

ALPES CREDIT vous propose le « guide du crédit des Alpes »

Il vous permet de bien connaître vos droits et de bien vous informer, et donc de disposer de toutes les informations nécessaires avant de vous engager.

La Protection de l'emprunteur : De quelles protections disposez-vous ?

De la promesse de vente au remboursement anticipé, toutes les étapes de l'acquisition immobilière à l'aide d'un emprunt sont concernées par deux lois (*rassemblées dans le Code de la Consommation*). La plus ancienne, la loi Scrivener, date de 1979. Elle a été complétée dix ans plus tard par la loi Neiertz, 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 2 : Pour les crédits Immobiliers

Préalablement à l'attribution d'un crédit, les établissements financiers sont tenus de rédiger une offre de prêt à destination de l'emprunteur. Les termes de cette offre sont strictement réglementés. Elle doit être adressée par courrier à l'emprunteur ainsi qu'aux éventuelles cautions (*personnes physiques*).

A partir du moment où l'offre de prêt est envoyée, le prêteur a l'obligation de maintenir les conditions qu'il propose durant au moins 30 jours. De son côté, l'emprunteur bénéficie d'un délai de réflexion et ne peut donc accepter la proposition qui lui est faite avant 10 jours.

L'offre de prêt est toujours conditionnée par la non-conclusion de l'acquisition pour laquelle le prêt est demandé. La signature définitive de la vente doit intervenir dans un délai de quatre mois à compter de l'acceptation de l'offre de prêt.

La loi Scrivener reconnaît à l'emprunteur le droit de rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts souscrits.

La loi Neiertz

Elle protège l'emprunteur et régit la notion de surendettement.

Nous vous proposons également d'étudier gratuitement votre "cas" et de vous faire une proposition de rachat de vos crédits.

Le surendettement, c'est-à-dire l'incapacité pour un ménage de faire face à ses charges, qu'il s'agisse du paiement du loyer, de l'électricité ou du remboursement des prêts contractés auprès d'un organisme de crédit, a beaucoup évolué depuis la Loi Neiertz en 1991. D'origine bancaire dans la période 1990-1995, il est désormais lié à la dégradation de la situation financière et sociale de ménages, de personnes seules ou de familles monoparentales. Le surendettement est devenu le miroir de la fragilisation sociale, voire de l'exclusion dont est touchée une partie de la population française. La Banque de France évalue à 471.000 le nombre de ménages surendettés en 2002.

Le surendettement " passif " (lié aux accidents de la vie, comme le chômage ou un divorce) est majoritaire : ces cas représentent 64% des dossiers déposés en commission de surendettement. Le surendettement d'origine exclusivement bancaire ne représente que 19 % des dossiers selon une étude de la Banque de France.

La loi de rénovation urbaine du 1er août 2003 introduit une nouvelle mesure pour le traitement des situations de surendettement les plus difficiles : la procédure de rétablissement personnel. Les banques françaises comprennent le sens de cette réforme, mais elles estiment qu'elle comporte encore certaines lacunes, comme l'absence de plafond à l'effacement des créances et la possibilité de renouveler la procédure, ce qui ne contribue pas à responsabiliser les emprunteurs.

Nous vous proposons également d'étudier gratuitement votre "cas" et de vous faire une proposition de rachat de tous vos crédits.

LA LOI SRU et ses différentes dispositions

Elle fait l'objet d'une publication au Journal Officiel du 14 décembre 2000. Au-delà de sa disposition emblématique, qui consiste à prévoir que chaque commune d'une certaine importance devra accueillir au moins 20 % de logements sociaux, ce texte comporte plusieurs mesures susceptibles de vous intéresser, que vous soyez locataire, propriétaire, ou à la recherche d'un logement. Revue de détails de ces nouveautés.

▪ 7 jours pour réfléchir
Tout acquéreur d'un logement ancien disposera d'un délai de réflexion de 7 jours, après la signature de la promesse ou du compromis de vente, pendant lequel il pourra se rétracter, sans aucune pénalité pour lui. Cette disposition s'appliquait déjà pour l'achat dans le neuf, notamment dans le cadre d'un achat sur plan ; elle est donc désormais étendue à l'ancien. La loi nouvelle prévoit en plus qu'aucune somme ne pourra être versée par l'acquéreur avant l'expiration de ce délai de 7 jours, sauf si l'opération est négociée par un professionnel disposant d'une garantie financière (notamment un agent immobilier) : mais dans ce cas, si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, les sommes devront lui être impérativement remboursées dans un délai maximum de 21 jours à compter du lendemain de la rétractation.

