

LES PRINCIPAUX TEXTES DE LOI

La protection du consommateur

1 - La loi Scrivener

La loi du 10/1/1978 (n° 78-23) dite loi Scrivener sur la protection et l'information des consommateurs de produits et de services réglementent le crédit à la consommation.

Protection pour les prêts de 3 mois

Elle impose un formalisme de l'offre de prêt pour protéger l'emprunteur et lui permettre d'apprécier, de façon comparative, les différentes propositions qui lui sont faites. Elle vise les prêts d'une durée supérieure ou égale à 3 mois dont le montant est inférieur ou égal à 21 500 €. Cette loi contraint les organismes à faire figurer sur leurs offres un certain nombre d'informations :

- la date du financement ;
- l'identité de l'emprunteur et du co-emprunteur ainsi que celle de l'organisme de financement ;
- le montant du crédit ;
- les caractéristiques du bien financé, le cas échéant.

> Durant 15 jours à partir du moment de l'émission de l'offre, l'organisme de financement est tenu de maintenir les conditions de celle-ci.

2 - La loi Neiertz

Cette loi du 31/12/1989 (n° 89-1010) renforce la loi Scrivener et protège le consommateur. C'est la loi relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

Le plan amiable de remboursement

Elle a créé pour les personnes « surendettées » ne pouvant plus faire face à leurs engagements la possibilité de saisir la commission de surendettement départementale auprès de la Banque de France pour tenter de mettre en place, avec l'accord des créanciers, un plan amiable de remboursement. Le plan de la commission peut subordonner l'échelonnement et les mesures éventuelles de réduction de la dette à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter le remboursement de la dette, comme la vente de biens.

La loi de rénovation urbaine du 1er août 2003 (n° 2003-710) introduit une nouvelle mesure pour le traitement des situations de surendettement les plus difficiles : la procédure de rétablissement personnel.

3 - La loi Richomme

C'est une loi du 13/7/1979 (n° 79-596) relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Son article 1er

« 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 :

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 10/1/1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit ;

L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au a ci-dessus. »

Son article 5

« Pour les prêts mentionnés à l'article 1er 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'entrepreneur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.

Cette offre :

- mentionne l'identité des parties, et éventuellement des cautions déclarées ;
- précise la nature, l'objet, les modalités du prêt, notamment celles qui sont relatives aux dates et conditions de mise à disposition des fonds ainsi qu'à l'échéancier des amortissements ;
- indique, outre le montant du crédit susceptible d'être consenti et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles, son coût total, son taux défini conformément à l'article 3 modifié de la loi n° 66-1010 du 28/12/1966 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 ;
- fait état des conditions requises pour un transfert éventuel du prêt à une tierce personne ;

> rappelle les dispositions de l'article 7. »

4 - Les lois Chatel

Elles sont au nombre de deux.

Chatel 1

La loi du 28/1/2005 (n° 2005-67) a fortement simplifié les relations consommateurs prestataires de services concernant la reconduction tacite des contrats.

> Elle vise à conforter la protection du consommateur mais également sa confiance et renforce la protection du consommateur qui souscrit un crédit revolving. Les établissements financiers ont l'obligation d'émettre une nouvelle offre de crédit si la réserve d'argent augmente, de prévenir l'emprunteur 1 mois avant la date limite de renouvellement des contrats. La durée de vie des contrats est limitée, l'emprunteur peut suspendre ou résilier son crédit à tout moment.

Chatel 2

La loi du 3/1/2008 (n° 2008-3) renforce les droits du souscripteur d'un prêt immobilier à taux variable. Depuis le 1/10/2008 l'offre préalable du prêt doit être accompagnée :

- d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ;
- et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. Cette information ne vaut pas engagement du

prêteur à l'égard de l'emprunteur quant à l'évolution effective des taux d'intérêt. Elle n'a qu'une valeur indicative.

> Toujours pour les prêts à taux variable, l'établissement prêteur doit, une fois par an, porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser. Cette obligation s'applique aux contrats de crédit souscrits à compter du 1/10/2008 mais également à ceux en cours à cette date.

Depuis le 1/10/2008, les offres de crédit immobilier doivent indiquer à l'emprunteur qu'il peut contracter auprès de l'assureur de son choix une assurance équivalente à celle proposée par le prêteur. Mais si l'organisme exerce son droit d'exiger l'adhésion au contrat d'assurance collective qu'il a souscrit, l'emprunteur ne peut pas souscrire d'assurance ailleurs.

5 - La loi SRU

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13/12/2000 (n° 2000-1203), dite loi SRU, institue pour tout acquéreur immobilier un délai de réflexion ou un délai de rétractation de 7 jours.

Mise en place du délai de rétractation

L'article 72 modifie le Code de la construction et de l'habitation et le Code civil en mettant en place un délai de rétractation afin de protéger l'acquéreur d'un bien immobilier.

« I. - Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

Titre VII

Protection de l'acquéreur immobilier

« Art. L. 271-1. - Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Art. L. 271-2. - Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai

de réflexion de sept jours.

Est puni de 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

II. - L'article 20 de la loi no 89-1010 du 31/12/1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles est abrogé.

III. - Dans le Code civil, il est inséré un article 1589-1 ainsi rédigé :

Art. 1589-1. - Est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelles qu'en soient la cause et la forme.

Les autres dispositions

Cette loi fleuve comporte de nombreuses mesures parmi lesquelles l'emblématique obligation faite au bailleur de délivrer un logement décent au locataire ; l'obligation pour certaines communes de disposer d'un parc de logements sociaux représentant au moins 20 % de la totalité des résidences principales.

6 - La protection contre l'amiante

La protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis a été mise en œuvre par de nombreux décrets dont celui du 7/2/1996 (n° 96-97), modifié par décret du 12/9/1997 (n° 97-855).

Obligation du vendeur

> La recherche d'amiante doit être faite tous les immeubles bâtis exception faite des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement. Sont concernés :

- les immeubles construits avant le 1/1/1980 pour la recherche de flocage contenant de l'amiante ;

- les immeubles construits avant le 29/7/1996 pour la recherche de calorifugeage contenant de l'amiante ;

- les immeubles construits avant le 1/7/1997 pour la recherche de faux plafonds contenant de l'amiante.

> En cas de présence d'amiante, le contrôleur vérifie l'état de conservation des matériaux et établit une grille d'évaluation.

Le résultat de cette grille entraîne, selon les cas, un contrôle périodique des matériaux, une surveillance du niveau d'empoussièrement ou des travaux appropriés. Le seuil de déclenchement de ces travaux est de 5 fibres par litre d'air.

> Pour toute vente d'un bien immobilier dont le permis de construire est antérieur au 1/7/1997, un état mentionnant la présence, ou non, d'amiante doit être annexé à l'acte. S'il s'agit d'un immeuble en copropriété, le vendeur doit fournir un constat qui porte sur les parties privatives et les parties communes.

7 - L'état de l'installation intérieure d'électricité

La loi du 13/7/2006 (n° 2006-872) portant engagement national pour le logement met à la charge du vendeur une nouvelle obligation à compter du 1/1/2009.

Obligation du vendeur

Le vendeur d'un logement (appartement ou maison) doit fournir, à partir du 1/1/2009, un diagnostic technique des installations électriques intérieures dès lors qu'elles ont plus de 15 ans.

Pour un logement en copropriété, le diagnostic porte uniquement sur les parties privatives.

Sa durée de validité est de 3 ans.