

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Annexe au procès-verbal de la séance du 1^{er} juin 1978.

AVIS

PRÉSENTÉ

au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1)
**sur le projet de loi relatif à l'information et à la protection des
emprunteurs dans le domaine immobilier,**

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Michel Chauty, président ; Robert Laucournet, Bernard Legrand, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, vice-présidents ; Francisque Collomb, Marcel Lemaire, Jacques Eberhard, André Barroux, secrétaires ; Octave Bajeux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billiemaz, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Raymond Bouvier, Jacques Braconnier, Marcel Brégégère, Raymond Brun, Pierre Ceccaldi-Pavard, Fernand Chatelain, Auguste Chupin, Jean Colin, Jacques Coudert, Raymond Courrière, Pierre Croze, Léon David, René Debesson, François Dubanchet, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Léon-Jean Grégory, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Jean-Paul Hammann, Rémi Herment, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Paul Kauss, Pierre Labonde, France Lechenault, Fernand Lefort, Charles-Edmond Lenglet, Léandre Létouart, Paul Malassagne, Pierre Marzin, Daniel Millaud, Paul Mistral, Jacques Mossion, Pierre Noé, Henri Olivier, Louis Orvoen, Bernard Parmantier, Bernard Pellarin, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Maurice PrévotEAU, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Roger Rinchet, Jules Roujon, Maurice Schumann, Michel Sordel, Pierre Tajan, René Travert, Raoul Vadepiéd, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Sénat : 275 et 376 (1977-1978).

Logement. — Crédit - Consommateurs.

SOMMAIRE

	Pages.
Introduction	5
I. — Le contenu du projet de loi :	
A. — Permettre à l'emprunteur de s'engager en connaissance de cause.	7
1. — Une information plus complète, une concurrence accrue	8
2. — Un financement plus sûr	8
B. — Limiter les clauses pénales	9
1. — En cas de remboursement par anticipation	9
2. — En cas de défaillance de l'emprunteur	9
C. — Assurer la liaison entre contrat de prêt et contrat principal	10
1. — La généralisation de la condition suspensive	10
2. — La possibilité d'une suspension judiciaire du contrat de prêt en cas de difficultés dans l'exécution du contrat d'entreprise.	10
II. — L'enjeu économique :	
A. — Circuits et mécanismes des prêts au logement	12
B. — L'effort des Français pour l'accession à la propriété	17
III. — Les propositions de la commission :	
A. — Les difficultés d'une protection des emprunteurs dans le domaine immobilier	20
1. — Une fausse symétrie avec le crédit à la consommation	20
2. — Une réglementation compliquée pour régler des problèmes marginaux	21
B. — La prise en compte d'une réalité complexe	21
1. — Une réglementation efficace de la publicité	22
2. — La recherche d'un système de protection juridique simple et équilibré	22
3. — Le cas particulier de la location-vente	23

	Pages.
IV. — Examen des articles :	
La terminologie et le champ d'application (articles premier à 4)	24
La publicité relative aux prêts immobiliers (article 5)	29
Le contenu de l'offre préalable (article 6)	30
La procédure d'acceptation de l'offre préalable (article 7)	32
L'interdiction des versements anticipés (article 8)	33
Les conditions de validité de l'offre (articles 9 et 10)	34
L'interdépendance des contrats de prêts (article 11)	37
La limitation des clauses pénales (articles 12 à 15)	39
L'interdépendance des contrats (articles 16 à 21)	43
Les dispositions pénales (articles 22 à 25)	48
Le caractère d'ordre public de la loi (article 26)	52
Les conditions d'application de la loi (article 27)	53
Les dispositions diverses (articles 28, 29 et 29 bis)	53
V. — Amendements présentés par la commission	57
ANNEXE N° 1. — Liste des personnes entendues par le rapporteur	63
ANNEXE N° 2. — Situation du logement en France	65

Mesdames, Messieurs,

Elaboré par le Secrétariat d'Etat à la Consommation qui avait été chargé de la coordination des différents services qui participaient à sa préparation, le projet de loi relatif à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, s'inscrit non seulement dans le cadre du programme de défense du consommateur défini en mai 1976 par Mme Christiane Scrivener, mais également dans celui, plus général, d'encouragement à l'accession à la propriété, tel qu'il s'est notamment traduit dans la récente réforme de l'aide au logement.

De ce point de vue, ce texte trouve des antécédents dans des législations spécifiques déjà anciennes qui se rapprochent par leur esprit, si ce n'est par leur technique juridique :

— *en matière de protection des consommateurs* : loi du 22 décembre 1972 relative au démarchage à domicile et loi du 3 janvier 1972 relative au démarchage financier ;

— *dans le domaine du logement* : loi du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire ; loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation et loi du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Mais ce projet appartient à la nouvelle génération des textes issus du programme de Mme Scrivener : loi du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et de services, loi du 10 janvier 1978 relative à l'information des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit.

Il est même, comme l'indique l'exposé des motifs, le frère jumeau de ce dernier texte qui, réglementant le crédit à la consommation, excluait de son champ d'application les prêts immobiliers.

En réalité, il est apparu à votre rapporteur que cette communauté d'origine, voire cette identité de philosophie, n'aurait pas dû entraîner une similitude des techniques tant ces deux formes de crédits posent de problèmes différents.

La diversité des situations et des acteurs dans le crédit immobilier conduit votre rapporteur pour avis à porter des critiques fondamentales à ce texte : non seulement celui-ci méconnaît les

contraintes spécifiques au marché immobilier et à la construction par une transposition trop directe de techniques plus adaptées au crédit à la consommation mais encore, il met sur pied des procédures complexes qui, pour régler certaines difficultés graves pour les intéressés mais à la vérité assez peu nombreuses, constituent autant de contraintes dont il n'est pas sûr que les auteurs du texte aient mesuré toute la portée.

Mais ce texte trouve aussi sa justification par la nouvelle politique du logement d'inspiration libérale axée sur l'aide à la personne et l'encouragement de l'accession à la propriété.

Cette volonté de promouvoir et de défendre les acquéreurs immobiliers s'est manifestée en particulier par la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement. Ce texte avait notamment pour but de permettre à tous nos concitoyens de devenir propriétaires de leur logement. Au cours de la discussion parlementaire et par la suite, nous vous avons signalé les nombreux obstacles auxquels se heurterait cette loi. Malgré une expérimentation courte et de nombreuses difficultés, le Gouvernement a décidé de généraliser dans quelques semaines les nouvelles procédures prévues par la loi.

Ainsi, théoriquement, dans un avenir très proche, l'accession à la propriété deviendra plus facile.

Cependant si le nombre de propriétaires de logements se multiplie, il faut aussi protéger ces personnes des risques très importants qu'elles encourent.

La loi n° 78-12 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, qui sera applicable le 1^{er} janvier 1979, protégera les acquéreurs d'un grand nombre de dangers inhérents à la construction d'un logement.

Le projet qui est en discussion devant vous devrait compléter cette protection en réglementant le crédit dans le domaine immobilier.

Telles sont les considérations qu'ont notamment inspirées à votre rapporteur de nombreux contacts avec les organisations de consommateurs et les milieux professionnels intéressés et qui l'ont conduit à proposer les modifications qu'il vous exposera après avoir brièvement présenté le contenu du projet et son enjeu économique.

I. — LE CONTENU DU PROJET DE LOI

Le dispositif du projet de loi sur la protection et l'information du consommateur dans le domaine immobilier, s'articule, comme d'ailleurs son homologue relatif au crédit à la consommation, autour de deux objectifs fondamentaux :

— permettre à l'emprunteur de s'engager en connaissance de cause ;

— assurer la liaison entre contrat de prêt et contrat principal.

Ce texte est d'ailleurs, du point de vue de son champ d'application, tout à fait complémentaire de celui sur le crédit à la consommation. Il concerne les prêts consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation ou, le cas échéant, à usage professionnel et d'habitation, l'achat de parts ou actions de sociétés permettant l'accession à la propriété de tels immeubles, de terrains constructibles, ainsi que la réalisation de travaux lorsque leur montant dépasse le seuil de 100 000 F qui constitue la limite d'application de la loi du 10 janvier 1978 sur le crédit à la consommation. En outre, le texte est applicable aux contrats de location-vente et de location assortis d'une promesse de vente.

A noter que sont notamment exclus du champ d'application de la loi, non seulement les prêts destinés à financer une activité professionnelle, mais encore ceux consentis à des personnes morales de droit public, ces catégories d'emprunteurs étant considérées comme n'ayant pas besoin de protection.

A. — Permettre à l'emprunteur de s'engager en connaissance de cause.

L'ambition du projet est tout d'abord de mettre en place un régime juridique incitant l'emprunteur à prendre ses responsabilités en lui donnant autant d'information et de stabilité dans les conditions d'obtention des prêts que le permet la pratique bancaire.

1. — UNE INFORMATION PLUS COMPLÈTE, UNE CONCURRENCE ACCRUE

La multiplicité des formules de prêts immobiliers, la complexité des montages financiers auxquels ils donnent lieu, l'importance de l'engagement qu'ils constituent pour des familles aux revenus souvent modestes sont autant de raisons qui rendent indispensable en la matière une réglementation de la publicité : le projet prévoit que toute publicité relative à un crédit immobilier, quel que soit son support, doit préciser l'identité du prêteur, la nature, l'objet, le coût total, le taux et la durée du prêt.

Cette meilleure information de l'emprunteur peut s'analyser du point de vue économique comme la condition d'une plus grande transparence du marché.

On retrouve cette même préoccupation d'intensification de la concurrence entre les organismes prêteurs dans la procédure préalable à la conclusion du contrat de prêt instaurée par le projet. Celui-ci dispose, en effet, qu'avant la signature de tout engagement de la part de l'emprunteur, celui-ci doit recevoir une offre préalable de crédit par laquelle le prêteur s'engage à consentir un prêt selon des modalités définies aussi précisément que possible : l'offre énonce notamment les modalités de mise à disposition des fonds, l'échéancier des amortissements ainsi que les assurances et sûretés qui conditionnent la conclusion du contrat de prêt.

2. — UN FINANCEMENT PLUS SUR

L'offre préalable qui présente le caractère d'une promesse unilatérale est faite pour une durée d'un mois. Elle ne peut être acceptée par l'emprunteur qu'après un délai minimum de dix jours destiné non seulement à lui permettre de réfléchir sur les modalités et l'opportunité de son engagement, mais encore de s'adresser à d'autres prêteurs afin de faire jouer la concurrence entre les établissements financiers. Il convient que l'offre préalable soit également soumise à acceptation des cautions, exigence assez lourde mais qui trouve sa raison d'être dans le fait que, souvent solidaire, la caution s'engage dans les mêmes conditions que l'emprunteur.

Une fois acceptée, l'offre lie le prêteur pour une durée pouvant aller jusqu'à un an. Pendant une première période de six mois, les conditions du contrat sont maintenues conformes à celles de l'offre préalable initiale. Au-delà, le taux doit être modifié en baisse en cas de diminution des taux d'intérêt pratiqués pour des

opérations analogues. En revanche, en cas de hausse, l'offre de prêt n'est maintenue que si l'emprunteur confirme sa demande.

Ces délais assez longs ont pour objet de garantir à l'emprunteur les conditions de financement alors même que des incidents — difficultés pour obtenir les documents d'urbanisme, etc. — retarderaient la conclusion du contrat principal dont dépend celle du contrat de prêt définitif.

B. — Limiter les clauses pénales.

Pour compléter ce dispositif, il est d'abord prévu qu'en cas de prêts multiples finançant une même opération, chaque prêt supérieur à 20 % du crédit total est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts.

De plus, le projet régleme les clauses pénales en cas de défaillance de l'emprunteur ou de remboursement par anticipation.