• Interdiction des offres d'achat avec versement d'une somme d'argent
Toujours à compter du 1er juin 2001, seront interdites les offres d'achat (parfois également dénommées "promesse unilatérale d'achat", "promesse d'achat", voire même simplement "offre de prix") pour lesquelles il sera exigé ou reçu de l'acquéreur un versement quelconque. Cette disposition est destinée à mettre fin à la pratique d'enchères sur la vente d'un bien, qui peut parfois favoriser une certaine spéculation.

• Le droit à un logement décent
Sont désormais insérées dans la loi du 6 juillet 1989 (celle qui s'applique à la grande majorité des locataires hors meublés notamment), des dispositions qui obligent le propriétaire à fournir à son locataire un logement décent, répondant à des normes minimales de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Ces normes seront fixées par un décret qui doit être publié avant la fin de cette année. Si le logement ne répond pas à ces normes, le locataire pourra demander au propriétaire la mise en conformité ; à défaut d'accord, il pourra demander l'arbitrage du juge, qui pourra, le cas échéant, fixer les travaux à faire exécuter. Si cela n'est pas fait, le juge pourra alors même réduire le montant du loyer. Le tout évidemment, sans que cela remette en cause le contrat de location en cours. Cette disposition sera applicable dès que le décret précité aura été publié.

• Favoriser la concertation locataires-propriétaires
Jusqu'à présent, la commission départementale de conciliation pouvait intervenir pour régler les différends entre locataires et propriétaires, en matière de hausse de loyer. Cette commission voit sa compétence élargie au règlement des petits litiges individuels portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges et les réparations locatives. L'idée est de tenter de régler les problèmes sans avoir à aller devant les juges. Rappelons que cette commission, composée de représentants des bailleurs et des locataires, siège à la préfecture et peut être saisie aussi bien par le locataire que par le propriétaire.

• Protéger les locataires en cas de vente par lots
Cette disposition concerne les locataires dont le logement appartient à un bailleur dit institutionnel (du type banque, compagnie d'assurance, mutuelle, ...). Si un tel bailleur décide, dans un même immeuble, de mettre en vente plus de 10 logements, et donne congé pour cela à ses locataires, ceux-ci pourront proposer à leur bailleur de conclure un nouveau bail d'une durée inférieure à celle normalement applicable, c'est-à-dire 6 ans. Ce nouveau contrat devra être conclu au plus tard 4 mois avant l'expiration du bail en cours, lorsqu'il arrivera à expiration, il sera résilié de plein droit. Jusqu'à présent, dans une telle situation, les locataires avaient seulement le choix entre se porter acquéreur de leur logement (ce qu'ils peuvent toujours faire) ou partir. Ils ont désormais un choix supplémentaire.

• Améliorer le fonctionnement des copropriétés

Plusieurs dispositions de la loi SRU visent à permettre un meilleur fonctionnement des copropriétés. On signalera notamment la mise en place d'une procédure simplifiée de recouvrement des charges impayées (avec notamment la possibilité de saisir les loyers des copropriétaires-bailleurs qui ont des dettes vis-à-vis de la copropriété), l'obligation faite au syndic de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble (dont le contenu sera déterminé par décret à paraître d'ici juin 2001), et enfin, l'obligation de mettre en concurrence des entreprises au-delà d'un certain montant de travaux voté par l'assemblée générale.

• Congé pour vente et loi Carrez
Sur ce point, la loi SRU met fin à une question qui était la suivante : le propriétaire qui donne congé à son locataire afin de mettre en vente son logement, doit-il mentionner dans ce congé, la superficie du logement, dans les conditions de la loi "Carrez" ? Autrement dit, est-ce une condition de validité du congé ? La réponse est enfin claire, et elle est négative : le propriétaire qui donne un congé pour vente n'a pas l'obligation d'indiquer dans ce congé la superficie du logement mis en vente. Cette superficie sera donc mentionnée dans les actes qui suivront, c'est-à-dire soit la promesse de vente, soit l'acte notarié. Rappelons que la loi Carrez ne s'applique qu'aux logements qui sont situés dans une copropriété

L'achat d'un bien aux enchères

L'acquisition d'un bien immobilier aux enchères : Avocat obligatoire !!!

. L'acquisition d'un bien immobilier aux enchères publiques à la barre d'un tribunal doit se faire par l'intermédiaire d'un avocat (inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance) qui va vous représenter le jour de l'audience d'adjudication.

