

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

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

*Le Sénat a adopté, en première lecture, le projet de
loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Sénat : 275, 376 et 393 (1977-1978).

CHAPITRE PREMIER (nouveau)

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 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 de ces dépenses est supérieur à celui fixé en exécution du 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 ;

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

Art. 2.

... .. Supprimé

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 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.

.. 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, 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.

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.

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. 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. 10.

... .. Supprimé

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 % 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 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.

Art. 12.

L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts régis par le présent chapitre. Le contrat de prêt peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde.

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, ainsi que le paiement des intérêts échus. Jus-

qu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt. En outre, le prêteur peut demander à l'emprunteur défaillant une indemnité qui, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du Code civil, ne peut excéder un montant qui, dépendant de la durée restant à courir du contrat, est fixé suivant un barème déterminé par décret.

Art. 13 *bis* (nouveau).

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.

Art. 13 *ter* (nouveau).

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.

Art. 14.

... .. Supprimé

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. 18.

..... Supprimé

Art. 19.

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, 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 à l'article 17.

Art. 20 et 21.

..... Supprimés

CHAPITRE II bis (nouveau).

Art. 21 *bis* (nouveau).

Sous réserve des dispositions du premier alinéa de l'article 3, les contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente relatifs aux immeubles mentionnés au *a*) de l'article premier sont soumis à la présente loi, dans les conditions fixées au présent chapitre.

Art. 21 *ter* (nouveau).

Toute publicité faite, reçue ou perçue en France, qui, quel que soit son support, porte sur l'un des contrats régis par le présent chapitre, doit préciser l'identité du bailleur, la nature et l'objet du contrat.

Si cette publicité comporte un ou plusieurs éléments chiffrés, elle doit mentionner la durée du bail ainsi que le coût annuel et le coût total de l'opération.

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 moda-

lités, 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.

Art. 21 *quinquies* (nouveau).

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

L'offre est soumise à l'acceptation du preneur qui ne peut accepter l'offre que dix jours après qu'il l'a reçue. L'acceptation doit être donnée par écrit contre récépissé.

Art. 21 *sexies* (nouveau).

Jusqu'à l'acceptation de l'offre, le preneur ne peut 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 bailleur ou pour le compte de celui-ci.

Art. 21 septies (nouveau).

En cas de défaillance du preneur dans l'exécution d'un contrat régi par le présent chapitre, le bailleur 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.

En cas de location-vente, le bailleur 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.

Aucune indemnité ni aucun coût autres que ceux qui sont mentionnés ci-dessus ne peuvent être mis à la charge du preneur. Toutefois, le bailleur pourra réclamer au preneur, 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.

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.

CHAPITRE III (nouveau)

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 fausse de nature à faire croire qu'elle a été donnée après l'expiration du délai de dix jours prescrit à l'article 21 *quinquies*.

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

Art. 24.

Le prêteur ou le bailleur qui, en infraction aux dispositions de l'article 8 ou de l'article 21 *sexies*, accepte de recevoir de l'emprunteur ou du preneur, ou pour le compte d'un de ces derniers, un versement ou un dépôt, un chèque ou un effet de commerce souscrit, endossé ou avalisé à son profit, ou 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*.

Art. 25 bis (nouveau).

Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées et poursuivies dans les mêmes conditions que celles prévues par 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.

CHAPITRE IV (nouveau)

Art. 26 A (nouveau).

Les dispositions de l'article 114 du Code de commerce sont applicables aux lettres de change et billets à ordre souscrits ou avalisés par les emprunteurs même majeurs à l'occasion des opérations de crédit régies par le chapitre premier de la présente loi.

Art. 26.

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

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 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... ».

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.

Art. 30 (nouveau).

La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer, sous réserve de la consultation de leurs assemblées territoriales, et à Mayotte.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 13 juin 1978.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.