1. — EN CAS DE REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

C'est ainsi qu'est défini le régime des remboursements par anticipation : ils peuvent être interdits lorsque leur montant ne dépasse pas 10 % du montant initial du prêt ; ils ne sauraient donner lieu à une indemnité supérieure à celle résultant d'un barème fixé par décret. Ces pratiques semblent décourager le remboursement des emprunts — opération conforme aux principes d'une saine gestion — et apparaissent surprenantes, voire choquantes lorsqu'elles frappent le ménage obligé de changer de lieu de résidence dans le cadre de sa vie professionnelle. Elles s'expliquent en fait par les coûts supplémentaires de gestion attachés inévitablement à des remboursements anticipés, coûts qui légitiment une légère indemnité.

2. — EN CAS DE DÉFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR

Enfin, le texte précise, en cas de défaillance de l'emprunteur, les droits du prêteur : celui-ci peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, majoré des intérêts échus, des intérêts de retard jusqu'au règlement effectif, ainsi qu'une indemnité qui est fixée selon un barème déterminé par décret. Cette nouvelle réglementation évite les abus dont peuvent être victimes certains emprunteurs, notamment lorsque leur défaillance est due à des événements graves comme le chômage ou la maladie, tout en sauvegardant les intérêts des prêteurs.

C. — Assurer la liaison entre contrat de prêt et contrat principal.

La liaison du contrat principal et du contrat de prêt constitue sans doute l'apport essentiel du texte : elle se traduit surtout par la généralisation de la condition suspensive, mais également par la possibilité donnée au juge de suspendre les obligations de l'emprunteur résultant du contrat de prêt en cas de difficultés dans l'exécution d'un contrat d'entreprise.

1. — LA GÉNÉRALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Tous les contrats entrant dans le champ d'application du projet — acquisition d'immeuble ou de terrain, réalisation de travaux, etc. — dont le prix est payé au moyen d'un ou plusieurs prêts doivent être conclus sous la condition suspensive d'obtention de ces prêts.

En d'autres termes, une vente sera résolue si l'acquéreur n'obtient pas les prêts par lesquels il compte financer son achat. Il ne sera donc pas tenu de payer les débits souvent considérables — 5 à 10 % du prix en moyenne — et parfois même 15 à 20 % en cas de non-obtention de son financement. Aucune indemnité ne peut lui être demandée s'il ne fait pas état d'offres préalables acceptées couvrant la totalité du prix non payé au comptant dans le délai d'un mois. Au-delà de cette période, le vendeur a droit, en cas de non-réalisation de la vente faute de conclusion du contrat de prêt définitif, à une indemnité fixée par décret en fonction du prix principal, en réparation du préjudice subi à la suite de l'immobilisation du bien. Ainsi, la liaison du contrat de prêt et du contrat de vente aboutit en fait à limiter la portée des clauses pénales dont ce dernier pourrait être assorti.

La liaison inverse est d'ailleurs prévue puisque l'offre préalable acceptée est résiliée lorsque le contrat principal n'est pas conclu.

2. — LA POSSIBILITÉ D'UNE SUSPENSION JUDICIAIRE DU CONTRAT DE PRÊT EN CAS DE DIFFICULTÉS DANS L'EXÉCUTION DU CONTRAT D'ENTREPRISE

Le projet donne au juge le pouvoir de suspendre, en cas de contestation sur l'exécution d'un contrat d'entreprise, l'exécution du contrat de prêt. Il s'agit d'éviter que, par suite de la défaillance d'un entrepreneur et, notamment, en cas de faillite, le principe de

l'indépendance des contrats de prêt et d'entreprise ne conduise l'emprunteur à poursuivre ses paiements alors même qu'il ne bénéficierait pas des travaux. Assurant le risque, le prêteur a cependant droit à indemnisation.

*
* *

Telles sont les grandes lignes d'un projet dont l'enjeu économique est particulièrement important, comme en témoigne la place du logement dans les circuits de financement de l'économie ainsi que la volonté des Français — encouragés par la politique gouvernementale — d'accéder à la propriété.

II. — L'ENJEU ECONOMIQUE

Décision grave, dont chacun sait qu'elle engage le plus souvent l'avenir d'un ménage, l'acquisition d'un logement manifeste également son importance au niveau de l'économie globale par la place que prennent les mécanismes de prêts dans les circuits financiers.

A. — Circuits et mécanismes des prêts au logement.

Les prêts à l'habitat constituaient près de 38 % de l'encours des crédits à l'économie au 31 décembre 1977. Ils se répartissaient par grands circuits de financement, conformément au tableau ci-après.

Evolution des utilisations de crédit finançant l'habitat.

(En milliards de francs.)

	ENCOURS	
	Au 31 décembre 1977.	En pourcentage.
<i>Etat, Caisse de prêts aux H. L. M., Caisse des dépôts et consignations</i>	161,55	31,9
Avances à taux réduit de l'Etat	18,81	3,7
Prêts de la Caisse de prêts aux H. L. M. (1) 106 >		20,9
Autres prêts H. L. M. gérés par la Caisse des dépôts et consignations	(1) 23,04	4,6
Autres concours au logement de la Caisse des dépôts et consignations	(1) 13,70	2,7
<i>Caisses d'épargne</i>	37,31	7,4
Prêts immobiliers conventionnés (période d'amortissement)	2,18	0,4
Prêts immobiliers conventionnés (crédits d'anticipation)	0,58	0,1
Prêts principaux d'épargne-logement	(1) 6,30	1,3
Prêts complémentaires d'épargne-logement	(1) 5,80	1,1
Prêts personnels immobiliers des caisses d'épargne	22,45	4,5
<i>Crédit foncier</i>	73,18	14,5
Prêts spéciaux immédiats consolidables	53,41	10,5
(Dont consolidation)	(31,56)	6,2
Autres prêts spéciaux	13,37	2,6
Prêts ordinaires du Crédit foncier	6,40	1,2
<i>Secteur bancaire</i>	234,30	46,3
Prêts bonifiés des caisses de Crédit agricole	15,43	3
Prêts principaux d'épargne-logement	15,78	3,1
Prêts immobiliers conventionnés (période d'amortissement)	12,02	2,4
Prêts immobiliers conventionnés (crédit d'anticipation)	3,06	0,6
Créances éligibles au marché hypothécaire	33,84	3,4
Crédits à moyen terme mobilisables	17,17	12,4
Prêts à moyen terme non mobilisables et à long terme	(1) 62,74	4,8
Crédits à court terme aux sociétés immobilières	24,26	100
Total des crédits distribués par les intermédiaires financiers	506,34	

(1) Chiffres rectifiés.

En données annuelles portant sur les nouveaux prêts accordés,
on constate une évolution de l'origine des financements.

Répartition des prêts selon l'origine de leur distribution.

Années 1970 à 1976.

GROUPE DE PRÊTEURS	ANNÉES						
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
	(Montants en millions de francs.)						
Prêteurs à caractère public	10 617	11 900	13 339	15 667	19 116	24 925	31 722
Crédit foncier de France (1)	4 366	4 399	4 664	5 281	5 635	7 245	10 086
Secteur bancaire	16 865	26 587	39 763	39 572	35 160	39 148	48 501
Divers	2 887	2 735	3 195	3 368	4 209	4 881	5 093
Total	34 735	45 621	60 961	63 888	64 120	76 199	95 492

(1) Les prêts immobiliers conventionnés ne sont pas comptabilisés au nom du Crédit foncier, mais à celui des établissements initiateurs : secteur bancaire, caisses d'épargne et, pour une faible part, le Crédit foncier lui-même.

Comme le montre le tableau ci-dessus, la part des prêteurs à caractère public augmente à nouveau pour atteindre 33 % alors qu'elle avait baissé jusqu'à 22 % en 1972. Il en est de même de la part du Crédit foncier qui, après avoir atteint seulement 7,7 % en 1972, se monte désormais à 10,5 %. Ces progressions ont pour contrepartie une diminution de la place du secteur bancaire : de 65 % en 1972, la part de celui-ci dépasse à peine 50 % en 1976.

La répartition des prêts par catégories de bénéficiaires montre la prédominance des prêts aux particuliers puisque les ménages absorbent, en 1976, près de 82 % des crédits au logement.

Répartition des prêts par bénéficiaires.

Années 1970 à 1976.

BÉNÉFICIAIRES	ANNÉES						
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
	(Montants en millions de francs.)						
Ménages	22 450	33 098	48 566	51 042	47 727	56 488	78 143
Entreprises de location	10 526	10 278	10 701	11 173	12 680	15 351	16 217
Promoteurs (variation d'encours)	1 759	2 245	1 694	1 673	3 713	4 360	1 132
Total	34 735	45 621	60 961	63 888	64 120	76 199	95 492

Enfin, le tableau ci-dessous donnant la répartition des prêts selon leur objet permet de constater l'augmentation de la part des prêts consacrés à l'acquisition de logements anciens qui passe, entre 1972 et 1976, de 20 à 22 %, par suite de l'augmentation des prix de la construction neuve et d'une plus grande facilité d'obtention des crédits.

Répartition des prêts selon leur objet.
Années 1970 à 1976.

OBJET	ANNÉES						
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
	(Montants en millions de francs.)						
Neuf	27 800	34 427	43 010	46 365	50 512	58 307	67 654
Dont entreprises de location et ménages.	(26 041)	(32 182)	(41 316)	(44 691)	(46 799)	(53 947)	(66 522)
Dont promoteurs.....	(1 759)	(2 245)	(1 694)	(1 674)	(3 713)	(4 360)	(1 132)
Ancien	4 219	7 440	12 131	11 953	9 629	12 554	20 843
Gros entretien.....	2 716	3 754	5 820	5 570	3 979	5 338	6 995
Total	34 735	45 621	60 961	63 888	64 120	76 199	95 492

La nature des prêts en cours et leurs modalités apparaissent d'une particulière complexité :

— *secteur bancaire* : crédits à court terme, crédits à moyen terme mobilisables, prêts hypothécaires à long terme ;

— *Crédit agricole* : prêts identiques à ceux du secteur bancaire, prêts sur ressources bonifiées pour le financement du logement en milieu rural ;

— *Crédit foncier* : prêts à long terme amortissables, prêts à échéances fixes, ouvertures de crédits ;

— *prêts des établissements de crédit différé* et épargne-logement :

— *prêts personnels des caisses d'épargne* ;

— *prêts H. L. M. pour l'accession à la propriété* : prêts principaux, prêts familiaux, prêts pour la remise en état ;

— *prêts spéciaux et prêts immobiliers conventionnés* ;

— *prêts individuels accordés au titre de la contribution forfaitaire sur les salaires.*

A cette liste non exhaustive, il conviendrait d'ajouter non seulement les prêts consentis par des organismes divers — caisses de retraites, d'allocations familiales, etc. — mais encore les primes à l'amélioration de l'habitat.

La réforme de l'aide au logement devrait introduire une certaine simplification pour une grande partie des accédants à la propriété : pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement — A. P. L. — ceux-ci devront obtenir, soit un prêt aidé à l'accession à la propriété — P. A. P. — accordé sous condition de ressources, soit un prêt conventionné non aidé.

On peut rappeler que les prêts conventionnés sont consentis, quelles que soient les ressources de l'emprunteur, par des établissements ayant conclu une convention avec le Crédit foncier de France agissant pour le compte de l'Etat.

Le logement doit être destiné à l'habitation principale et ne pas dépasser certains prix plafonds au mètre carré.

ZONES GÉOGRAPHIQUES	PRIX MAXIMA AU MÈTRE CARRÉ de surface habitable.		
	Logement (appartement ou maison individuelle dans un programme de construction).	Maison. individuelle.	Logement acquis pour son amélioration.
		Francs.	
Zone I	5 500	4 400	4 400
Zone II	4 500	3 600	3 600
Zone III	3 800	3 040	3 040

La surface habitable est égale à la surface de plancher construite, moins les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, etc.

Zones géographiques :

— zone I : l'agglomération de Paris, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles de la région d'Ile-de-France ;

— zone II : le reste de la région d'Ile-de-France.

Les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants au recensement de 1975.

Les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France.

Les Hes non reliés au continent par voie routière.

Certains cantons du département de l'Oise ;

— zone III : le reste du territoire national.

