-vente, contenues dans les articles 21 bis à 21 nonies, n'ont guère été amendées par l'Assemblée Nationale, qui a adopté sans modification cinq de ces huit articles.

L'article 21 quater, qui détermine la procédure et le contenu de l'offre de contrat, transpose les dispositions de l'article 6. Il prévoit que le bailleur doit formuler par écrit une offre qui est remise ou adressée au preneur éventuel contre récépissé.

Cette offre doit contenir les modalités du contrat, notamment celles qui concernent les conditions de mise à disposition du bien, le montant des versements initiaux et celui des loyers. L'Assemblée Nationale a décidé que cette offre devrait également mentionner les modalités éventuelles d'indexation.

Votre commission approuve cette adjonction et vous demande donc d'adopter cet article sans modification.

Article 21 octies.

Dans le cas des locations assorties d'une promesse de vente, l'acte constatant la levée d'option sera, comme les contrats de vente ordinaires, conclu sous la condition suspensive de l'obtention des financements. Si la condition n'est pas réalisée, le bailleur devra

restituer toutes les sommes versées par le preneur, à l'exception des loyers et des frais de remise en état. Telle était la rédaction du Sénat.

Le rapporteur de la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale a fait observer que plus le montant des droits d'entrée est faible, plus celui des loyers est élevé ; la disposition adoptée par le Sénat risquerait, selon lui, de privilégier la formule qui incorpore la rémunération du risque de non-vente dans le montant des loyers (puisque ceux-ci ne sont pas restitués). L'Assemblée Nationale a donc prévu que la non-conclusion du contrat entraînerait le versement d'une indemnité dont le montant maximum devra être fixé par décret.

Votre commission considère que l'institution de cette indemnité ne permettra pas à elle seule de résoudre le problème évoqué par le rapporteur de la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale ; par ailleurs, la fixation de cette indemnité par décret ne manquera pas de susciter de très sérieuses difficultés. C'est pourquoi il vous est proposé d'adopter un **amendement** supprimant la référence à cette indemnité.

Article 21 nonies.

Cet article prévoit que les dispositions de l'article 13 *ter*, qui donnent au juge la possibilité de suspendre l'exécution du contrat de prêt, sont applicables aux contrats de location-vente. Comme son homologue de l'Assemblée Nationale, votre Commission des Lois estime que cette adjonction est logique et vous demande en conséquence d'adopter cet article sans modification.

Article 22.

Cet article détermine les peines sanctionnant les infractions commises en matière de publicité. Sur proposition de sa Commission des Lois, l'Assemblée Nationale a supprimé la première phrase du deuxième alinéa de cet article, phrase en vertu de laquelle le tribunal devait ordonner la publication du jugement. Cette disposition est déjà contenue à l'article 44-II de la loi du 27 décembre 1973, auquel le deuxième alinéa renvoie expressément. Elle constitue donc une répétition et votre commission, se rangeant à la décision de l'Assemblée Nationale, vous demande là aussi d'adopter cet article sans modification.

Article 23.

Cet article fixe les sanctions applicables pour non respect des délais de réflexion ou infractions aux dispositions relatives au contenu de l'offre. L'Assemblée Nationale a adopté deux amendements de coordination en conséquence des décisions qu'elle avait prises précédemment. Votre commission vous demande de retenir le dernier d'entre eux (suppression du mot « préalable » au troisième alinéa), mais vous demande en revanche de continuer à faire mention du deuxième alinéa de l'article 11 bis, par coordination avec le texte adopté audit article.

Article 24.

Cet article sanctionne les infractions à l'interdiction des versements anticipés. L'article 8 autorisant la signature d'autorisations de prélèvements sur compte bancaire ou postal, il n'y a plus lieu de prévoir au présent article la sanction de cette opération. L'amendement de coordination adopté par l'Assemblée Nationale doit être retenu et votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 25.

Cet article détermine les sanctions applicables aux vendeurs, prêteurs ou bailleurs qui ne remboursent pas les sommes que le projet de loi leur fait obligation de restituer. L'Assemblée Nationale a voulu opérer une remise en ordre dans les références et les a modifiées. Votre commission approuve cette rectification mais en conséquence de la décision prise à l'article 11 bis, elle vous demande d'introduire une référence explicite au premier alinéa dudit article.

Article 27.

Cet article précise que les conditions d'application de la loi seront fixées par décret en Conseil d'Etat et qu'elle entrera en vigueur avant le 1^{er} juillet 1980 ; cette date peut paraître lointaine, mais accorder au Gouvernement un délai de six mois pour mettre au point les décrets d'application n'est sans doute pas excessif.

