

### *Vos crédits au meilleur taux*

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

---

**[www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)**

---

## La loi Scrivener et Neiertz

- 1** Généralités.
- 2** Loi Scrivener et informations pour l'emprunteur.
- 3** Loi Scrivener et le contrat de prêt.
- 4** Loi Neiertz.
- 5** Questions / Réponses.

### 1 - Introduction sur les lois Neiertz et Scrivener.

La **loi Scrivener** et la **loi Neiertz** sont deux lois rassemblées dans le Code de la Consommation, permettant la protection de l'emprunteur pour toutes les étapes de l'acquisition immobilière réalisées avec un emprunt.

La plus ancienne est la **loi Scrivener** (13 juillet 1979), elle protège les consommateurs contre les dangers du crédit. Elle a été complétée dix ans plus tard par la **loi Neiertz** (31 décembre 1989) relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au **surendettement** des particuliers et des familles, elle-même complétée par la loi du 8 février 1995 renforçant le rôle des commissions de **surendettement**, et par la loi du 29 juillet 1998 contre les exclusions.

#### La loi Scrivener :

Cette loi concerne tous les prêts pour l'achat d'immeubles, de terrains à construire, de parts de sociétés d'immeuble, les travaux de rénovation ou de construction, dès que le montant est supérieur à 21.343 €. Son objectif est de réguler et limiter la liberté contractuelle en matière de crédit immobilier, en améliorant l'information et en protégeant les emprunteurs.

#### La loi Neiertz :

Cette loi concerne le **surendettement** afin de :

- le prévenir ;
- mettre au point des procédures en cas de **surendettement** (allongement de la durée du crédit, réduction des taux d'intérêts, ...) ;
- responsabiliser les établissements prêteurs et les emprunteurs.

#### **En savoir plus :**

Le **surendettement**, Le **plan de redressement** et Le **rétablissement personnel**.

### 2 - Loi Scrivener et informations pour l'emprunteur.

## Publicités sur les crédits immobiliers :

Les publicités d'offres de crédits immobiliers doivent comporter certaines mentions obligatoires telles que :

- le nom de l'organisme prêteur ;
- la nature du crédit (emprunt classique, ouverture de crédit etc...) ;
- le bien immobilier à acquérir ;
- le taux effectif global (TEG), le coût total, la durée du crédit si la publicité comporte des éléments chiffrés ;
- la subordination de la vente à l'obtention d'un crédit ;
- le remboursement des sommes versées en cas de non-obtention du crédit ;
- l'existence d'un délai de réflexion de 10 jours avant acceptation du crédit.

Il ne doit pas y avoir de référence à des prestations qui ne seront pas garanties durant toute la durée du prêt.

## L'offre de crédit :

L'offre d'un crédit doit être constituée d'une information complète sur le crédit qui sera accordé. Elle doit être adressée gratuitement par courrier en Recommandé avec Accusé de Réception à l'emprunteur et aux éventuelles cautions et co-emprunteurs.

L'offre doit être valable 30 jours minimum et 4 mois maximum, l'emprunteur disposant d'un délai de réflexion de 10 jours pendant lesquels il ne pourra ni accepter et ni refuser l'offre. Ensuite l'emprunteur et les éventuelles cautions et co-emprunteurs doivent retourner l'offre de crédit avec mention de l'acceptation par courrier, le cachet de la poste faisant foi.

L'offre doit contenir les informations suivantes :

- l'identité des parties (prêteur, emprunteur,...) ;
- la nature du prêt (prêt classique, prêt conventionné, PEL,... ) ;
- son objet (résidence principale, secondaire,...) ;
- la date de mise à disposition des fonds ;
- le montant du prêt immobilier ;
- le montant des mensualités ;
- le nombre de mensualités ;
- le tableau d'amortissement ;
- le montant total des intérêts ;
- le coût du crédit, le taux effectif global (TEG) ;
- le recours à d'autres crédits éventuels pour le financement du même projet ;
- le rappel du délai de réflexion obligatoire ;
- les assurances (assurances décès-invalidité) ;
- les garanties (hypothèque, privilège de prêteur de deniers,... ) ;
- les conditions générales et particulières du contrat d'assurances (risques garantis et modalités de mise en jeu de l'assurance) ;
- les conditions en cas de transfert du prêt ;
- le montant des frais en cas de remboursement anticipé du prêt de manière totale ou partielle.
- ...

### Note :

Dans le cas de prêt à taux variable, des modalités d'indexation doivent apparaître dans l'offre de crédit :

- l'indice de référence ;
- la marge sur l'indice de référence ;
- la périodicité de révision ;
- la sécurité éventuelle ;
- le tableau d'amortissement prévisionnel ;
- le coût total des intérêts et le T.E.G (à titre indicatif, car impossible de prédire l'évolution des taux).