Les délais de remboursement sont compris entre dix et vingt ans. L'établissement prêteur est tenu de proposer un barème de prêt comportant une progression de 3,5 p. 100 par an des annuités de remboursement : les taux consentis au début de l'année 1978 ne doivent pas dépasser les maxima suivants :

— 12,85 % pour les prêts d'une durée supérieure à quinze ans ;

— 12,60 % pour les prêts d'une durée inférieure à quinze ans.

Après ce bref rappel des principales catégories de prêts immobiliers, il convient de rappeler la portée de l'effort consenti par les Français pour accéder à la propriété.

B. — L'effort des Français pour accéder à la propriété.

L'accession à la propriété constitue une aspiration profonde des Français que le Gouvernement a cherché à encourager depuis plusieurs années, notamment par la réforme de l'aide au logement. Ainsi l'ampleur du phénomène s'est notablement accrue depuis dix ans : de 1968 à 1975, près de 3 millions de ménages sont devenus propriétaires de leur logement principal, que ce soit par héritage ou par donation.

Les trois quarts des accédants à la propriété ont dû recourir à des emprunts, c'est dire l'importance du projet de loi pour de nombreuses catégories de Français.

Le profil des accédants est particulièrement intéressant : leur âge moyen est relativement faible, trente-cinq ans pour le chef de famille contre quarante-neuf ans ; leurs revenus dépassent la moyenne soit 85 000 F en 1976 contre 49 000 F pour l'ensemble des Français.

L'analyse de la nature des biens acquis montre une préférence accrue pour les maisons individuelles. Comme permet de le constater le tableau ci-dessous, on assiste à un développement des ventes sur plan.

TYPE DE LOGEMENT	RÉPARTITION
Appartement	34,5
Déjà construit	24,3
A construire ou en cours de construction (achat sur plans)...	10,2
Maison individuelle	65,5
Vendue « sur plans »	11,1
Appartenant à un « village » construit par un promoteur....	13,5
Construite par des artisans.....	17,0
Déjà construite	20,8
Autres	3,1

Source : enquête C. R. E. P.

On peut rappeler que le nombre de logements terminés en 1977 a été de 450 000 soit une diminution de près de 50 000 par rapport à 1975 (1).

Le coût moyen des logements, exprimé en francs 1976, s'établit à 220 000 F. Il est plus élevé pour les maisons individuelles que pour les logements situés dans les immeubles collectifs.

(1) Voir annexe II.

Le coût est légèrement plus élevé pour les logements n'ayant bénéficié d'aucun prêt aidé (231 000 F contre 210 000 F) : cette faible différence s'explique par la forte proportion, parmi les logements aidés, de logements bénéficiant de prêts immobiliers conventionnés, dont les prix sont généralement assez voisins de ceux du secteur non aidé.

C'est près de 42 % des accédants, les plus jeunes et ceux dotés des ressources les plus modestes, qui ont recouru à des prêts aidés.

En moyenne, les accédants ont investi 3,21 fois leurs revenus annuels dans l'acquisition de leur logement. Le tableau ci-dessous montre que ce rapport est plus faible pour les ménages aux revenus élevés qui, bien qu'acquérant les logements les plus chers, investissent proportionnellement moins d'années de leurs revenus que les autres catégories de ménage.

- Rapport coût du logement sur revenu.

REVENUS	MOINS de 40 000 F.	DE 40 000 à 50 000 F.	DE 50 000 à 80 000 F.	DE 80 000 à 100 000 F.	DE 100 000 à 150 000 F.	DE 150 000 à 200 000 F.	200 000 F et plus.
Ratio coût/revenus	7,2	3,4	3,0	2,7	2,5	2,3	2,1

On retrouve cette disparité au niveau des conditions de financement des logements.

Si le taux d'apport personnel moyen atteint 29 %, ce taux est variable selon les catégories socio-professionnelles : 57 % pour les inactifs — ce pourcentage élevé s'expliquant par le fait que ceux-ci, plus âgés, ont eu tout le temps de se constituer un apport personnel important — 37 % pour les patrons de l'industrie et du commerce, 31 % pour les membres des professions libérales et cadres supérieurs, 28 % à 25 % pour les cadres moyens, les employés et les ouvriers, 19 % enfin pour les agriculteurs.

Les mêmes différences se retrouvent dans la part du revenu absorbée par les remboursements des prêts.

En moyenne, les ménages accédants souscrivent 2,1 prêts, non compris les prêts de la famille ou d'amis. Ce nombre varie selon les circuits de financement : il est en moyenne de trois pour les bénéficiaires de prêts H. L. M. ou de prêts du Crédit foncier, de 2,1 pour les ménages bénéficiant d'un prêt P. I. C. et de 1,6 pour les ménages ne recourant pas aux prêts aidés. Au total, les ménages ont emprunté — en dehors de leur cercle familial ou de leurs amis — 155 600 F en moyenne.

A ces emprunts correspond un taux d'effort moyen très important : 30 % des revenus des ménages accédants sont consacrés au remboursement des emprunts souscrits. Comme le montre le tableau ci-dessous, ce taux décroît avec l'augmentation des revenus.

Taux d'effort pour le logement.

REVENUS annuels.	MOINS de 50 000 F.	DE 50 000 à moins de 80 000 F.	DE 80 000 à moins de 100 000 F.	DE 100 000 à moins de 150 000 F.	DE 150 000 à moins de 200 000 F.	200 000 F et plus.	ENSEMBLE
Taux d'effort.	0,48	0,46	0,27	0,26	0,18	0,16	0,30

Ce taux d'effort a sensiblement augmenté depuis trois ans par suite de l'augmentation des prix des logements, combiné avec le maintien de taux d'intérêt très élevés.

Une telle situation rend d'abord nécessaire une mise en application d'une véritable réforme de l'aide au logement qui permette de soulager le poids écrasant que constituent pour de nombreux ménages des charges de remboursement pouvant aller jusqu'à près de 50 % de leurs revenus.

Elle légitime également la mise en place d'un cadre juridique adapté et souligne l'importance de ce projet de loi relatif à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

III. — LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION

Les propositions de votre Commission des Affaires économiques pour ce texte difficile régissant une matière particulièrement complexe témoignent d'un double souci d'efficacité.

Sur le plan de la procédure parlementaire, il est apparu souhaitable de tenir compte des amendements de la Commission des Lois, saisie au fond, et de procéder, chaque fois que cela a été possible, par voie de sous-amendement.

Dans le contenu de ses propositions, votre commission a souhaité faire preuve de réalisme dans un domaine où la diversité des situations rend largement inévitable une complication des procédures et où la volonté de régler certains cas marginaux soulève un certain nombre de difficultés.

A. — Les difficultés d'une protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Votre commission, sensible à l'intention des auteurs du texte, a estimé à la suite de son rapporteur, que les multiples critiques dont il a pu faire l'objet ont, pour l'essentiel, un double fondement :

- une fausse symétrie avec le crédit à la consommation ;
- un dispositif compliqué par la volonté de régler des problèmes marginaux.

1. — UNE FAUSSE SYMÉTRIE AVEC LE CRÉDIT A LA CONSOMMATION

Les mécanismes prévus par le projet pour protéger l'emprunteur acquéreur de logement, apparaissent assez voisins de ceux instaurés par la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 pour protéger l'emprunteur acquéreur de biens de consommation.

Une telle transposition n'est pas apparue entièrement légitime à votre Commission des Affaires économiques. L'importance même de l'acquisition immobilière, les garanties de procédure très généralement apportées — forme notariée — n'en fait pas un acte impulsif qui rend indispensable la fixation d'une procédure par trop détaillée. De plus, on oublie que le vendeur n'est pas comme

dans le crédit à la consommation, une entreprise ou un professionnel que le désir de vendre peut conduire à faire prendre des engagements inconsidérés à ses clients. Le vendeur peut être aussi un particulier qui attend de la réalisation de son patrimoine la possibilité d'acquiescer un nouveau logement.

2. — UNE RÉGLEMENTATION COMPLIQUÉE POUR RÉGLER DES PROBLÈMES MARGINAUX

Certes, votre commission ne méconnaît pas les abus dénoncés par les organisations de consommateurs ou de défense du cadre de vie. Ainsi, dans l'expérience lancée en novembre 1976 par Mme C. Scrivener d'un mode de règlement amiable des litiges de la consommation par l'intermédiaire d'une commission de conciliation départementale, connue sous le nom d'opération Boîte postale 5000, on constate que les Français ont d'abord des problèmes immobiliers. Ce secteur alimente à lui seul 36 % du courrier qui se répartit ainsi :

Loyer et charges.....	36 %
Acquisitions	26 %
Réparations	23 %
Malfaçons	10 %
Divers	15 %
	<hr/>
	100 %

Les difficultés naissent plus de contestations sur les charges et les travaux qui font l'objet de lois spécifiques (loi du 4 janvier 1978 sur l'assurance-construction, loi du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire, loi du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, etc.) — que de l'acquisition proprement dite.

Ces problèmes sont graves, eu égard à l'importance pour les ménages de l'enjeu financier mais ils semblent, somme toute, assez peu nombreux. Il faut donc se méfier de procédures trop lourdes qui risqueraient de perturber le bon fonctionnement du marché immobilier.

B. — La prise en compte d'une réalité complexe.

Votre commission s'est montrée désireuse de tenir compte de la pratique actuelle en l'orientant dans le sens d'une protection efficace de l'emprunteur acquéreur de biens immobiliers. C'est

ainsi qu'elle a été amenée à définir une réglementation efficace de la publicité ainsi qu'un système de protection juridique, simple et équilibré. Elle s'est aussi intéressée aux problèmes posés par la location-vente et la location assortie d'une promesse de vente.

1. — UNE RÉGLEMENTATION EFFICACE DE LA PUBLICITÉ

Le projet tend à imposer aux publicités portant sur les prêts immobiliers une série de mentions : l'identité du prêteur, la nature, l'objet, le coût total, le taux et la durée du prêt.

Une telle obligation n'est pas apparue réaliste à votre commission, notamment, pour les publicités soumises aux contraintes techniques ou financières des médias qui les émettent : presse, radio, etc. Aussi a-t-il paru plus sage d'en limiter la portée, à l'instar de votre Commission des Lois, aux seuls cas où ces publicités comportent des éléments chiffrés.

En revanche, il lui a semblé souhaitable d'assurer une meilleure information des emprunteurs sur les conditions réelles du crédit : aussi vous propose-t-elle de faire référence au taux effectif global calculé si possible selon la méthode équivalente, aussi bien dans la publicité que dans les offres préalables.

2. — LA RECHERCHE D'UN SYSTÈME DE PROTECTION JURIDIQUE SIMPLE ET ÉQUILIBRÉ

De ce point de vue, votre commission a d'abord considéré que le délai de six mois pendant lequel le prêteur s'engageait sur les conditions de son offre de crédit était excessif. Quatre mois de délai lui ont paru suffisant. Elle a toutefois préféré maintenir — quelle que soit la complexité des procédures qu'il paraît introduire — le mécanisme de prorogation. Une modification des taux en ramenait cependant la durée à deux mois, ce qui devrait suffire pour régler les difficultés qui pourraient retarder la conclusion du contrat principal. En outre, pour éviter qu'un emprunteur n'accepte plusieurs offres préalables ou ne donne pas suite à son acceptation en cas de baisse des taux dans les quatre mois, il est proposé de permettre au prêteur de retenir des frais de dossier, même au cas où il n'y aurait eu aucune remise de fonds.

En ce qui concerne la condition suspensive d'obtention du prêt affectant le contrat de vente, votre commission a suivi la Commission des Lois et laissé aux parties le soin d'en déterminer les

clauses pénales afin que la non-conclusion du prêt ne conduise pas l'emprunteur acquéreur au paiement d'indemnités d'immobilisation excessive.

