



La loi Scrivener ou comment la loi encadre tout prêt bancaire ou crédit

C'est la loi Scrivener en partie qui régleme tous les crédits.

Vous êtes sur le point de constituer un dossier de crédit, que celui-ci soit un **crédit à la consommation** soit un crédit immobilier votre contrat doit respecter la législation qui vous protège par la loi Scrivener en partie.

Deux lois importantes contenues dans le Code de la Consommation : la loi Scrivener de 1979 qui est complétée par la loi Neiertz 1989 et qui elle-même a été renforcée par une loi de février 1995 qui renforce le rôle des commissions de **surendettement**.

▶ Les directives de la loi Scrivener :

Tout établissement financier a pour obligation de rédiger une offre préalable de prêt qui vous est destinée. Ses termes sont réglementés et cette même offre doit vous être adressée par courrier ainsi qu'aux éventuelles cautions.

L'établissement prêteur a obligation de maintenir les conditions qu'il propose durant au moins 30 jours à compter de l'envoi de l'offre.



RAPPEL : l'offre de prêt est toujours conditionnée par la non-conclusion de l'acquisition pour laquelle le prêt est demandé. La signature définitive doit intervenir dans un délai de 4 mois à compter de l'acceptation de l'offre.

La loi Scrivener reconnaît à l'emprunteur le droit de rembourser par anticipation, en partie ou en totalité les prêts souscrits.

Cette loi est également appelée loi de rétractation, en fait elle régleme la protection du consommateur emprunteur.



▶ Comment s'applique cette réglementation de l'information imposée par la loi Scrivener :

Toutes les publicités des enseignes doivent comporter le nom de l'organisme prêteur, la nature du prêt (prêt immobilier classique par exemple) le taux effectif global, le coût total et la durée du crédit si la publicité comporte des éléments chiffrés, la subordination de la vente à l'obtention d'un prêt, délai de réflexion de 14 jours minimum pour accepter l'offre.

Le législateur a voulu que le consommateur dispose d'une information complète sur le prêt, avant de prendre sa décision. Donc, cette information se doit d'être plus précise que celle de la publicité. En fait, à ce niveau l'établissement financier identifiera son éventuel client et précisera le détail de sa demande. Identité des parties, nature du prêt, son montant et ses modalités seront les éléments qui répondront à une information complète.

S'il s'agit d'un prêt à taux variable, les modalités d'indexation seront exprimées dans l'offre préalable du prêt à savoir le coût total du prêt, le taux effectif global, les assurances exigées par l'établissement prêteur, les garanties, les conditions en cas de transfert, le montant des frais en cas d'annulation du prêt et le délai de réflexion accordé, soit 14 jours entier minimum, jour de réception de l'offre non inclus.

ATTENTION : Le tableau d'amortissement prévisionnel est établi en fonction du taux de départ. Le coût total des intérêts ainsi que le TEG ne sont qu'indicatifs puisqu'il n'est pas possible de prédire l'évolution des taux. L'assurance perte d'emploi reste facultative. Le choix

des garanties appartient à la banque, en fonction du bien acheté et de votre profil d'acquéreur.

▶ Qu'est-ce que le délai de rétractation ou de réflexion dont la loi Scrivener fait référence

L'offre doit vous parvenir ainsi qu'aux cautions éventuelles, par courrier en recommandé, sans aucun frais et vous disposez alors d'un délai de 14 jours de réflexion.

▶ RAPPEL : l'offre de prêt est valable au minimum 30 jours. Le tableau d'amortissement du prêt et la notice d'information du contrat d'assurance indiquant les risques garantis et modalités de mise en place de celle-ci, doivent être joints à l'offre.

ATTENTION : toute modification ultérieure de la police d'assurance serait inopposable à l'assuré car non conforme à la police d'origine que vous auriez accepté au départ.

Pour ce qui concerne le contrat de prêt proprement dit, l'emprunteur et les éventuelles cautions ne peuvent accepter l'offre que 14 jours au moins après réception de celle-ci, c'est-à-dire pas avant le 11^{ème} jour. Puisque l'établissement prêteur dispose légalement d'un délai de maintien de ses propres conditions de 30 jours vous disposez alors, en votre qualité d'emprunteur de 20 jours pour accepter l'offre et avez donc le temps de comparer avec d'autres offres.

▶ RAPPEL : Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur aucun paiement ne peut avoir lieu, pas de **frais de dossier** ni de primes d'assurance.

▶ La condition suspensive se réalise dès qu'un **organisme de crédit** a fait l'offre préalable conforme à la législation. Cette condition suspensive est d'ordre public.

Si vous renoncez à bénéficier d'un prêt immobilier, la promesse de vente doit indiquer expressément que le prix est payé sans l'aide d'un prêt et l'acte doit comporter une mention manuscrite où l'acquéreur reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions de la réglementation.

ATTENTION : lorsque l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré et que finalement cet agrément n'a pas été donné, le contrat de prêt peut être annulé 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 partir de la notification de refus de l'agrément par l'assureur.

▶ RAPPEL : le législateur a prévu également de protéger le consommateur pendant toute la durée du contrat :

▶ Vous pourrez contester pour des litiges sur travaux immobiliers dans le cadre d'un contrat de promotion, de construction, de maîtrise d'ouvrage. Mais, le **remboursement** des prêts ne pourra être suspendu que sur l'autorisation d'un Tribunal. Le contrat reprendra ses effets après avoir solutionné le litige et les échéances suspendues devront être régularisées.

Quant au remboursement anticipé, sauf situation spécifique de l'emprunteur, le contrat de prêt prévoit une indemnité, au titre des intérêts non encore échus qui ne pourra excéder 3 % du capital restant dû avant le remboursement et ce sur un semestre d'intérêts.