



notaires associés

nancy depuis 1724

LA PROCEDURE DE DEMANDE DE PRET

Une personne désireuse d'acquérir un immeuble peut être amenée à demander un prêt pour financer son acquisition.

Sous certaines conditions, l'emprunteur va pouvoir bénéficier des dispositions protectrices de la loi dite Loi Scrivener du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection de l'emprunteur dans le domaine immobilier. De son côté, la banque souhaitera prendre les garanties nécessaires pour que le prêt soit bien remboursé.

Application de la loi Scrivener du 13 juillet 1979

La loi Scrivener du 13 juillet 1979 est relative à l'information et à la protection de l'emprunteur dans le domaine immobilier. Cette loi a bouleversé les procédures d'octroi des prêts.

La loi Scrivener s'applique lorsque la loi applicable au contrat de prêt est la loi française ; mais elle peut aussi s'appliquer, lorsque la loi applicable au contrat est une loi étrangère.

Les principes essentiels retenus par la loi Scrivener pour assurer la protection de l'emprunteur immobilier sont les suivants : une information claire et précise du candidat emprunteur et de la caution sur leurs engagements financiers réels, un délai de réflexion sur les offres, avant tout engagement juridique, et un lien de dépendance réciproque entre le contrat de vente et le contrat de prêt.

La formation du contrat de prêt : l'offre de prêt

Aux termes de la loi Scrivener, la formation du contrat de prêt est obligatoirement précédée, de la part du prêteur, par une offre destinée à informer le candidat emprunteur et les cautions. Le contenu de l'offre est défini par l'article L. 312-8 du Code de la consommation. L'offre doit indiquer l'identité des parties, la nature, l'objet, et les modalités du prêt. Elle doit également mentionner l'échéancier des amortissements, le montant du crédit susceptible d'être consenti, le taux d'intérêt, ainsi que les stipulations, les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt, avec l'évaluation de leur coût.

L'offre doit aussi rappeler les dispositions de l'article L. 312-10 du Code de la consommation relatives à la durée minimale de l'offre et aux conditions de son acceptation. L'article L. 312-10 fixe à 30 jours à compter de sa réception par le candidat emprunteur la durée minimale de validité de l'offre aux conditions qu'elle indique.

La formation du contrat de prêt : l'acceptation de l'offre

Pour que le contrat de prêt se forme, l'offre doit être acceptée par chacun des emprunteurs et chacune des cautions. L'acceptation ne peut être valablement donnée que 10 jours après la réception de l'offre ; ce délai représente le temps de réflexion jugé nécessaire par le législateur pour protéger l'emprunteur contre lui-même. Le point de départ du délai est le jour qui suit celui de la réception de l'offre. L'acceptation de l'offre ne peut intervenir que le onzième jour suivant celui où l'offre a été reçue. Si l'emprunteur donne son acceptation avant l'expiration du délai de dix jours prévu par la loi, l'acceptation est inopérante et emporte la nullité du contrat de prêt.



notaires associés

nancy depuis 1724

Les garanties du prêt : la caution

La caution est une garantie par laquelle une personne physique ou morale autre que l'emprunteur s'engage à rembourser le prêt en lieu et place de l'emprunteur si celui-ci est défaillant.

Les cautions personnes physiques sont généralement des parents ou des amis de l'emprunteur car la gravité de l'engagement dissuade le plus souvent les personnes n'ayant pas de relations affectives avec l'emprunteur d'y souscrire. Ce type de caution est en principe gratuit, mais rien n'empêche la caution d'exiger une rémunération. Les cautions personnes morales sont des professionnels. Ils perçoivent une commission en pourcentage pendant toute la durée du prêt.

Les garanties du prêt : l'adhésion à un contrat d'assurance

Les prêts immobiliers sont généralement assortis d'une adhésion, facultative ou obligatoire, à un contrat d'assurance garantissant l'emprunteur contre un certain nombre de risques, tels que le décès, l'invalidité, le chômage. Ces contrats d'assurance prévoient le remboursement de tout ou partie du prêt aux lieu et place de l'emprunteur décédé ou reconnu définitivement invalide, ou encore le remboursement des échéances pendant la durée d'une invalidité temporaire ou du chômage.

Les garanties du prêt : la constitution d'une hypothèque

L'hypothèque est un droit portant sur un immeuble et constitué au profit d'un créancier (le prêteur) en garantie du paiement de la dette (l'emprunt). L'hypothèque autorise le prêteur non payé à l'échéance à faire saisir et vendre l'immeuble en quelque main qu'il se trouve et à se payer sur le prix avant les autres créanciers.

Le notaire a le monopole des actes constitutifs d'hypothèque immobilière.

Les garanties du prêt : le privilège du prêteur de deniers

Le privilège du prêteur de deniers est une garantie en vertu de laquelle ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble sont des créanciers privilégiés sur cet immeuble. Le privilège du prêteur de deniers est une particularité du droit français et n'existe pas en dehors des frontières françaises. Contrairement à l'hypothèque, qui est un contrat, le privilège du prêteur de deniers tient sa source de la loi. Par conséquent, il ne peut être invoqué que si le contrat de prêt est soumis à la loi française.

La forme du contrat de prêt

Si le prêt ne comporte pas de constitution de garantie hypothécaire, il pourra être signé en la forme sous seing privé, généralement dans les locaux de la banque.

Si la constitution d'une sûreté réelle est prévue, le contrat sera obligatoirement notarié