Votre commission vous propose également d'adopter dans le même esprit d'autres modifications :

— impossibilité d'interdire les remboursements inférieurs à 10 % du prêt ;

— faculté laissée au juge de suspendre partiellement l'exécution du contrat de prêt en cas de difficulté dans l'exécution du contrat d'entreprise : il est apparu anormal que cette suspension ne puisse pas porter que sur la seule part du contrat faisant l'objet d'un litige ;

— renforcement des peines d'amende et suppression des peines de prison dans un souci d'harmonisation des sanctions pénales avec les dispositions de la loi du 10 janvier 1978 sur le crédit à la consommation et celles de l'article 4 II, sur la publicité mensongère de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat.

3. — LE CAS PARTICULIER DE LA LOCATION-VENTE

Le texte est rendu applicable aux opérations de location-vente et de location assortie d'une promesse de vente qui sont assimilées à des opérations de crédit. Sans remettre en cause la nécessité d'une réglementation, votre commission a considéré que le dispositif du projet valable pour les prêts ne pouvait être transposé sans transformations importantes et délicates à la location-vente, dans la mesure où ce type d'opérations tend à confondre location, prêt et vente. L'adaptation des procédures — et notamment des délais — à la location-vente est apparue suffisamment complexe à votre commission pour que celle-ci souhaite que cette forme de contrat soit régie par des dispositions spécifiques.

IV. — EXAMEN DES ARTICLES

Le texte du projet de loi déposé par le Gouvernement ayant été profondément modifié par la Commission des Lois, votre Commission des Affaires économiques et du Plan a pensé qu'il était préférable de présenter un tableau comparatif mettant en parallèle le texte du projet de loi, les propositions de la Commission des Lois ainsi que les propositions que nous soumettons à votre agrément. Ces dernières se présentent tantôt sous la forme d'amendements au texte du projet lui-même, tantôt sous la forme de sous-amendements aux propositions de la Commission des Lois.

Saisie pour avis, la Commission des Affaires économiques et du Plan s'est surtout attachée aux dispositions de ce texte qui ont des conséquences économiques.

Article premier A (nouveau).

Définition du prêteur et de l'emprunteur.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
(Voir article 4 ci-dessous.)	Article premier A (nouveau). <i>Au sens de la présente loi, est considérée comme :</i> — prêteur, toute personne qui consent les prêts ou contrats mentionnés respectivement aux articles premier et 2 ; — emprunteur, l'autre partie aux mêmes opérations.	Article premier A (nouveau). Au sens... ... comme : — prêteur... ... les prêts mentionnés à l'article premier ; — emprunteur... ... opérations.

Observations de la commission. — Ce nouvel article introduit par la Commission des Lois reprend les dispositions de l'article 4 pour définir sommairement ce qu'est un prêteur et un emprunteur au sens de la présente loi.

Sous réserve d'un **amendement** de coordination avec la nouvelle rédaction qu'elle vous propose pour l'article 2. Votre commission vous demande d'adopter l'article premier A (nouveau).

Article premier.

Champ d'application de la loi.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Article premier.	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE 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 dispositions de la présente loi s'appliquent...	Les dispositions de la présente loi s'appliquent ...
— l'acquisition en propriété ou en jouissance des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;	... financer les opérations suivantes : a) pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnels et d'habitation : — leur acquisition en propriété ou en jouissance.	...financer les opérations suivantes : a) pour les immeubles... ... d'habitation : — leur acquisition jouissance,
— la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de tels immeubles ;	— la souscription vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance,	— la souscription jouissance,
— la fourniture de services ou de matériels relatifs à la construction, la réparation, l'amélioration ou l'entretien des mêmes immeubles, lorsque le montant de cette fourniture est supérieur à celui fixé par le décret prévu par 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.	— les dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant global de ces dépenses est supérieur... ... fixé en exécution de l'article 3 ...	— les dépenses fixé en exécution du dernier alinéa de l'article 3 ...
	... de crédit.	... de crédit.
	b) l'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au a ci-dessus.	b) l'achat de terrains ci-dessus.

Observations de la commission. — Cet article définit le champ d'application de la loi. Il précise que toutes les formes de prêts, sauf ceux visés à l'article 3, consentis de manière habituelle par une personne physique ou morale, sont soumis à la loi s'ils sont destinés à financer :

— l'acquisition en propriété ou en jouissance des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;

— la souscription ou l'achat de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de tels immeubles ;

— les dépenses liées à la construction, la réparation, l'amélioration ou l'entretien de tels immeubles lorsque ces dépenses sont supérieures à 100 000 F.

L'amendement de la Commission des Lois tend à rendre la rédaction de cet article plus clair. Votre commission, qui approuve cette initiative, vous propose cependant afin d'éviter toute ambiguïté, de préciser que le décret visé dans cet article est celui du dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978.

Sous réserve de ce **sous-amendement**, votre commission se rallie à la rédaction de cet article proposée par la Commission des Lois.

Article 2.

Champ d'application de la loi.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.
Les dispositions de la présente loi sont applicables : 1° au financement de l'achat de terrains constructibles ; 2° aux contrats de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente.	Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux contrats de location-vente ou de location assorti d'une promesse de vente relatifs aux immeubles mentionnés au a) de l'article précédent.	

Observations de la commission. — L'article 2 du projet de loi étend le champ d'application de la loi au financement de l'achat de terrains constructibles et aux contrats de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente.

Si l'extension de la loi aux terrains constructibles ne pose pas de problèmes, il n'en va pas de même pour ce qui concerne les contrats de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente, qui sont des opérations complexes car le même contrat peut se présenter à la fois comme une location, une vente et un crédit. Ainsi, par exemple, dans le cas d'une location-vente, il y a dans chaque somme versée périodiquement une fraction qui correspond à la location d'une autre fraction qui est destinée à payer l'acquisition. Or ces deux parts ne sont pas clairement déterminées dans le contrat. Que se passera-t-il alors si le vendeur reprend son bien en cours de contrat ? Quelle somme devra-t-il rembourser à son cocontractant ?

La prise en compte de la location-vente ou de la location assortie d'une promesse de vente oblige à modifier de nombreux articles, à prévoir des exceptions, des régimes dérogatoires.

Consciente de cette difficulté et souhaitant que les contrats de location-vente soient pris en compte par la loi, votre commission a chargé son rapporteur de lui présenter, au cours d'une prochaine réunion, une série d'amendements destinés à régler les problèmes de la location-vente et la location assortie d'une promesse de vente.

Article 3.

Exclusion du champ d'application de la loi.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.
Sont exclus du champ d'application de la présente loi les prêts destinés à financer une activité professionnelle ou consentis à des personnes morales de droit public.	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.	Sont exclus...
	<i>En sont également exclues les opérations de crédit différé régies par la loi du 24 mars 1952 lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation.</i>	... ou en jouissance.
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.	Alinéa sans modification.	En sont également...
		... crédit
		d'anticipation.
		Alinéa sans modification.

Observations de la commission. — L'article 3 du projet de loi exclut de son champ d'application les prêts :

— qui sont destinés à financer une activité professionnelle, car celle-ci est normalement soumise aux règles du droit commercial ;

— qui sont consentis à une personne morale de droit public. L'Etat, les collectivités locales, les établissements publics à caractère administratif étant soumis aux règles de la comptabilité publique, le Gouvernement a estimé avec raison qu'il n'était pas nécessaire de les faire bénéficier de protections particulières et a donc exclu du champ d'application de la loi les personnes morales de droit public bénéficiaires de prêts.

Le projet de loi exclut aussi de son champ d'application les ventes à terme des organismes d'H. L. M. des sociétés civiles immobilières constituées par des organismes d'H. L. M. lorsque ces ventes sont financées par les moyens classiques des H. L. M. ou par les prêts d'accession à la propriété prévus par la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977.

La Commission des Lois propose une rédaction différente de cet article. Elle propose en outre d'exclure du champ d'application de la loi les crédits différés qui ne sont pas associés à un crédit d'anticipation ; cette dernière forme de crédit est en effet déjà très complètement réglementée.

Votre commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la Commission des Lois.

Article 4.

Définitions.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
— Art. 4.	— Art. 4.	— Art. 4.
Au sens de la présente loi, est considéré comme :	Supprimé. (Voir article premier A ci-dessus.)	Supprimé.
— prêteur toute personne qui consent les prêts mentionnés aux articles 1 ^{er} et 2 et le vendeur prévu au second de l'article 2 ;		
— emprunteurs, l'autre partie aux mêmes prêts ;		
— acquéreur, l'emprunteur lorsqu'il acquiert, souscrit ou commande au moyen de ces prêts.		

Observations de la commission. — Cet article définit les termes de prêteur, d'emprunteur et d'acquéreur au sens de la présente loi.

Votre commission vous demande de suivre la Commission des Lois qui en propose la suppression par coordination avec la création de l'article premier A (*nouveau*).

Article 5.

La publicité relative aux prêts immobiliers.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 5. Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur l'un des prêts mentionnés aux articles 1 ^{er} et 2, doit préciser l'identité du prêteur, la nature, l'objet, le coût total, le taux et la durée du prêt.	Art. 5. Toute publicité... ... prêts ou contrats mentionnés aux articles premier et 2 doit en préciser la nature, l'objet, la durée, le coût total et, s'il y a lieu, le taux effectif global ; elle indique également l'identité du prêteur. <i>Cette disposition n'est applicable qu'aux publicités comportant un ou plusieurs éléments chiffrés autres que la durée du prêt.</i>	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. <i>Si cette publicité comporte un ou plusieurs éléments chiffrés, elle doit mentionner en outre la durée, 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.</i>

Observations de la commission. — L'article 5 régleme la publicité portant sur des prêts immobiliers.

L'acquéreur doit être informé loyalement des conditions de prêt qui lui sont proposées afin, notamment, de faire jouer une certaine concurrence entre les prêteurs. Toutefois, ceux-ci ne doivent pas se trouver, par la rigueur des règles qui leur sont imposées, empêchés de faire connaître les services financiers qu'ils offrent à leur clientèle.

Pour satisfaire à cette double exigence, votre commission estime qu'il faut distinguer deux cas.

Les banques, notamment, doivent pouvoir faire de la publicité et dire qu'elles font des crédits immobiliers. Dans ce cas, elles ne doivent mentionner que leur identité, la nature et l'objet du prêt.

Au cas où le prêteur entend donner des éléments chiffrés dans sa publicité, il faut que cette information soit complète et comparable d'un établissement à l'autre. C'est pourquoi le deuxième alinéa de la rédaction que votre commission propose pour l'article 5, impose à la publicité qui porte sur un des prêts mentionnés à l'article premier, et qui comporte un ou plusieurs éléments chiffrés, d'indiquer la durée, le montant, le coût total et le taux effectif global.

Ce taux effectif global est déjà obligatoire pour toutes les publicités portant sur des placements financiers. Il nous semble normal de l'imposer aussi pour les opérations de prêts, car c'est ce taux qui reflète réellement — surtout s'il est calculé par la méthode équivalente — le coût de l'opération.

Tel est l'objet de l'amendement sous la réserve duquel notre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 6.

Le contenu de l'offre préalable.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 6	Art. 6.	Art. 6.
<p>Avant la signature par l'emprunteur de tout engagement portant sur l'un des prêts régis par la présente loi, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre préalable remise ou adressée contre récépissé à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées.</p>	<p><i>Pour les prêts ou contrats mentionnés aux articles premier et 2 de la présente loi, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre remise ou adressée contre récépissé à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.</i></p>	<p>Pour les prêts mentionnés à l'article premier de la présente loi...</p>
<p><i>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.</i></p> <p>Cette offre mentionne l'identité des parties et éventuellement des cautions déclarées, indique le montant du prêt, les modalités de mise à disposition des fonds et, le cas échéant, les fractions périodiquement disponibles, le coût total du crédit 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; elle précise la nature, l'objet, les modalités du contrat et l'échéancier des amortissements; elle énonce également et fait clairement apparaître celles de ses stipulations, y compris les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées, qui conditionnent la conclusion du contrat.</p>	<p>Cette offre :</p> <ul style="list-style-type: none">— mentionne l'identité des parties, et éventuellement des cautions déclarées;— précise la nature, l'objet, les modalités du contrat, notamment celles qui sont relatives aux dates et conditions de mise à la 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, s'il y a lieu, son taux défini conformément à l'article 3 modifié de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure; <p>— énonce les sûretés réelles ou personnelles exigées.</p>	<p>remise ou adressée gratuitement...</p> <p>... personnes physiques.</p> <p>Cette offre :</p> <ul style="list-style-type: none">— mentionne...— précise... <p>...amortissement;</p> <p>— indique...</p> <p>...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 équivalente;</p> <p>— énonce les sûretés réelles ou personnelles exigées en donnant une évaluation de leur coût;</p> <p>— rappelle les dispositions de l'article 7.</p>

Observations de la commission. — Cet article constitue l'un des fondements de la protection de l'emprunteur. Pour permettre à celui-ci de s'informer complètement sur les conditions du crédit, il impose au prêteur de remettre une offre préalable comportant toutes les caractéristiques du crédit :

— l'identité des parties et, éventuellement, celle des cautions déclarées ;

— la nature, l'objet et les modalités du contrat ;

— les conditions de mise à disposition des fonds et l'échéancier des amortissements ;

— le montant du crédit, éventuellement les fractions périodiquement disponibles, le coût total et le taux effectif global ;

— les assurances et les sûretés réelles ou personnelles qui conditionnent la conclusion du contrat.