## 3 - Loi Scrivener et le contrat de prêt.

La condition suspensive a pour objectif de protéger :

- l'acheteur contre la non-obtention de son financement (et toute autre condition stipulée lors du pré-contrat) ;
- le vendeur afin que le compromis de vente initial ne soit pas contourné.

Le contrat de vente d'un bien immobilier est réalisé sous la condition suspensive indiquée lors de la signature de la promesse ou du compromis de vente. Dès lors, le contrat ne peut s'exécuter que si la condition est réalisée. Il existe plusieurs cas de figure au sujet de celle-ci :

### La condition suspensive fait mention d'un recours au crédit :

- La signature de l'acte ne se fait qu'à la condition que le prêt soit accordé et que les sommes déjà versées soient remboursées en cas de refus
- L'acquéreur est obligé d'acheter dès lors qu'un organisme de crédit donne son accord pour un emprunt conforme aux conditions suspensives précisées dans le compromis de vente.
- S'il est prouvé que l'acheteur a empêché l'accomplissement de la condition suspensive (non dépôt de la demande de crédit, fausse déclaration de revenus, ...), l'acheteur se trouvera dans l'obligation d'assumer les pénalités prévues dans le compromis de vente.
- Lorsqu'un projet doit être financé par plusieurs prêts, chacun est soumis à la condition suspensive de l'octroi des autres si son montant est supérieur à 10 % du total emprunté. En cas de refus de l'un des emprunt (d'un minimum de 10 % du total emprunté), l'emprunteur pourra se dégager des autres contrats de crédit qu'il a acceptés.
- Si pour des raisons indépendantes de la volonté de l'emprunteur, la vente ne peut se réaliser dans un délai de 4 mois, l'emprunteur ne sera plus lié au compromis de vente.

### La condition suspensive ne fait pas mention d'un recours au crédit :

Si l'acquéreur n'a pas fait de renonciation manuscrite et qu'il décide d'avoir recours à un emprunt, la condition suspensive s'applique.

### La condition suspensive fait mention d'une renonciation écrite au crédit :

Si une demande de prêt est refusée, la vente doit être réalisée sinon les sommes déjà versées sont perdues. Si le prêt est accordé, la vente se fait normalement.

**Note :** Si le prêt est refusé vous devez en avertir le vendeur dans un bref délai car si vous avez effectué toutes les démarches nécessaires, la **loi Scrivener** impose le remboursement des sommes versées lors de la signature de la promesse ou du compromis de vente.

### La condition résolutoire.

En cas de non réalisation de la vente, le prêt est annulé et seuls les frais d'étude peuvent être exigés (plafonnés à 150 €). Si la compagnie d'assurances refuse l'adhésion de l'emprunteur pour une assurance décès et incapacité, le prêt est annulé.

### Le remboursement anticipé.

Le remboursement par anticipation est soumis à condition, il peut être de la totalité du montant restant dû ou d'une partie au moins égale à 10 % du montant initial du crédit. Dans ce cas, le montant des échéances (ou la durée du crédit) sera diminué. Les indemnités pour perception anticipée sont limitées à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé et à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

**Note :** Il y a possibilité de négocier ces indemnités afin de les réduire.

### En cas de défaillance de l'emprunteur.

Lorsque le prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, il peut majorer le taux d'intérêt jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles (dans des limites fixées par décret).

## 4 - Loi Neiertz.

### Les mesures préventives :

Ces mesures se présentent comme une amélioration de la loi Scrivener et du Code de la Consommation et concernent :

- le délai de réflexion ;
- les cautions ;

- 
- le coût du crédit ;
- la proposition de crédit ;
- le TEG ;
- le taux d'usure ;
- ...

### **Les procédures en cas de surendettement.**

**Le processus de règlement amiable suit plusieurs étapes :**

- définition d'un plan de règlement entre créanciers et débiteurs ;
- l'emprunteur doit réaliser une demande en commission d'examen de son département ;
- la commission établit un bilan de la situation d'endettement ;
- la commission informe le juge d'instance du plan de règlement et de ses mesures.

**Note :** Si ce règlement amiable n'aboutit pas, une procédure de redressement judiciaire civil sera ouverte.

**En cas de règlement judiciaire, le juge pourra imposer des mesures de redressement telles que :**

- reporter le paiement des dettes ;
- étaler le paiement des dettes ;
- faire payer le capital en premier ;
- réduire le taux d'intérêt des mensualités ;
- ...

## **5 - Posez vos questions sur la législation surendettement particulier.**

### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.