Par ailleurs, pour les raisons exposées à l'article 5, il vous est proposé un amendement tendant à ajouter un second alinéa renvoyant à un décret en Conseil d'Etat le soin de déterminer le mode de calcul du taux effectif global prévu par l'article 3 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relatif à l'usure.

Article 29.

Cet article contient diverses dispositions d'harmonisation que l'Assemblée Nationale a insérées dans le nouveau Code de la construction. De plus, elle a décidé de compléter les articles L. 261-11 et L. 261-15 de ce code, relatifs aux contrats de vente d'immeubles à construire et aux contrats préliminaires afin d'éviter que pour la même opération il n'y ait lieu à une double mise en jeu de la condition suspensive de l'obtention des prêts.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

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 lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation.

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^{er} 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. 3.

Alinéa sans modification.

En sont également...

... régies par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 modifiée.

Alinéa supprimé.

Art. 3.

Alinéa sans modification.

En sont également...

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

Maintien de la suppression.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 4.

Supprimé.

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 et 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.

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 ainsi que son taux défini conformément à l'article 3, modifié,

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

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.

Alinéa sans modification.

Si cette publicité...

... 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.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

— sans modification.

— sans modification.

— indique, ...

... son coût total, son taux défini conformément à l'article 3, modifié, de la loi

Propositions de la commission.

Art. 4.

Sans modification.

Art. 5.

Alinéa sans modification.

Si cette publicité...

... relative à l'usure.

Art. 6.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

— sans modification.

— sans modification.

— indique, ...

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure et calculé selon la méthode actuarielle ;

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

— rappelle les dispositions de l'article 7.

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 ;

— sans modification.

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 annexée 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.

... relative à l'usure, ainsi que, s'il y a lieu, les modalités de l'indexation ;

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

— sans modification.

— sans modification.

Art. 6 bis.

Sans modification.

Art. 7.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

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, 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. 8.

Jusqu'à l'acceptation...

Art. 8.

Sans modification.

... 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.

... 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 suspensive de la 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. 9.

L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois...

... est demandé.

Alinéa sans modification.

Art. 9.

Sans modification.

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 20 p. 100 du crédit total.

Art. 11 bis (nouveau).

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 lui aurait déjà effectivement versées ainsi que les intérêts y afférents; le prêteur ne peut retenir ou demander que des

Art. 11.

Lorsque...

... supérieur à 10 p. 100 du crédit total.

Art. 11 bis.

Lorsque...

... que le prêteur aurait déjà effectivement versées pour son compte ainsi que de payer les intérêts y afférents; le prêteur ne peut

Art. 11.

Sans modification.

Art. 11 bis.

Lorsque...

... lui aurait déjà effectivement versées ou qu'il aurait versées pour son compte ainsi que...

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

frais d'étude dont le montant maximal est fixé suivant un barème déterminé par décret.

retenir ou demander aucune indemnité ni aucun frais.

... ou demander que des frais d'étude dont le montant maximal est fixé suivant un barème déterminé par décret.

Le montant de ces frais, ainsi que les conditions dans lesquelles ils sont perçus, doivent figurer distinctement dans l'offre préalable.

Alinéa supprimé.

Le montant de ces frais, ainsi que les conditions dans lesquelles ils sont perçus, doivent figurer distinctement dans l'offre.

Art. 12.

Conforme.

Art. 13.

Art. 13.

Art. 13.

En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur 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.

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,...

Sans modification.

...décret.

Art. 13 bis (nouveau).

Art. 13 bis.

Art. 13 bis.

Lorsque le prêteur accorde des délais de paiement à l'emprunteur, il peut lui demander le paiement d'intérêts de retard, qui ne peuvent être supérieurs de deux points au taux d'intérêt du prêt.

Supprimé.

Maintien de la suppression.

Art. 13 ter (nouveau).

Art. 13 ter.

Art. 13 ter.

L'exécution des obligations du débiteur peut être, notamment en cas de licenciement, suspendue par ordonnance 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 sommes dues ne produiront point intérêt.

L'exécution...

Sans modification.

... civil. L'ordonnance peut décider que, durant le délai de grâce, les échéances reportées ne produiront point intérêt.

Art. 14.

Suppression conforme.

Texte adopté par le Sénat.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Propositions de la commission.

Art. 15.

Aucune indemnité ni aucun coût autres que ceux qui sont mentionnés aux articles 12 à 13 bis 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 (nouveau).

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 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 l'enregistrement ou, à défaut, de la signature de l'acte.

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. 15.

Aucune indemnité...

... articles 12 et 13 ne peuvent...

... par ces articles.