L'offre préalable est un document essentiel pour l'emprunteur ; c'est ce qui lui permettra de comparer de manière efficace les différentes propositions qui lui sont faites. Aucun obstacle ne doit entraver cette bonne information du consommateur. C'est pourquoi votre commission vous propose un sous-amendement à la nouvelle rédaction de la Commission des Lois pour cet article, précisant que l'offre préalable est remise gratuitement à l'emprunteur.

Afin que l'emprunteur puisse véritablement comparer les offres qui lui seront faites, quelles que soient leurs différences de montants, de durées et d'échéancier de remboursement, il faut que l'offre préalable indique le taux effectif global calculé selon la méthode équivalente.

D'autre part, il apparaît nécessaire que l'emprunteur soit complètement informé sur le coût de son crédit. Il doit donc connaître le coût des assurances et des sûretés réelles ou personnelles que le prêteur exigera pour la signature du contrat. Dans la plupart des cas, le coût pourra être chiffré au moment de la remise de l'offre préalable ; l'assurance personnelle peut ainsi être déterminée dès que l'on connaît l'emprunteur. Par contre, certaines sûretés réelles ne pourront pas parfois être déterminées de façon très précise. Cependant, le banquier, pour remettre son offre préalable, exigera très généralement de connaître le bien que l'emprunteur veut acheter et pourra donc donner une évaluation du coût des sûretés réelles.

C'est pourquoi votre commission vous propose par un sous-amendement d'obliger le prêteur à faire figurer dans son offre préalable une évaluation du coût des sûretés réelles et personnelles et le taux effectif global calculé selon la méthode équivalente.

Afin que l'emprunteur connaisse exactement ses droits, nous vous proposons aussi de faire figurer dans l'offre préalable le contenu de l'article 7 qui fixe les délais de validité de l'offre et de son acceptation.

Sous réserve de ces **sous-amendements**, votre commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la Commission des Lois.

Article 7.

La procédure d'acceptation de l'offre préalable.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 7.	Art. 7.	Art. 7.
L'offre préalable est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions déclarées. L'acceptation doit être donnée par écrit contre récépissé.	<i>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.</i>	La remise de l'offre...
L'emprunteur ne peut accepter l'offre du prêteur que dix jours au moins et trente jours au plus après qu'il l'a reçue. En cas de silence de sa part à l'expiration de ce dernier délai, cette offre devient caduque.	L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, <i>personnes physiques</i> , déclarées. L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'on reçue. L'acceptation doit être donnée par écrit contre récépissé.	... emprunteur.
La ou les cautions déclarées peuvent accepter l'offre préalable soit en contresignant l'écrit portant acceptation de l'emprunteur, soit en remettant ou adressant leur acceptation directement au prêteur. Lorsqu'elle est une personne physique, la caution ne peut accepter l'offre préalable que dix jours au moins après qu'elle l'a reçue. La ou les cautions sont présumées refuser si elles n'ont pas fait connaître leur acceptation à l'expiration du délai de trente jours imparti à l'emprunteur.	<i>Alinéa supprimé.</i>	L'offre est soumise...
	<i>Alinéa supprimé.</i>	... contre récépissé.
		Alinéa supprimé.
		Alinéa supprimé.

Observations de la commission. — L'article 7 du projet de loi indique que l'offre préalable doit être acceptée par écrit et contre récépissé. L'emprunteur ne peut accepter cette offre que dans un délai compris entre dix et trente jours après l'avoir reçue. Au bout de ce délai, l'offre devient caduque.

La Commission des Lois a proposé, à la suite des modifications apportées à l'article 6, un mécanisme légèrement différent.

La remise de l'offre oblige le prêteur à maintenir ses conditions pendant une durée minimale de trente jours ; les parties peuvent, si elles le désirent, fixer un délai plus long.

Cette offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions personnes physiques qui ne peuvent l'accepter que dix jours après l'avoir reçue afin de pouvoir réfléchir sur son contenu.

Votre commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la Commission des Lois.

Article 8.

L'interdiction des versements anticipés.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
<p>Jusqu'à l'acceptation par l'emprunteur de l'offre <i>préalable</i>, aucun versement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, ne peut 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 non plus 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.</p>	<p>Jusqu'à l'acceptation de l'offre, par l'emprunteur, aucun versement, sous quelque forme que ce soit, ne peut, <i>au titre de l'opération en cause</i>, être fait...</p> <p>... l'emprunteur ne peut, <i>au même titre</i>, faire aucun dépôt...</p> <p>... celui-ci.</p>	<p>Jusqu'à l'acceptation...</p> <p>... ne peut, <i>au titre de l'opération en cause</i>, être fait...</p> <p>... l'emprunteur ne peut, <i>au même titre</i>, faire aucun dépôt...</p> <p>... de celui-ci.</p>

Observations de la commission. — Entre le moment où le prêteur remet son offre préalable à l'emprunteur et le moment où celui-ci l'accepte, aucune opération financière ne peut intervenir entre eux. Il est certain que ceci ne joue qu'au titre de l'opération projetée, comme le souligne l'amendement de la Commission des Lois.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la Commission des Lois.

Le projet de loi prévoit que « les conditions du prêt sont celles de l'offre préalable pour une durée de six mois à compter de son acceptation. Si à l'expiration de ce délai le contrat de prêt n'est pas établi, l'offre préalable est prorogée de la même durée sous réserve de la modification éventuelle du taux d'intérêt ».

Ces durées nous semblent trop longues et risquent de poser de graves problèmes au prêteur. Ceux-ci seront obligés d'anticiper les modifications des taux ou de la réglementation du crédit, ce qui conduira en pratique à une hausse substantielle des taux. Nous vous proposons donc de porter le premier délai à quatre mois au lieu de six mois. Dans la plupart des cas, il ne faut pas plus de quatre mois pour conclure un acte de vente.

Pour les cas exceptionnels où ce premier délai ne suffirait pas, nous vous proposons d'accorder deux mois supplémentaires. Quinze jours au moins et un mois au plus avant l'expiration du premier délai de quatre mois, le prêteur notifie à l'emprunteur que les conditions de l'offre préalable vont être prorogées d'un délai supplémentaire de deux mois, sauf en ce qui concerne les taux d'intérêt qui peuvent varier. L'emprunteur peut accepter alors le nouveau taux et il sait qu'il doit faire diligence pour faire aboutir la conclusion de l'acte de vente et du contrat de prêt, car à la fin de ce deuxième délai, l'offre préalable ne sera plus valable.

Ainsi, avec un délai minimal total de six mois, on réussit à concilier à la fois la protection de l'emprunteur et les nécessités économiques ; la défense de l'emprunteur sera ainsi complète car les mécanismes juridiques destinés à le protéger n'entraîneront pas une hausse des coûts qui le pénaliserait.

Il faut enfin noter que pour tous ces délais, nous n'avons prévu qu'un minimum. Les parties seront ainsi libres de fixer si elles le désirent des délais plus longs.

Sous réserve de ces **amendements**, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article du projet de loi.

Article 10.

Acceptation du nouveau taux de l'offre préalable et non-conclusion du contrat de prêt.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 10.	Art. 10.	Art. 10.
Quand le nouveau taux d'intérêt est supérieur au taux de l'offre initiale, celle-ci n'est prorogée que si l'emprunteur donne son accord sur ce nouveau	Supprimé.	Quand le nouveau taux d'intérêt est supérieur au taux de l'offre initiale, celle-ci n'est prorogée que si l'emprunteur et les cautions donnent leur

Texte du projet de loi.

taux. A défaut d'accord de l'emprunteur, les parties sont déliées de tout engagement.

Dans ce cas ou au terme du deuxième délai de six mois prévu ci-dessus l'emprunteur est tenu de rembourser la totalité des sommes que le prêteur lui aurait déjà effectivement versées ; le prêteur ne peut retenir ou demander que des frais d'étude de dossier dont le montant maximal est fixé par décret ainsi que les intérêts afférents aux sommes prêtées.

**Propositions
de la Commission des Lois.**

**Propositions
de la Commission
des Affaires économiques.**

accord sur ce nouveau taux. A défaut d'accord de l'emprunteur ou des cautions, les parties sont déliées de tout engagement.

Alinéa supprimé.

Observations de la commission. — Cet article a deux objets.

En premier lieu, il indique que lorsque le taux d'intérêt de l'offre préalable proposée pour la seconde période est supérieur à celui de la première période, l'emprunteur doit donner son accord à cette modification.

Il apparaît souhaitable que les cautions donnent aussi leur accord à ce changement de taux. Tel est l'objet de l'amendement que votre commission vous demande d'adopter au premier alinéa de cet article.

Le deuxième alinéa de l'article 10 impose à l'emprunteur, quand le contrat de prêt n'est pas conclu, de rembourser les sommes que le prêteur lui aurait déjà effectivement versées ainsi que les intérêts y afférents. Le prêteur ne peut retenir au demandeur que des frais d'étude de dossier dont le montant maximal est fixé par décret.

Votre commission vous propose, après l'article 11, une nouvelle rédaction de ce second alinéa qui fasse apparaître plus clairement l'objectif visé.

Sous réserve de ces **amendements**, votre commission vous propose d'adopter cet article.

Article 11.

L'interdépendance des contrats de prêts.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 11.	Art. 11.	Art. 11.
Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt supérieur à 20 % du crédit total est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts.	Lorsque l'emprunteur... ... chaque prêt est conclu... ... des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 20 % du crédit total.	Lorsque l'emprunteur... ... chaque prêt est conclu... ... des autres prêts. Cette disposition ne s'applique... ... 20 % du crédit total.

Observations de la commission. — Quand un emprunteur recourt à plusieurs prêts pour financer une opération, ce qui est la grande majorité des cas comme nous l'avons vu dans l'exposé général, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive des autres prêts.

L'emprunteur cherche en effet à recevoir une certaine somme pour réaliser son acquisition. S'il ne peut rassembler la totalité de la somme envisagée, il ne pourra pas acheter son bien, et il est donc normal à ce moment-là qu'il ne soit pas lié par les emprunts qu'il aurait pu conclure. Afin d'éviter des abus possibles, cette condition suspensive ne joue que pour les prêts dont le montant est supérieur à 20 % du crédit total.

Votre commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la Commission des Lois qui en explicite la portée.

Article 11 bis (nouveau).

**Remboursement des sommes en cas de non-établissement
du contrat de prêt et frais d'études de dossier.**

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
—	—	Art. 11 bis. <i>Lorsqu'une offre préalable a été acceptée et que le contrat de prêt n'est pas conclu dans les délais fixés en application de l'article 9 ou est résolu, 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'études dont le montant maximal est fixé par décret.</i> <i>Le montant de ces frais ainsi que les conditions dans lesquelles ils sont perçus, doivent figurer distinctement dans l'offre préalable.</i>

Observations de la commission. — Cet article 11 bis (nouveau) reprend l'idée du deuxième alinéa de l'article 10 du projet de loi.