Même si un avocat doit obligatoirement représenter l'acquéreur lors d'une vente aux enchères d'un tribunal, il est toujours préférable d'assister en personne à la vente car le pouvoir que vous allez donner à votre avocat indique la somme maximum que vous êtes prêt à mettre, somme que l'avocat ne pourra en aucun cas dépasser en votre absence.

• Les formalités préalables à l'adjudication.

Pour que l'avocat puisse monter les enchères en votre nom vous devrez lui remettre avant l'audience plusieurs documents dont, ce que l'on appelle une "preuve de votre solvabilité".

Cette garantie assure que vous êtes financièrement à même d'acquiescer le bien peut avoir plusieurs formes.

En général, il s'agit d'un chèque de banque équivalent aux frais dont votre avocat vous évaluera le montant. Ce chèque devra être libellé à l'ordre du compte de fonds des avocats du Barreau compétent.

Lorsqu'il n'est pas possible de se procurer un chèque de banque ou un chèque certifié, l'avocat peut accepter un cautionnement bancaire. Au cas où vous n'obtenez pas le bien, l'avocat vous restitue le chèque de banque, le chèque certifié ou la lettre

de cautionnement bancaire que vous lui avez remis. Mais il a le droit de vous demander des honoraires, notamment lorsqu'il ne se rend à l'audience que pour vous.

Dans le cas où personne ne surenchérit sur votre dernière offre, vous devez toutefois attendre un délai de 10 jours pendant lequel tout intéressé peut faire une surenchère du dixième (c'est-à-dire proposer au moins 10 % de plus que votre dernière enchère).

Bien évidemment, si cette surenchère est validée, vous n'êtes plus considéré comme adjudicataire et votre avocat vous restituera les documents que vous lui avez remis ainsi que le chèque ou le cautionnement bancaire.

Enfin lorsqu'aucune surenchère n'a été déposée dans les dix jours suivants votre acquisition, vous êtes déclaré adjudicataire, et vous aurez à payer : La somme principale de l'adjudication. C'est le montant de l'enchère que votre avocat a porté en votre nom et qui a été retenue par le Tribunal, les trois bougies étant préalablement éteintes.

Les intérêts sur le prix principal d'adjudication dont les taux et point de départ dépendent du cahier des charges déposé par l'avocat poursuivant l'affaire (clauses et conditions figurant sur le cahier des charges et dont il

Protection des consommateurs

Conformément à la législation, « *aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent* » (Article L 321-2 de la loi N° 2001-1168 du 11 décembre 2001).

Pour vous protéger contre les démarches commerciales abusives qui consisteraient à vous réclamer une certaine somme d'argent (frais de dossier, avance...) avant la mise en place du prêt, le législateur a mis en place une règle très formelle :

« Aussi longtemps que le prêt ou les prêts n'ont pas été effectivement déboursés, il est formellement interdit de vous réclamer un quelconque versement de quelque nature que ce soit ».

C'est une clause très utile pour vous permettre de choisir en toute sérénité. Vous devez exiger qu'elle soit pleinement respectée.

Taux normatif d'endettement :

Il doit être environ égal au tiers de vos revenus nets disponibles (taux d'endettement = 33%). Ainsi vos revenus mensuels doivent être au moins trois fois plus élevés que

vos mensualités.

Le taux d'endettement prend en compte la totalité des charges mensuelles de crédit, c'est-à-dire l'addition des mensualités du prêt immobilier qui va vous être accordé et des mensualités de tous les autres prêts déjà contractés (par exemple crédit consommation, crédit auto...). Ce total sera ensuite divisé par la somme de vos revenus à caractère durable.

Rachat hypothécaire :

Vous êtes propriétaire, vous avez contracté plusieurs crédits et vous souhaitez alléger votre budget.

La solution est la mise en place d'un prêt unique regroupant tous vos crédits (ou une partie seulement), ce prêt étant garanti par une hypothèque sur le bien immobilier.

Cette possibilité ne s'adresse donc qu'aux personnes propriétaires d'un bien immobilier, le plus généralement leur résidence principale ou éventuellement secondaire

Quel rôle pour le notaire ?

I - L'importance du notaire :

On ne soulignera jamais assez l'importance du notaire et sa place essentielle dans toutes vos démarches. Le notaire doit absolument vous conseiller et vous informer sur toutes les formalités à remplir.

