

adopté

le 29 juin 1979

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

PROJET DE LOI

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR LE SÉNAT

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

Le Sénat a adopté avec modification, en deuxième lecture, le projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : 275, 376, 393 et in-8° 147 (1977-1978).

2^e lecture : 388 et 402 (1978-1979).

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

CHAPITRE PREMIER

.....

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

Art. 4.

..... Conforme

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 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.

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, son taux défini conformément à l'article 3, modifié, de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 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.

Art. 6 *bis*.

..... Conforme
.....

Art. 8 et 9.

..... Conformes
.....

Art. 11.

..... Conforme

Art. 11 *bis*.

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. 13.

..... Conforme

Art. 13 bis.

..... Suppression conforme

Art. 13 ter.

..... Conforme

.....

Art. 15.

..... Conforme

CHAPITRE II

Art. 16 et 17.

..... Conformes

Art. 21 A.

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 le maître de l'ouvrage 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 et 21 *bis* A.

..... Conformes

CHAPITRE II *bis*

.....

Art. 21 *quater*.

..... Conforme

.....

Art. 21 *octies*.

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 *nonies*.

..... Conforme

CHAPITRE III

Art. 22.

..... Conforme

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 fausse 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 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.

..... Conforme

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 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 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 des deux derniers alinéas de l'article 21 *septies*.

.....

CHAPITRE IV

.....

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.

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. 29.

..... Conforme

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 29 juin 1979.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.