S'il est clair, comme nous l'avons vu à l'article 6, que la remise de l'offre préalable doit se faire gratuitement, il ne faut pas inciter l'emprunteur à accepter sans réflexion toutes les offres préalables qu'il pourrait recueillir. C'est pourquoi nous vous proposons de faire apparaître distinctement qu'à partir du moment où un emprunteur aura accepté une offre préalable, son prêteur pourra lui réclamer des frais d'étude de dossier si le contrat de prêt ne se réalise pas. Ces frais fixés par décret ne seront pas d'un montant très élevé mais inciteront malgré tout à la réflexion. Ils devront d'ailleurs figurer distinctement dans l'offre préalable afin que l'emprunteur, en acceptant cette dernière, sache qu'il devra payer les frais d'étude si le contrat de prêt n'est pas réalisé.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter ce **article nouveau**.

Article 12.

Remboursement par anticipation.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 12.	Art. 12.	Art. 12.
<p>L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts prévus par la présente loi. Le contrat de prêt peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt.</p>	<p>L'emprunteur... ... les prêts régis par le présent chapitre. Le contrat... ... prêt.</p>	<p>L'emprunteur... ... chapitre. Le contrat de prêt ne peut interdire que les remboursements partiels égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt.</p>
<p>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.</p>	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.

Observations de la commission. — Le premier alinéa de cet article donne la possibilité à l'emprunteur de rembourser, quand il le désire, par anticipation. Seuls les remboursements égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt peuvent être interdits par le contrat. Cette dernière clause vise à empêcher que les frais de gestion des établissements financiers ne soient trop fortement allourdis par des remboursements d'un montant faible.

Le deuxième alinéa de l'article 12 limite les pénalités qui sont parfois attachées au remboursement par anticipation. Les dommages et intérêts découlant du remboursement anticipé ne pourront excéder un montant qui, dépendant de la durée restant à couvrir au contrat, sera fixé suivant un barème déterminé par décret. D'autre part, pourra aussi s'appliquer l'article 1152 du Code civil qui stipule :

« Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre.

« Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite. »

Ici encore, il s'agit de trouver l'équilibre entre les réalités économiques que l'on ne peut pas impunément ignorer et la nécessaire défense du consommateur.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article avec la modification de coordination apportée par la Commission des Lois, sous réserve d'un amendement qui vise à toujours permettre le remboursement intégral d'un prêt, quelle que soit l'importance du solde.

Article 13.

Défaillance de l'emprunteur.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 13.	Art. 13.	Art. 13.
<p>En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, majoré des intérêts échus mais non payés. Jusqu'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.</p>	<p>En cas de défaillance... ... restant dû, ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'à la date... ... décret.</p>	<p>Sans modification.</p>

Observations de la commission. — Cet article tend à définir les droits du prêteur en cas de défaillance de l'emprunteur.

Il dispose, sur le modèle de l'article 20 de la loi du 10 janvier 1978 sur le crédit à la consommation, que le prêteur peut exiger le remboursement immédiat du capital ainsi que le paiement des intérêts échus. Il précise que, jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues portent un intérêt de retard qui ne saurait excéder celui du prêt.

Enfin, il prévoit que le prêteur peut demander à l'emprunteur défaillant une indemnité dont le montant est fixé conformément à un barème déterminé par décret.

Toutefois, cette indemnité peut être diminuée par le juge, en application de l'article 1152 du Code civil.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 13 bis.

Majoration des intérêts de retard en cas de délais de paiement.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
—	Art. 13 bis (nouveau). <i>Lorsque le prêteur accorde des délais de paiement à l'emprunteur, il peut lui demander le paiement d'intérêts de retard majorés dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article précédent.</i>	Art. 13 bis (nouveau). <i>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.</i>

Observations de la commission. — Votre commission vous propose d'introduire après l'article 13 un **article additionnel** qui permettra d'éviter que le prêteur ne demande systématiquement en cas de défaillance de l'emprunteur le remboursement immédiat de toutes les sommes dues.

Pour cela, il faut que le prêteur puisse percevoir des intérêts supérieurs à ceux prévus par le contrat de prêt.

Il convient toutefois de limiter les taux exigibles par le prêteur. Aussi votre commission vous demande-t-elle de limiter à deux points la majoration maximale du taux d'intérêt applicable aux échelons impayés.

Article 14.

La défaillance dans un contrat de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 14. En cas de défaillance de l'emprunteur dans l'exécution d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ou d'un contrat de location-vente, le prêteur 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	Art. 14. Sans modification.	Art. 14. <i>Supprimé.</i>

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
<p>de la durée restant à courir du contrat et fixé suivant un barème déterminé par décret.</p> <p>En cas de location-vente, le vendeur 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.</p>		

Observations de la commission. — Par coordination avec la position qu'elle a prise sur le problème de la location vente, votre commission vous demande de **supprimer** cet article.

Article 15.

Frais remboursables.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
<p>Art. 15.</p> <p>Aucune indemnité ni aucun coût autres que ceux qui sont mentionnés aux articles 12 à 14 ne peuvent être mis à la charge de l'emprunteur dans le cas de remboursement par anticipation ou de défaillance prévus par ces articles.</p>	<p>Art. 15.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Toutefois, le prêteur pourra réclamer à l'emprunteur, en cas de défaillance de celui-ci, le remboursement, sur justification, des frais qui lui auront été occasionnés par cette défaillance à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement.</p>	<p>Art. 15.</p> <p>Aucune indemnité...</p> <p>... aux articles 12 à 13 bis ne peuvent...</p> <p>... articles.</p> <p>Toutefois...</p> <p>... des frais taxables qui lui...</p> <p>... de recouvrement.</p>

Observations de la commission. — Cet article dispose qu'aucune indemnité autre que celle déjà prévue aux articles 12 à 14 fixant les droits du prêteur en cas de remboursement anticipé ou en cas de défaillance de l'emprunteur, ne peut être mise à la charge de celui-ci.

La Commission des Lois vous propose d'introduire un alinéa supplémentaire permettant au prêteur de réclamer à l'emprunteur défaillant le remboursement sur justification des frais qui lui auront été occasionnés par la défaillance.

Sous cette forme générale, cet amendement paraît dangereux à votre commission dans la mesure où il revient à vider d'une partie de son sens le principe posé au premier alinéa de cet article.

En revanche, il paraît justifié de permettre au prêteur de récupérer les frais taxables qui lui ont été occasionnés par la défaillance de l'emprunteur.

Tel est l'objet du **sous-amendement** qu'elle vous propose d'adopter à l'amendement n° 17 de la Commission des Lois, outre une modification de coordination et sous la réserve duquel elle vous demande de voter cet article.

Article 16.

Indication du contrat de prêt
dans les contrats mentionnés à l'article premier.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 16.	CHAPITRE II	CHAPITRE II
Les actes écrits ayant pour objet de constater l'un des contrats mentionnés aux articles 1 et 2 doivent indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par la présente loi.	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...	L'acte écrit, même s'il s'agit...
En cas de promesse unilatérale de vente, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'acte écrit qui constate la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse.	... régis par le chapitre premier de la présente loi. Alinéa supprimé.	... régis par le chapitre premier de la présente loi. Alinéa supprimé.

Observations de la commission. — Cet article du projet de loi impose à l'acquéreur de signifier à son vendeur qu'il aura recours pour le payer à un ou plusieurs prêts régis par la présente loi. En cas de promesse unilatérale de vente, cette obligation ne s'applique qu'à l'acte écrit qui constate la levée de l'option.

Il apparaît normal que le vendeur soit informé avant tout engagement, que son acquéreur aura recours à des prêts et qu'il pourra donc faire appel aux protections prévues par la présente loi.

Approuvant l'esprit de cet article, votre rapporteur se range à l'avis de la Commission des Lois qui, par un amendement, souhaite que la personne qui donne une promesse de vente sache au moment où elle s'engage quelle est la situation du bénéficiaire de sa promesse ; celui-ci devra dire au moment de la signature de la promesse s'il paiera l'acquisition à l'aide de prêts régis par cette loi.

Votre commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la Commission des Lois.

Article 17.

Condition suspensive.

Texte du projet de 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 la présente loi, cet acte est conclu sous la condition suspensive de la conclusion du ou des prêts qui en assurent le financement.

La condition est présumée réalisée lorsque l'acquéreur justifie auprès de l'autre partie avoir accepté une ou plusieurs offres préalables de prêt pour un montant qui, ajouté à la partie dont il s'engage alors à assumer directement la charge, couvre la totalité du prix.

Si, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de l'enregistrement ou, à défaut, de la signature de l'acte et sauf accord des parties prévoyant un délai plus long, l'acquéreur n'a pas apporté la justification prévue à l'alinéa précédent, l'autre partie est en droit de considérer que la condition n'est pas réalisée. Dans ce cas, 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 quel que titre que ce soit.

Propositions de la Commission des Lois.

Art. 17.

Lorsque l'acte...

... régis par le chapitre premier de la présente loi, ...
... financement.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Observations de la commission. — Le premier alinéa de l'article 17 du projet de loi indique que le contrat en vue de réaliser les opérations mentionnées à l'article premier est toujours conclu sous la condition suspensive de la conclusion du ou des prêts qui en assurent le financement.

Le second alinéa précise que la condition est présumée réalisée lorsque l'acquéreur justifie qu'il a accepté une ou plusieurs offres préalables de prêt pour un montant qui couvre la totalité du prix, compte tenu de la part qu'il paiera lui-même.

Le troisième alinéa donne un mois à l'acquéreur pour apporter cette justification. Il prévoit en outre que, lorsque la condition est défaillie, toute somme versée d'avance doit être restituée immédiatement sans retenue d'aucune sorte.

Votre commission a fait sienne les observations de la Commission des Lois sur cet article. Elle a ainsi considéré que les dispositions des deuxième et troisième alinéas donnaient en fait un caractère purement potestatif à la condition suspensive de conclusion du prêt dans la mesure où rien n'oblige l'acquéreur à chercher effectivement un crédit au cours du premier mois. Favorable à une modification du texte en discussion, votre commission a demandé à son rapporteur de rechercher pour sa prochaine réunion une nouvelle rédaction qui, assurant les liaisons entre contrat de prêt ou contrat principal, évite les abus que pourraient commettre certains acquéreurs en application du dispositif actuel du projet.

Article 18.

Résiliation du contrat et remboursement par le vendeur des sommes déjà perçues.

Texte du projet de loi.

Art. 18.

Si le contrat de prêt n'a pas été établi au terme de l'un des délais prévus aux articles 9 et 10, le contrat dont le prix devrait être payé à l'aide de ce prêt sera résolu de plein droit à la demande de l'acquéreur.

Le vendeur est alors tenu au remboursement de toute somme déjà perçue, sous réserve d'une indemnité dont le montant maximal sera fixé par décret en proportion du prix principal. Cette indemnité tient lieu d'indemnisation forfaitaire pour le préjudice subi du fait de la non-réalisation de la vente et de la durée d'immobilisation du bien.

Propositions de la Commission des Lois.

Art. 18.

Supprimé.

Observations de la commission. — Le premier alinéa de cet article 18 du projet de loi fixe que si le contrat de prêt n'a pas été établi au terme des délais prévus aux articles 9 et 10 le contrat liant l'acquéreur au vendeur sera résolu de plein droit.

Comme votre Commission des Lois, votre commission estime qu'il est préférable de laisser aux parties le soin de déterminer quand le contrat sera résolu.

Le deuxième alinéa de l'article 18 prévoit qu'en cas de résiliation du contrat principal le vendeur doit rembourser toutes les sommes qu'il a déjà perçues, sous réserve d'une indemnité fixée par décret.

Article 19.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 19.	Art. 19.	Art. 19.
Lorsqu'un contrat mentionné à l'article 16 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce contrat 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.	Lorsque l'acte mentionné... ..., cet acte doit porter...	Lorsque l'acte mentionné... ..., cet acte...
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 au premier alinéa de l'article 17 et le cas échéant selon les dispositions de l'article 18.	... présente loi. En l'absence... ... sous la condition suspensive prévue à l'article 17.	... présente loi. En l'absence... .. sous la condition suspensive prévue à l'article 17.