Sachez que vous avez tout intérêt à vous faire assister par votre propre notaire car cela n'entraîne aucuns frais supplémentaires et votre notaire pourra vous aider en cas de litige. Lorsque deux notaires interviennent sur la même opération, les frais sont partagés entre eux et donc le coût supplémentaire sera nul.

Prenons l'exemple d'un retard éventuel dans le déboursement des fonds par votre banque qui vous empêche de signer l'acte malgré le délai imparti. Si vous avez votre propre notaire, il se chargera de trouver un accord avec le notaire du vendeur en obtenant un délai supplémentaire de quelques jours. Si, au contraire, vous faites appel au même notaire que le vendeur, vous courez le risque de ne pas être accompagné dans cette demande et qu'elle soit donc refusée.

Par ailleurs, il peut être intéressant pour vous de demander un devis détaillé à votre notaire avant la signature de l'acte. Bien souvent les frais réels sont supérieurs à l'estimation qui vous a été fournie et vous risquez d'être contraint de faire un chèque de dernière minute.

En résumé, ne signez jamais un document sans avoir consulté votre notaire, vous éviterez des erreurs dont les conséquences peuvent être graves.

II - Les frais de notaire :

Les frais de notaire sont d'une triple nature :

- les honoraires qui rémunèrent le travail du notaire et de ses collaborateurs,
- les droits dus au Trésor dont le notaire est le collecteur,
- les débours qui constituent le remboursement des frais engagés pour les services et documents extérieurs à l'étude nécessaires à la réalisation d'une affaire (cadastre, hypothèque, géomètre).

Seule la première catégorie de frais correspond à la rémunération du notaire, les deux autres sont perçues pour le compte de l'Administration fiscale, ou liées à des frais encourus par le notaire.

III - Les honoraires du notaire :

Ils sont fixés par décret et sont les mêmes qu'il s'agisse d'un logement ancien ou d'un logement neuf.

Les taux varient en fonction de la tranche du prix de vente. Le prix du logement est sectionné en diverses parties et à chacune d'entre elles correspond un pourcentage d'honoraires de notaire :

Montant des honoraires du notaire H.T.				
Partie du prix de vente	jusqu'à 6 500 €	de 6 500 € à 17 000 €	de 17 000 € à 30 000 €	à partir de 30 000 €
Honoraires H.T.	4,00 %	1,65 %	1,10 %	0,825 %

- Exemple -

Prenons l'exemple d'une maison d'habitation d'une valeur de 120 000 €, les honoraires du notaire se monteront à :

Tranche	Taux	Montant
de 0 à 6 500 €	4,00 %	260,00 €
de 6 500 € à 17 000 €	1,65 %	173,25 €
de 17 000 € à 30 000 €	1,10 %	143,00 €
de 30 000 € à 120 000 €	0,825 %	742,50 €
Total honoraires H.T.		1 318,75 €

Total honoraires T.T.C.

1 577,23 €

Ces honoraires sont calculés en proportion du prix de vente du bien et donc appelés « honoraires proportionnels ». S'y ajoutent différents honoraires liés à la réalisation de l'opération immobilière et dont vous trouverez la description ci-dessous. On notera ainsi que les frais de notaire varient entre :

- 1,42 % pour un bien d'une valeur de 90 000 €,
- 0,99 % pour un bien d'une valeur de 200 000 €,
- 0,89 % pour un bien d'une valeur de 500 000 €.

IV - Les honoraires annexes du notaire :

Compte tenu des faibles montants unitaires de ces honoraires annexes, nous ne vous donnons pas ici la description précise de chacun de ces frais, mais plutôt un exemple concret sur l'achat d'un bien d'une valeur de 120 000 €. Vous avez ainsi une estimation des différents frais que vous êtes susceptibles de devoir payer.

Nature	Montant estimé
Etat civil	9,83 €
Cadastre	9,83 €
Extrait d'acte	19,67 €
Droit de préemption	32,78 €
Bordereau de dépôt aux hypothèques	24,58 €
Etats hypothécaires	19,82 €
Demande d'urbanisme	22,64 €
Copie authentique	5,60 €
Copie pour hypothèque	5,60 €
Constitution du dossier	180,00 €
Total des honoraires non proportionnels estimés	330,65 €

V - Les débours du notaire :

Les débours du notaire sont des frais que celui-ci doit payer à des tiers. Leur montant unitaire est relativement faible et nous donnons un exemple concret (maison avec prix d'achat de 120 000 €) :

Nature	Montant estimé
Salaire du conservateur des hypothèques	121,96 €
Etats hypothécaires	19,82 €

Cadastre	3,05 €
Géomètre, timbres...	45,00 €
Autres (expédition, divers...)	150,00 €
Constitution du dossier	180,00 €
Total des débours	339,83 €

VI - Les taxes applicables :

1 - Taxes exigibles sur l'achat d'un logement ancien :

L'acquéreur d'un logement à usage d'habitation achevé depuis plus de 5 ans, ou s'il est achevé depuis moins de 5 ans, ayant fait l'objet d'une première mutation consentie à une personne qui n'a pas la qualité de marchand de biens, devra payer des droits d'enregistrement qui se décomposent comme suit :

- le droit départemental d'enregistrement (3,60 %),
- la taxe communale (1,20 %),
- les frais d'assiette (2,50 % de la taxe départementale, soit 0,09 %),
- le droit au profit de l'Etat (0,2 %).

Les droits d'enregistrement sont calculés sur le prix de vente porté dans l'acte augmenté de toutes les charges en capital et des indemnités stipulées dans l'acte au profit du vendeur à quelque titre et pour quelque cause que ce soit. Ils doivent être payés avant l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Nature	Taux
Droit départemental d'enregistrement	3,80 %
Taxe communale	1,20 %
Frais d'assiette (2,50 % de la taxe départementale)	0,09 %
Droit au profit de l'Etat	0,20 %
Total	5,09 %

- Exemple -

Prenons l'exemple d'une maison d'habitation d'une valeur de 120 000 €, les taxes se monteront à :

Nature	Taux	Montant
Taxe départementale	3,60 %	4 320 €
Taxe communale	1,20 %	1 440 €

Frais d'assiette	0,09 %	108 €
Droit au profit de l'Etat	0,20 %	240 €
Total honoraires T.T.C		6 108 €

2 - Taxes exigibles sur l'achat d'un logement neuf :

Définition : est considéré comme neuf au sens fiscal un logement (maison individuelle ou appartement situé dans un immeuble collectif) achevé depuis moins de 5 ans et n'ayant pas encore fait l'objet, depuis son achèvement, d'une première mutation consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens.

La vente d'un logement dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à construire est soumise :

- à la TVA (au taux de 19,6 %),
- à la taxe de publicité foncière (au taux de 0,715 %)

3 - Taxes exigibles sur l'achat d'un terrain à bâtir :

Pour les particuliers, l'achat d'un terrain nu n'est plus soumis au régime de la TVA , mais à celui des droits de mutation (au taux de 5,09 %), qu'elle que soit l'utilisation prévue pour ce terrain (construction pour habitation / location). Ces droits sont payés directement au notaire, et se décomposent comme suit :

- 3,60 % taxe départementale de publicité foncière,
- 1,20 % taxe communale,
- 0,09 % frais d'assiette (2,5 % de la taxe départementale),
- 0,20 % droit au profit de l'Etat .

Important : les terrains à bâtir acquis par des sociétés ou des particuliers pour un usage autre que l'habitation sont automatiquement soumis à la TVA (19,6 %).

VII - Total des frais :

Vous trouverez ci-dessous une estimation globale de l'ensemble des « frais de notaire » en pourcentage et sur la base d'un exemple d'une habitation ancienne d'une valeur de 120 000 € :

Nature	% estimé	Dans notre exemple	
		Montant	%
Honoraires proportionnels	1,20 % à 1,40 %	1 577,23 €	1,31 %

Honoraires annexes	0,20 % à 0,30 %	330,66 €	0,28 %
Débours du notaire	0,15 % à 0,30 %	339,83 €	0,28 %
Taxes applicables	5,09 %	6 108,00 €	5,14 %
Total des frais	6,44 % à 7,20 %	8 355,72 €	6,96 %

VIII - Les frais d'hypothèque :

Les frais d'hypothèque sont équivalents à 2 % du montant du prêt. C'est une prise de garantie d'hypothèque. Dans ce cas, il faudra aussi rémunérer le conservateur des hypothèques à hauteur de 0,10 % du montant du bien.

Surendettement :

Le surendettement, c'est-à-dire l'incapacité pour un ménage de faire face à ses charges, qu'il s'agisse du paiement du loyer, de l'électricité ou du remboursement des prêts contractés auprès d'un organisme de crédit, a beaucoup évolué depuis la Loi Neiertz en 1991. D'origine bancaire dans la période 1990-1995, il est désormais lié à la dégradation de la situation financière et sociale de ménages, de personnes seules ou de familles monoparentales