Alinéa sans modification.

CHAPITRE II

Art. 16.

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée, ayant pour objet de constater...

... de la présente loi.

Art. 17.

Lorsque...

... 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.

Alinéa sans modification.

Art. 15.

Sans modification.

CHAPITRE II

Art. 16.

Sans modification.

Art. 17.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

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.

Art. 21 A.

Pour les dépenses...

... le maître de l'ouvrage...

... prêts.

Art. 21.

Supprimé.

Art. 21 bis A.

Sans modification.

Art. 21.
Supprimé.

CHAPITRE II bis.

Art. 21 bis et 21 ter.

..... *Conformes.*

Texte adopté par le Sénat.

Art. 21 quater (nouveau).

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.

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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 21 quater.

Alinéa sans modification.

Cette offre...

... et celui des loyers ainsi que les modalités éventuelles d'indexation. Elle rappelle, en outre...

... 21 quinquies.

Alinéa sans modification.

Art. 21 quinquies à 21 septies.

Conformes.

Propositions de la commission.

Art. 21 quater.

Sans modification.

Art. 21 octies (nouveau).

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 et des frais de remise en état du bien.

Art. 21 octies.

Alinéa sans modification.

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.

Art. 21 octies.

Alinéa sans modification.

Lorsque...

... en état du bien.

Art. 21 nonies.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

CHAPITRE III (nouveau).

CHAPITRE III

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.

Le tribunal ordonnera également la publication du jugement. 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, à l'article 11 *bis*, deuxième alinéa, 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 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 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

Art. 22.

Alinéa sans modification.

Les dispositions...

... 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.

Alinéa sans modification.

La même peine...

... ou qui reçoit de sa part l'acceptation de l'offre sans que celle-ci comporte...

... 21 *quinquies*.

Alinéa sans modification.

Art. 24.

Le prêteur...

Art. 22.

Sans modification.

Art. 23.

Le prêteur...

... à l'article 6, à l'article 11 *bis*, deuxième alinéa, ou à l'article 21 *quater*...

... 20 000 F.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 24.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Propositions de la commission.

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 lui fait signer 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 du premier alinéa de l'article 11 bis, ou le vendeur, en infraction aux dispositions de l'article 17, ou le bailleur, en infraction aux dispositions de l'article 21 septies, 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 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 du dernier alinéa de l'article 21 septies.

... endossé ou avalisé à son profit, ou utilise une autorisation de prélèvement...

... 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 F à 200 000 F.

La même peine...

... 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 sont fixées en tant que de besoin par décret en Conseil d'Etat.

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. 27.

Alinéa sans modification.

En outre, un décret en Conseil d'Etat déterminera les conditions d'application de l'article 3, modifié, de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure.

Art. 28.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

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... ».

Le troisième alinéa de l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction est abrogé.

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

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 29.

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

Alinéa sans modification.

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.

Conferme.

Propositions de la commission.

Art. 29.

Sans modification.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 3.

Amendement : Compléter le deuxième alinéa de cet article par le membre de phrase suivant :

... lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation.

Art. 5.

Amendement : A la fin du second alinéa de cet article, supprimer les mots :

... et calculé selon la méthode qui sera déterminée par décret.

Art. 6.

Amendement : Dans le cinquième alinéa de cet article, supprimer les mots :

... et calculé selon la méthode qui sera déterminée par décret.

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

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

Art. 11 bis.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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 lui aurait déjà effectivement versées ou qu'il aurait versées pour son compte ainsi que les intérêts y afférents ; le prêteur ne peut retenir ou demander que des frais d'étude dont le montant maximum est fixé suivant un barème déterminé par décret.

Le montant de ces frais, ainsi que les conditions dans lesquelles ils sont perçus, doivent figurer distinctement dans l'offre.

Art. 21 A.

Amendement : Au milieu de cet article, remplacer le mot :

... l'acquéreur...

par les mots :

... le maître de l'ouvrage...

Art. 21.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 21 *octies*.

Amendement : A la fin du second alinéa de cet article, supprimer les mots :

... et d'une indemnité d'immobilisation dont le montant maximal sera fixé suivant un barème déterminé par décret.

Art. 23.

Amendement : Au milieu du premier alinéa de cet article, après les mots :

... à l'article 6...

insérer les mots :

... à l'article 11 bis, deuxième alinéa...

Art. 25.

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

Le prêteur, en infraction aux dispositions du premier alinéa de l'article 11 bis...
(Le reste sans changement.)

Art. 27.

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

En outre, un décret en Conseil d'Etat déterminera les conditions d'application de l'article 3 modifié de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure.