

La loi Scrivener – Extraits

La loi Scrivener fait partie du code de la consommation (L.312-1 et suivants). Elle a pour but de protéger le consommateur contre les dangers du crédit.

Elle s'applique à tous les prêts concernant un achat immobilier supérieur à 21 343 €, et met en place des mesures de protection du consommateur en matière de crédit immobilier.

La loi Scrivener fait partie du code de la consommation (L.312-1 et suivants). Elle a pour but de protéger le consommateur contre les dangers du crédit.

Elle s'applique à tous les prêts concernant un achat immobilier supérieur à 21 343 €, et met en place des mesures de protection du consommateur en matière de crédit immobilier.

La loi Scrivener c'est :

- L'information de l'emprunter, à travers :
- la réglementation des publicités sur le crédit immobilier.
- Une information complète sur l'offre de crédit.
- Une offre de prêt écrite obligatoire, comprenant notamment les mentions obligatoires :
- condition du crédit (montant, TEG annualisé (TAEG), durée...),
- identités des emprunteurs,
- montant à rembourser (avec et sans assurance), les modalités du prêt : la date de mise à disposition des fonds, l'échéancier détaillé des amortissements comportant les dates et le montant global de chaque échéance avec la part d'amortissement du capital et la part des intérêts,
- montant des frais,
- assurances et garanties souscrites,
- conditions en cas de transfert de prêt,
- Le délai de réflexion accordé, soit 10 jours entiers minimum, jour de réception de l'offre non compris.
- L'offre est considérée comme valide pendant 15 jours.

Un délai de rétractation de 11 jours avant d'accepter l'offre

Dès réception de l'offre écrite, l'emprunteur et les cautions personnes physiques déclarées par l'emprunteur, disposent d'un délai de réflexion de 10 jours pendant lequel ils ne peuvent accepter formellement l'offre.

L'emprunteur et les cautions éventuelles doivent retourner l'offre de crédit avec mention de l'acceptation par courrier, le cachet de la poste faisant foi. Cette offre de crédit est valable au minimum 30 jours.

La conclusion du contrat de prêt

La promesse de vente d'un bien immobilier, est réalisée sous la condition suspensive de l'obtention du prêt ou des prêts. Cela signifie que le contrat de vente ne devient exécutoire qu'à partir de l'obtention du prêt ou des prêts. La condition suspensive est réalisée dès qu'un organisme de crédit a fait une « offre préalable » conforme aux caractéristiques de financement de l'opération dans la promesse de vente.

Dans ce cas, l'emprunteur doit acheter le bien immobilier même s'il refuse « l'offre préalable ».