

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2447)

Retiré

AMENDEMENT

N ° SPE1253

présenté par

M. Giraud et M. Tourret, rapporteur thématique

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant:

I Compléter l'article 312-8 du code de la consommation par un 4° ter rédigé comme suit :

« 4° ter Mentionne que l'emprunteur peut souscrire auprès de la société de financement de son choix une caution solidaire dans les conditions fixées à l'article L. 312-9 bis ; »

II Compléter le code de la consommation par un article 312-9 bis rédigé comme suit :

« Art. L. 312-9 bis. - Lorsque le prêteur propose à l'emprunteur un contrat de cautionnement en vue de se substituer à l'emprunteur dans le paiement des échéances impayées dudit prêt, les dispositions suivantes sont obligatoirement appliquées :

1° Au contrat de prêt sont annexées les conditions de mise en jeu du cautionnement ;

2° Toute modification apportée ultérieurement à la définition de la teneur de la garantie, aux modalités de la mise en jeu du cautionnement ou à la tarification du contrat est inopposable à l'emprunteur qui n'y a pas donné son acceptation ;

3° Lorsque la société de financement a subordonné sa garantie à l'agrément du bénéficiaire de l'engagement et que cet agrément n'est pas donné, le contrat de prêt est résolu de plein droit à la demande de l'emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte. Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément.

Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles le prêteur et la société de financement s'échangent les informations préalables à la souscription des contrats.

Le prêteur ne peut, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat de cautionnement autre que le contrat de cautionnement qu'il propose, ni modifier le taux, qu'il soit fixe ou variable, ou les conditions d'octroi du crédit, prévus dans l'offre définie à l'article L. 312-7, ni exiger le paiement de frais supplémentaires, y compris les frais liés aux éventuels travaux d'analyse de cet autre contrat de cautionnement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à instaurer une liberté de choix en matière de cautionnement bancaire des prêts immobiliers, tout comme la loi Lagarde et la loi Hamon l'ont permis pour l'assurance emprunteur. En effet, comme l'a montré une étude publiée par une association de consommateurs en septembre 2014, ce marché est victime de graves dysfonctionnements concurrentiels. Alors que le cautionnement est devenu la première des garanties de prêts immobiliers, les banques imposent leur(s) organismes(s) de cautionnement aux clients emprunteurs.

Outre un marché détenu à 95 % par les banques, cette pratique empêche les clients de tirer parti du grand écart tarifaire constaté entre les organismes (de 1 à 2,5). Cette concurrence sclérosée aboutit à des marges extrêmement importantes et pénalise les consommateurs.

Sur ce marché de 520 millions d'euros par an, l'instauration d'une véritable concurrence permettrait, simplement en allant vers l'acteur actuellement le moins cher, de dégager 210 millions d'euros par an, soit une réduction de près de 41 % de la facture globale... et 560 euros d'économies par dossier de crédit.

En poussant plus loin la concurrence et en réduisant les marges, l'économie réalisable passerait à 270 millions d'euros par an en moyenne, soit un gain de pouvoir d'achat substantiel.