Observations de la commission. — Cet article dispose que lorsqu'un contrat indique que le prix ne sera pas financé par un ou plusieurs prêts, ce contrat doit porter une mention manuscrite de l'acquéreur par laquelle celui-ci reconnaît qu'il ne peut se prévaloir de la présente loi.

En l'absence de cette mention manuscrite, il est précisé que le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive, telle qu'elle est définie par l'article 17.

Sous réserve d'un **amendement** de coordination, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 20.

Résolution de l'offre préalable.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 20.	Art. 20.	Art. 20.
Quand le contrat dont le prix devait être payé au moyen d'un prêt n'est pas conclu ou est résolu, l'offre préalable prévue à l'article 6, même lorsqu'elle a été acceptée, est résolue de plein droit.	<i>Supprimé.</i>	<i>Le contrat de prêt est résolu de plein droit quand le contrat en vue duquel il a été souscrit n'est pas conclu ou est lui-même résolu.</i>

Observations de la commission. — Cet article prévoit que lorsqu'un contrat financé au moyen d'un prêt n'est pas conclu, l'offre préalable, même acceptée, est résolue de plein droit.

Cette disposition a pour conséquence de rendre caduc le contrat de prêt en cas de non-conclusion du contrat principal.

Toutefois, la rédaction de cet article paraît inadéquate dans la mesure où elle fait référence non au contrat de prêt lui-même mais à l'offre préalable. Aussi paraît-il plus judicieux de modifier la rédaction de cet article pour faire directement référence au contrat de prêt définitif.

Tel est l'objet de l'amendement que vous propose votre commission et sous la réserve duquel elle vous demande d'adopter cet article.

Article 21.

Suspension du contrat de prêt en cas de contestation sur l'exécution d'un contrat d'entreprise.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 21.	Art. 21.	Art. 21.
Lorsqu'il est déclaré dans l'acte constatant le prêt que celui-ci est destiné à financer des ouvrages ou des travaux immobiliers au moyen d'un contrat d'entreprise, le tribunal peut, en cas de contestation sur l'exécution de ce contrat et jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat de prêt sans préjudice du droit éventuel du prêteur à indemnisation. Ces dispositions ne sont applicables que si le prêteur est intervenu à l'instance ou s'il a été mis en cause par l'une des parties.	Supprimé.	Supprimé.

Observations de la commission. — Cet article donne au juge le pouvoir de suspendre l'exécution du contrat de prêt lorsqu'un litige survient entre un entrepreneur et son client dans le cadre d'un contrat d'entreprise.

Des dispositions équivalentes existent dans l'article 9 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 qui prévoit qu'en cas de contestation sur l'exécution du contrat principal le tribunal pourra, jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat de crédit.

Mais cette assimilation entre les problèmes de crédit mobilier et ceux du crédit immobilier ne se justifie pas, et l'article 21 semble inutile et dangereux.

La personne qui fait construire sa maison par un contrat d'entreprise est en effet notamment protégée par :

— l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction qui prévoit un versement échelonné des paiements selon l'état d'avancement des travaux ;

— la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction qui prévoit « une assurance garantissant en dehors de toute recherche des responsabilités le paiement des travaux de réparation des dommages... ».

Cet article 21 n'est donc justifié que par les cas rares où il n'existe pas de protection.

Son adoption risquerait, par contre, d'avoir de graves conséquences économiques et sociales.

Les établissements financiers n'accepteront, en effet, de financer des travaux que si l'entreprise qui les effectue présente des garanties importantes. Tous les petits entrepreneurs locaux risqueraient de ne plus pouvoir effectuer les travaux qui seraient financés par les prêts régis par la présente loi.

C'est pourquoi votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande par amendement de supprimer cet article.

Article 22.

Sanctions applicables en cas de publicité non conforme à l'article 5.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 22.	CHAPITRE III	CHAPITRE III
L'annonceur pour le compte de qui est diffusée une publicité non conforme aux dispositions de l'article 5 sera puni d'une amende de 2 000 à 20 000 F.	Art. 22.	Art. 22.
Le tribunal ordonnera également la publication du jugement. Il pourra de plus ordonner la diffusion d'une ou plusieurs annonces rectificatives dans les conditions prévues à l'article 44-II de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.	Sans modification.	L'annonceur...
		... à 200 000 F.
		Le tribunal...
		dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 44-II...
		... l'artisanat.

Observations de la commission. — Cet article tend à frapper d'une amende de 2 000 à 20 000 F les annonceurs pour le compte desquels auront été diffusées des publicités qui ne contiennent pas toutes les mentions prévues à l'article 5 du projet : l'identité du prêteur, la nature, l'objet, le coût total, le taux et la durée du prêt.

Il est en outre précisé que le tribunal doit ordonner la publication du jugement de condamnation et pourra imposer celle d'annonces rectificatives.

Votre commission vous propose d'adopter deux amendements. Le premier élève à 200 000 F le montant maximal de l'amende afin que ce maximum reste du même ordre de grandeur que celui applicable en matière de publicité mensongère, soit 250 000 F tel qu'il résulte de la référence à l'article premier de la loi du 1^{er} août 1905.

Le second amendement a pour objet de préciser que c'est l'ensemble de la procédure prévue à l'article 44 H de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat qui est applicable à la publication du jugement et des annonces rectificatives.

Sous réserve de ces amendements, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 23.

Sanctions applicables en cas d'offre préalable non conforme à l'article 6 et au dernier alinéa de l'article 9 ou de fraude sur la date d'acceptation de celle-ci.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 23.	Art. 23.	Art. 23.
Le prêteur qui ne respecte pas l'une des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 sera puni d'une amende de 2 000 à 20 000 F.	Le prêteur... ... prévues à l'article 6... ... 20 000 F.	Le prêteur... ... prévues à l'article 6 et au dernier alinéa de l'article 11 bis... ... 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 préalable 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 peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2 000 à 200 000 F.	Le prêteur... ... l'acceptation de l'offre sans que celle-ci... ... sera puni d'une amende de 2 000 à 200 000 F.	Le prêteur... ... sera puni d'une amende de 2 000 à 200 000 F.
Dans les cas prévus aux alinéas précédents, le prêteur pourra en outre être déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge.	Alinéa sans modification.	Alinéa sous modification.

Dans un souci d'harmonisation avec les dispositions de la loi du 10 janvier 1978 sur le crédit à la consommation, votre commission vous propose de porter le montant maximum de l'amende à 200 000 F, ce qui est d'ailleurs justifié par la gravité de la fraude.

Sous réserve de cet amendement, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 25.

Sanctions applicables en cas de retenues non conformes aux dispositions des articles 11 bis, 15 et 17.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 25.	Art. 25.	Art. 25.
Le prêteur, en infraction aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, ou le vendeur, en infraction aux dispositions de l'article 17 ou de l'article 18, qui ne restitue pas les sommes visées à ces articles sera puni d'une amende de 2 000 F à 200 000 F.	Supprimé.	Le prêteur, en infraction aux dispositions du premier alinéa de l'article 11 bis, ... de l'article 17, qui...
La même peine sera applicable à celui qui réclame à l'emprunteur 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 et de l'article 18.		... à 200 000 F. La même peine...
		... dispositions de l'article 15.

Observations de la commission. — Cet article frappe d'une amende de 2 000 F à 200 000 F .

1° Le prêteur qui retiendrait des sommes ou des pénalités supérieures à celles fixées par les décrets prévus par les articles 11 bis et 15 respectivement relatifs au cas de défaillance de l'emprunteur et au cas de remboursement par suite de la non-conclusion du contrat de prêt ;

2° Le vendeur qui ne restituerait les sommes versées par l'acquéreur qu'après que soit défaillie la condition suspensive d'obtention des financements selon les modalités définies à l'article 17.

Sous réserve des amendements de coordination qu'elle vous propose, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Après l'article 25.

Agents de constatation des infractions.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
—	—	Art. 25 bis (nouveau). <i>Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.</i>

Observations de la commission. — Afin de réparer une omission, votre commission vous demande d'introduire un article additionnel prévoyant, sur le modèle de l'article 26 de la loi du 10 janvier 1978 sur le crédit à la consommation, que les infractions seront poursuivies et constatées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 sur les prix.

Article 26.

Le caractère d'ordre public de la loi.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 26. Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Toute stipulation contraire est nulle et réputée non écrite.	Art. 26. Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.	Art. 26. Sans modification.

Observations de la commission. — Cet article dispose que les dispositions de la présente loi sont d'ordre public ; il précise que toutes stipulations contraires à ces dispositions sont nulles et réputées non écrites.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Art. 27.

Les conditions d'application.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
Art. 27.	Art. 27.	Art. 27.
Les conditions d'application de la présente loi sont fixées en tant que de besoin par décret en Conseil d'Etat.	Sans modification.	Sans modification.

Observations de la commission. — Cet article reprend la formule traditionnelle selon laquelle les conditions d'application de la présente loi sont fixées en tant que de besoin par décret en Conseil d'Etat.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 28.

Modalités de calcul du taux effectif global.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la Commissions des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
(Loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966.)	Art. 28.	Art. 28.	Art. 28.
Art. 3. — Dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels.	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. »	Sans modification.	Sans modification.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
—	—	—	—
<p>En outre, pour les prêts qui font l'objet d'un amortissement échelonné, le taux effectif global doit être calculé en tenant compte des modalités de l'amortissement de la créance.</p>			

Observations de la commission. — Cet article modifie l'article 3 de la loi n° 66-1010 relative à l'usure et aux prêts d'argent qui précise les modalités de calcul du taux d'intérêt.

Le texte existant dispose que le taux d'intérêt réel appelé taux effectif global comprend non seulement le taux apparent mais encore toutes les sommes qui, sous une dénomination quelconque, s'incorporent à l'opération et constituent un intérêt déguisé : commissions, agios, frais d'encaissement même dans le cas où ces frais correspondent à des débours réels.

Cet article a pour objet de préciser que, pour la détermination des taux mentionnés dans les publicités et les offres préalables, le taux effectif global peut ne pas comprendre certains frais — charges liées aux garanties de crédits et honoraires des officiers ministériels — lorsque ceux-ci ne peuvent être indiqués avant la conclusion définitive du contrat.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 29.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
—	—	—
Art. 29.	Art. 29.	Art. 29.
<p>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.</p> <p>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... ».</p>	<p>Sans modification.</p>	<p>Sans modification.</p>

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
<p>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.</p> <p>Au quatrième alinéa du même article le mot « également » est supprimé.</p>		

Observations de la commission. — Cet article vise à supprimer certaines dispositions d'ordre législatif qui deviendront inutiles à la suite de l'adoption de ce texte.

Votre commission vous demande de l'adopter sans modification.

Article 29 bis (nouveau).

Extension de la loi aux Territoires d'Outre-Mer.

Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission des Lois.	Propositions de la Commission des Affaires économiques.
		<p>Article 29 bis (nouveau).</p> <p>La présente loi est applicable dans les Territoires d'Outre-Mer, sans réserve de la consultation de leurs assemblées territoriales, et à Mayotte.</p>

Observations de la commission. — Cet article nouveau doit permettre aux habitants des Territoires d'Outre-Mer de bénéficier de la protection de cette loi, de même qu'ils bénéficient déjà des garanties instituées par la loi relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter **cet article nouveau**.

*
* *

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve des amendements qu'elle vous propose, votre Commission des Affaires économiques et du Plan émet un avis favorable à l'adoption de ce projet de loi.

V. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier A (*nouveau*).

Sous-amendement : Rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 1 :

... prêts mentionnés à l'article premier ;

Article premier.

Sous-amendement : Au cinquième alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 3, après les mots :

... fixé en exécution...

insérer les mots :

... du dernier alinéa.

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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, elle doit mentionner en outre la durée, 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.

Sous-amendement : Rédiger comme suit le début du premier alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 8 :

Pour les prêts mentionnés à l'article premier...

