

Crédits immobiliers : les règles légales

Pour protéger les intérêts de l'emprunteur, les crédits immobiliers sont soumis à une législation très stricte, définie par le Code de la Consommation. Les règles à respecter.

Le domaine d'application

La législation sur le crédit immobilier (art. 312-1 et suivants du Code de la Consommation) s'applique à tous les prêts, quelle que soit leur forme, portant sur les opérations suivantes : achat de la propriété ou de la jouissance d'un immeuble d'habitation ou à usage mixte, travaux de construction, réparation, amélioration ou entretien d'un montant supérieur à 21 500 €.

On prend en compte le montant des travaux et non du prêt.

L'achat doit être réalisé par une personne, physique ou morale, hors de son activité professionnelle.

La publicité

Tous les supports de publicité doivent mentionner les caractéristiques principales du prêt.

L'identité du prêteur, les modalités de financement offertes, le coût total et le taux effectif global, assurances comprises. La publicité doit également mentionner le délai de réflexion de dix jours garanti au demandeur avant l'acceptation définitive.

L'offre de prêt

L'établissement financier doit remettre au demandeur et aux éventuelles cautions une offre préalable de prêt mentionnant l'ensemble des caractéristiques.

A savoir et au minimum : l'identité des parties, la nature, l'objet et les modalités du prêt et de la mise à disposition des fonds, le tableau de remboursement distinguant capital et intérêts, les exigences en matière d'assurance et de sûretés (hypothèques, etc.), les modalités de transfert à une tierce personne, ainsi que les frais éventuellement retenus si l'acquisition en question ne se réalise pas.

Outre une amende, le non-respect de ces dispositions peut entraîner la nullité du contrat ou faire perdre au prêteur le droit aux intérêts.

La conclusion du prêt

Le demandeur dispose d'un délai de réflexion obligatoire. Il ne peut accepter l'offre de prêt avant le dixième jour suivant sa réception.

Aucun versement ne peut avoir lieu avant l'acceptation.

L'acceptation anticipée entraîne la nullité du contrat, même si le demandeur renouvelle son acceptation. Toute fraude sur les dates, de la part du prêteur, peut entraîner aussi la perte du droit à intérêts.

Tout avenant au contrat doit faire l'objet d'une nouvelle offre préalable dans les conditions ci-dessus, sauf pour les crédits à taux variable dont les modalités de variation sont fixées dans le contrat initial.

La loi du 25 juin 1999 stipule qu'en cas de renégociation de prêt, les modifications au contrat sont apportées par un avenant qui comprend un nouvel échéancier d'amortissement, le TEG, ainsi que le coût du crédit calculé sur la base des seuls échéances et frais à venir. L'emprunteur dispose, à compter de la réception de l'avenant, d'un délai de réflexion de dix jours. La loi prévoit également que les renégociations de prêt favorables aux emprunteurs sont réputées régulières. Cette disposition concerne les renégociations relatives à une baisse du taux d'intérêt du prêt, une diminution du montant des échéances, ou une diminution de la durée du prêt.

La conclusion du prêt

Si l'acquisition envisagée n'est pas réalisée dans les quatre mois qui suivent l'acceptation du prêt, celui-ci est résilié de plein droit. L'emprunteur rembourse alors les sommes prêtées assorties des intérêts qui y sont liés.

Le prêteur peut demander en plus une indemnité au titre des frais d'études. Elle ne peut dépasser 0,75% du montant du prêt, dans la limite de 150 €.

Quand l'emprunteur demande plusieurs prêts pour financer son opération, la non-obtention d'un prêt entraîne l'annulation des autres.

Cette règle ne s'applique que si le prêt non obtenu représente au moins 10% du montant total de l'opération.

La plupart des prêteurs exigent que soit souscrite une assurance garantissant l'emprunteur contre certains risques (décès, invalidité, voire chômage). Quand l'assureur refuse son agrément en raison du profil du demandeur, celui-ci peut demander l'annulation du prêt dans le délai d'un mois.

L'exécution du contrat

En cas de litige touchant l'acquisition, notamment en matière de construction, le tribunal peut accorder à l'emprunteur une suspension des versements en attendant une solution.

En cas de défaillance non justifiée de l'emprunteur, le prêteur peut exiger le remboursement du capital encore dû et des intérêts échus (et non à échoir)

Les sommes impayées produisent intérêt au taux du prêt.

Le prêteur peut également exiger une indemnité qui ne peut dépasser 7% des sommes encore dues (capital et intérêts) ainsi que les éventuels frais de justice.

L'emprunteur peut toujours rembourser par anticipation tout ou partie de son prêt.

Le contrat peut interdire les remboursements anticipés partiels inférieurs à 10% du montant du prêt.

Le prêteur peut demander une indemnité, qui ne peut dépasser la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé, dans la limite de 3% du capital encore dû avant le remboursement. La loi du 25 juin 1999 supprime cette indemnité quand le remboursement fait suite à la vente du bien motivée par certaines circonstances affectant l'emprunteur ou son conjoint : changement du lieu d'activité professionnelle, décès, cessation forcée de l'activité professionnelle. Cette disposition concerne les contrats conclus à compter du 30 juin 1999.

Le contrat de vente

L'acquéreur qui n'obtient pas son financement dans le délai prévu dans l'avant-contrat (au minimum un mois) doit récupérer l'intégralité de l'acompte déjà versé.

Cette condition suspensive doit obligatoirement être mentionnée dans l'avant-contrat.

L'acquéreur doit toutefois faire face à son engagement quand il est à l'origine, directe ou indirecte, du refus du prêt : dossier remis incomplet à l'établissement, dissimulation de revenus, etc. Tel n'est pas le cas quand le refus est causé par l'insuffisance de ses revenus.