



# Protection de l'emprunteur : l'offre de prêt

## INFORMATION SUR LE CRÉDIT À TAUX VARIABLE ET SUR LA LIBERTÉ DE CHOIX EN MATIÈRE D'ASSURANCE LIÉE AU CRÉDIT

La loi du 3 janvier 2008 (JO du 4 janvier 2008) sur le développement de la concurrence au service des consommateurs comporte diverses mesures relatives au secteur bancaire.

### Information de l'emprunteur qui souscrit un prêt à taux variable sur les effets de la variation du taux.

L'offre préalable de crédit immobilier comporte plusieurs informations relatives au prêt. Elle prévoit notamment **la remise d'un échéancier des amortissements** détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts (code consommation : art. L. 312-8).

Les offres de prêt immobilier à taux variable étaient auparavant expressément exclues du champ de cette obligation.

L'article L. 312-8 du code de la consommation prévoit que l'offre de prêt dont le taux d'intérêt est variable, **doit être accompagnée d'une notice** présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt, et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit.

Cette simulation ne constitue pas un engagement du prêteur à l'égard de l'emprunteur quant à l'évolution effective des taux d'intérêt pendant le prêt et à son impact sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit.

Le document d'information mentionne son caractère indicatif et l'absence de responsabilité du prêteur. L'obligation de fournir notice et document d'information concernant les offres de prêt à taux révisable émises par les établissements de crédit s'applique **depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008**.

Le prêteur qui ne respecte pas l'une des obligations prévues à l'article L.312-8 du code de la consommation est puni d'une amende de 30 000 € (code consommation : art. L. 312-33). En principe la déchéance du droit aux intérêts sanctionne le formalisme et les mentions que doit comporter l'offre de crédit ; elle concerne cette nouvelle obligation. Cette sanction est cependant une faculté laissée au juge qui a toute latitude pour la prononcer en totalité ou en partie.

Pour les prêts à taux variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser (code consommation : art. L. 312-14-2 nouveau). Cette obligation est entrée en vigueur le 1er octobre 2008 et s'applique aux contrats de crédit en cours à cette date.

### Information renforcée de l'emprunteur sur sa liberté de choix en matière d'assurance liée au crédit immobilier

L'offre de prêt doit énoncer en donnant une évaluation de leur coût les assurances exigées qui conditionnent la conclusion du prêt (code consommation : art. L. 312-8).

A l'occasion de l'octroi d'un prêt immobilier, le prêteur propose ou exige de couvrir les risques de non remboursement par une assurance de groupe qu'il souscrit au profit de l'emprunteur, en vue de garantir **soit** le remboursement total ou partiel du montant du prêt restant dû, **soit** le paiement de tout ou partie des échéances du prêt.

**Le prêteur doit annexer au contrat de prêt une notice énumérant les risques garantis et précisant les modalités de mise en oeuvre de l'assurance.** Les modifications apportées ultérieurement aux conditions de l'assurance seront inopposables à l'emprunteur qui ne l'a pas acceptée (code consommation : art. L. 312-9). Cette protection se justifie dans la mesure où, n'étant pas partie au contrat, il ne peut en discuter les clauses.

Lorsque le prêteur n'a pas proposé ou exigé d'assurance groupe, l'emprunteur peut souscrire à titre individuel un autre contrat d'assurance comportant les mêmes garanties que celui de l'assurance collective. Dans ce cas il délègue à la banque le bénéfice d'une assurance conclue auprès d'un autre assureur. Peu d'emprunteurs ont connaissance de cette faculté.

L'offre du crédit immobilier doit **mentionner que l'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance équivalente à celle proposée par le prêteur**, sauf si le prêteur exerce son droit d'exiger l'adhésion à un contrat d'assurance collective qu'il a souscrit (article L.312-8 complété). Il s'agit en réalité d'une mention purement formelle puisque le prêteur reste libre d'exiger une assurance de groupe.

**Cette disposition concerne les offres de prêts émises à compter du 1er octobre 2008.**

## **PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR ET CRÉDIT À LA CONSOMMATION**

La loi du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation a revu le champ d'application du crédit à la consommation et a renforcé la protection de l'emprunteur.

Pour les **crédits proposés par les vendeurs sur un lieu de vente ou par un moyen de vente à distance**, le prêteur doit désormais, à l'occasion d'un crédit renouvelable, **proposer au consommateur de souscrire un crédit amortissable**.

Le décret du 30 novembre 2010 précise que sont concernés les prêts d'un montant supérieur à 1 000 €. Le prêteur doit également, pour apprécier la solvabilité de l'emprunteur, remplir une **fiche de dialogue**.

Les renseignements contenus dans cette fiche doivent être confirmés par certains justificatifs. Pour les prêts d'un montant supérieur à 3 000 €. Les justificatifs portent sur le domicile, le revenu et l'identité de l'emprunteur.

La loi du 1er juillet 2010 autorise les prêteurs, dans certains cas, à réclamer **le versement d'une indemnité de remboursement anticipé** pour les crédits à la consommation. Elle peut représenter jusqu'à 1% du montant du crédit si le remboursement intervient plus d'un an avant le terme (0,5% en deçà d'un an) sans pouvoir dépasser le montant des intérêts initialement prévu.

Ces indemnités ne peuvent être demandées par le prêteur que pour des remboursements supérieurs à 10.000 € sur une période de douze mois. L'ensemble de ces dispositions est applicable à partir du **1<sup>er</sup> mai 2011**.

A compter de cette même date, les prêts pour travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien non liés à l'acquisition de l'immeuble jusqu'à 75 000 € (contre 21 500 jusqu'au 30 avril 2011) relèveront du régime applicable au crédit à la consommation.

(2 décrets du 30.11.10 : JO du 2.12.10)

**Mise à jour : novembre 2011**