Sous-amendement : Au premier alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 8, après les mots :

... remise ou adressée...

insérer le mot :

... gratuitement.

Sous-amendement : Rédiger comme suit la fin du cinquième alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 8 :

... 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 équivalente.

Sous-amendement : Au dernier alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 8, après les mots :

... ou personnelles exigées...

ajouter les mots :

... en donnant une évaluation de leur coût ;...

Sous-amendement : Après le dernier alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 8, ajouter un nouvel alinéa ainsi rédigé :

— rappelle les dispositions de l'article 7.

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article :

... pour une durée minimale de quatre mois à compter de son acceptation.

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, après les mots :

... est prorogée...

remplacer les mots :

... de la même durée...

par les mots :

... pour une durée minimale de deux mois,...

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, après les mots :

... avant l'expiration...

remplacer les mots :

... du premier délai de six mois...

par les mots :

... du délai visé au premier alinéa ci-dessus,...

Art. 10.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Quand le nouveau taux d'intérêt est supérieur au taux de l'offre initiale, celle-ci n'est prorogée que si l'emprunteur et les cautions donnent leur accord sur ce nouveau taux. A défaut d'accord de l'emprunteur ou des cautions, les parties sont déliées de tout engagement.

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Article additionnel après l'article 11.

Amendement : Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsqu'une offre préalable a été acceptée et que le contrat de prêt n'est pas conclu dans les délais fixés en application de l'article 9 ou est résolu, 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'études dont le montant maximal est fixé 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.

Amendement : Rédiger comme suit la dernière phrase du premier alinéa de cet article :

Le contrat de prêt ne peut interdire que les remboursements partiels égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt.

Article additionnel après l'article 13.

Amendement : Après l'article 13, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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. 14.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 15.

Amendement : Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

... aux articles 12 à 14..

par les mots :

aux articles 12 à 13 bis...

Sous-amendement : Au texte proposé pour le deuxième alinéa de cet article par l'amendement n° 17, après les mots :

... des frais...

insérer le mot :

... taxables.

Art. 19.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article :

... le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article 17.

Art. 20.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le contrat de prêt est résolu de plein droit quand le contrat en vue duquel il a été souscrit n'est pas conclu ou est lui-même résolu.

Art. 21.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 22.

Amendement : A la fin du premier alinéa de cet article, remplacer le chiffre :

... 20 000.

par le chiffre :

... 200 000.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article :

... dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 44-II de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Art. 23.

Sous-amendement : Au texte proposé pour le premier alinéa de cet article par l'amendement n° 28, après les mots :

... article 6,

ajouter les mots :

... et au dernier alinéa de l'article 11 bis...

Amendement : Rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article :

... sera puni d'une amende de 2 000 à 200 000 F.

Art. 24.

Amendement : A la fin de cet article, remplacer le chiffre :

... 20 000.

par le chiffre :

... 200 000.

Art. 25.

Amendement : Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

Le prêteur, en infraction aux dispositions du premier alinéa de l'article 11bis,...

Amendement : Au premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

... ou de l'article 18.

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, supprimer les mots :

... et de l'article 18.

Article additionnel après l'article 25.

Amendement : Après l'article 25, insérer un nouvel article ainsi rédigé :

Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

Article additionnel après l'article 29.

Amendement : Après l'article 29, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La présente loi est applicable dans les Territoires d'Outre-Mer, sous réserve de la consultation de leurs assemblées territoriales, et à Mayotte.

ANNEXE N° 1

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES PAR LE RAPPORTEUR

Mme Budai et M. Gisclard, de l'Union fédérale des Consommateurs.

M. Laorec, Confédération syndicale du Cadre de Vie.

MM. Lemiale et Joubert, F.N.A.I.M. (Fédération nationale des Agents immobiliers et Mandataires en vente de fonds de commerce).

MM. Jenin et Hoog, Fédération nationale du Bâtiment.

M. Prigent, Confédération nationale du Logement.

M. Peythieu, directeur général du Comptoir des Entrepreneurs.

Mme Jacquot, chef du service juridique de l'Institut national de la Consommation.

M. Gasnos, directeur du service juridique de la Fédération nationale des Promoteurs constructeurs (F. N. P. C.).

Mme Lucq, Association européenne de Marketing financier.

M. Charrière, directeur général de l'U. C. B. (Union de Crédit pour le Bâtiment).

ANNEXE N° 2

SITUATION DU LOGEMENT EN FRANCE

Situations cumulées par année.

Unité : millier de logements.

Source : Ministère de l'Équipement.

	1974		1975				1976				1977			
	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	1 ^{er} trimestre.	2 ^e trimestre.	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	1 ^{er} trimestre.	2 ^e trimestre.	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	Trois mois.	Six mois.	Neuf mois.	Douze mois.
<i>Logements autorisés.</i>														
Nombre de logements,	473,0	625,3	124,5	255,7	392,9	539,6	142,5	276,7	414,2	575,5	132,7	251,6	374,7	503,0
Répartition des logements :														
Par secteur de financement :														
H. L. M. location	80,7	114,8	26,4	49,0	76,1	105,2	22,7	40,0	59,0	84,1	20,1	34,0	49,8	71,4
H. L. M. accession,	27,2	e 65,0	8,3	15,3	23,8	e 55,0	10,9	19,6	29,6	e 65,0	9,0	18,5	29,9	41,8
Logements primés	107,3	145,9	28,0	58,4	87,6	121,0	32,4	63,0	93,1	130,4	31,2	58,8	86,8	115,5
Autres logements (1)	257,8	e 299,6	61,8	133,0	205,4	e 258,4	76,5	154,1	232,5	e 296,0	72,4	140,3	208,2	273,9
Par type de construction :														
Maisons individuelles	219,1	282,6	58,2	121,3	187,1	252,2	73,0	152,7	233,3	315,5	76,7	150,2	224,1	302,5
Immeubles collectifs	245,2	331,6	63,0	128,9	196,7	277,4	69,5	124,0	180,9	260,0	56,0	101,4	150,6	200,5
Autres	8,7	11,1	3,3	5,5	7,1	10,0	>	>	>	>	>	>	>	>

	1974		1975				1976				1977			
	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	1 ^{er} trimestre.	2 ^e trimestre.	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	1 ^{er} trimestre.	2 ^e trimestre.	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	Trois mois.	Six mois.	Neuf mois.	Douze mois.
<i>Logements commencés.</i>														
Nombre de logements.....	411,4	549,3	130,6	269,2	r 386,2	516,2	119,9	253,7	r 384,0	492,4	129,6	250,0	361,9	474,6
Répartition des logements :														
A. — Par secteur de financement :														
H. L. M. location.....	79,8	110,5	27,0	60,8	84,5	114,6	24,0	50,4	67,0	87,9	22,1	43,4	59,4	76,3
H. L. M. accession.....	35,0	e 62,0	8,8	17,8	27,2	e 51,0	10,8	24,9	33,5	e 60,1	11,9	24,3	34,3	46,2
Logements avec P. S. I.....	58,8	75,2	19,0	38,7	56,8	77,9	20,6	43,2	60,8	80,7	19,4	38,9	58,0	79,0
Logements avec P. S. D.-P. I. C.....	30,9	42,2	8,4	18,0	27,8	37,7	8,5	18,1	26,1	35,7	9,7	17,0	24,5	33,0
Autres logements (1).....	206,9	e 259,4	67,4	133,9	190,1	e 235,0	56,0	117,1	176,6	e 228,1	65,5	126,4	185,1	240,1
B. — Par type de construction :														
Maisons individuelles.....	186,1	247,1	57,9	117,9	174,4	238,4	59,6	126,0	187,8	251,2	68,5	138,3	202,5	273,2
Immeubles collectifs.....	225,3	302,2	72,7	151,3	211,8	277,8	60,3	127,7	176,3	241,2	60,1	111,7	159,4	201,4
<i>Logements terminés.</i>														
Nombre de logements.....	352,5	500,4	125,3	256,2	377,6	514,3	104,3	218,5	330,0	448,9	113,7	219,6	329,5	450,9
Répartition des logements :														
A. — Par secteur de financement :														
H. L. M. location.....	84,6	121,7	24,7	55,2	80,1	111,5	22,7	49,9	74,7	99,1	24,9	46,1	67,9	90,6
H. L. M. accession.....	33,1	e 60,0	10,7	21,6	32,3	e 58,0	9,4	20,0	30,4	e 42,3	11,2	22,8	35,6	51,0
Logements avec P. S. I.....	63,0	85,2	20,3	39,8	59,3	80,1	17,1	36,6	56,1	76,9	20,3	39,0	58,7	81,7
Logements avec P. S. D.-P. I. C.....	26,6	37,5	9,6	20,5	33,4	44,2	8,3	17,6	26,2	36,3	8,5	16,7	25,4	34,5
Autres logements.....	145,2	196,0	60,0	119,1	172,5	220,5	46,7	94,4	139,6	195,3	48,8	95,0	141,9	193,1
B. — Par type de construction :														
Maisons individuelles.....	154,8	212,6	55,9	110,1	165,5	224,9	50,3	104,1	160,0	221,5	57,6	113,8	175,7	242,7
Immeubles collectifs.....	197,7	287,8	69,4	146,1	212,1	289,4	54,1	114,4	170,0	227,4	56,1	105,8	153,8	208,2

	1974		1975				1976				1977			
	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	1 ^{er} trimestre.	2 ^e trimestre.	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	1 ^{er} trimestre.	2 ^e trimestre.	3 ^e trimestre.	4 ^e trimestre.	Trois mois.	Six mois.	Neuf mois.	Douze mois.
<i>Logements financés.</i>														
H. L. M. location	46,4	119,9	»	18,1	48,5	116,6	»	10,4	31,5	95,9	»	5,3	20,5	
H. L. M. accession	51,4	76,6	»	25,6	45,7	85,2	»	29,1	46,2	86,4	»	27,1	46,8	
Primes convertibles :														
P. S. I. location	8,4	16,1	0,2	5,0	6,8	12,9	0,0	2,1	3,3	10,8	0,3	1,4	3,5	
P. S. I. accession	44,8	70,1	3,3	28,9	44,8	76,9	10,6	24,4	44,2	73,8	12,3	32,2	47,9	
P. I. C. - P. S. D.	29,1	42,0	2,5	21,9	35,3	64,0	3,6	8,5	15,0	34,4	0,1	8,3	15,4	
Primes non convertibles.....	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
<i>Constructions autres qu'habitations autorisées.</i>														
Bâtiments agricoles	10 355	12 704	2 036	4 706	7 794	9 977	3 133	7 029	10 411	12 750	2 352	5 639	8 822	11 920
Bâtiments industriels	6 275	8 719	1 483	3 167	4 752	6 118	1 745	3 926	5 883	7 904	1 709	3 259	4 962	6 585
Stockages	7 108	9 018	1 303	2 799	4 255	5 747	1 666	3 390	5 147	6 640	1 551	3 156	4 677	6 169
Garages	1 113	1 638	251	579	897	1 311	350	872	1 253	1 578	363	671	950	1 305
Commerces	1 669	2 455	614	1 206	2 094	2 720	634	1 407	2 106	2 831	521	1 050	1 546	2 142
Bureaux	2 990	4 065	668	1 337	2 137	2 836	605	1 242	1 970	2 533	740	1 264	1 888	2 443
Autres constructions.....	4 017	5 576	1 401	2 655	4 040	5 768	1 983	3 856	5 602	7 252	1 508	2 831	4 084	5 690
Total	33 527	44 175	7 756	16 449	25 969	34 477	10 116	21 722	32 372	41 488	8 747	17 870	26 930	36 263

e) La simplification administrative de la demande de permis de construire en « individuel » a entraîné, momentanément, un glissement vers le secteur « sans aide » des H. L. M. « accessions individuelles », financées par le Crédit immobilier. Les résultats ci-dessus correspondent à des estimations de ce biais statistique, évalué au niveau France entière et pour l'ensemble des années 1973, 1974, 1975 et 1976.

(1) Y compris les primes sans prêt.

(2) Corse non comprise.