

Comores

Entreprises de crédit différé

Décret n°52-1326 du 15 décembre 1952

[NB - Décret n°52-1326 du 15 décembre 1952 portant réglementation d'administration publique pour l'application de la loi du 24 mars 1952 et relatif aux contrats de crédit différé]

Titre 1 - De l'objet et de la formation du contrat de crédit différé

Art.1.- Le contrat de crédit différé est rédigé par écrit en caractères apparents. Il est nominatif et un exemplaire doit en être remis à l'adhérent.

Il doit indiquer les nom, prénom et domicile de l'adhérent ainsi que les noms des intermédiaires qui sont à l'origine de l'opération.

Il doit, en caractères très apparents, rappeler que les prêts doivent être obligatoirement garantis par une inscription hypothécaire et consentis uniquement en vue de l'accession à la propriété ou de la réparation, de l'agrandissement ou de la modernisation d'immeubles appartenant à l'emprunteur.

Outre les mentions prévues par l'article 6 de la loi du 24 mars 1952, le contrat doit indiquer en caractères très apparents :

- 1° les modalités selon lesquelles l'adhérent doit se libérer de ses versements ;
- 2° le mode d'attribution du prêt ;
- 3° l'importance de la valeur vénale des immeubles à donner en garantie hypothécaire par rapport au montant du prêt.

Les clauses édictant des nullités ou des déchéances ainsi que celles qui concernent la résiliation ne sont valables que si elles sont mentionnées en caractères très apparents.

Le délai d'attente fixe ou le délai d'attente maximum doit être également mentionné en caractères très apparents et reproduit de la même manière immédiatement avant l'emplacement réservé à la signature de l'adhérent.

Art.2.- Le contrat, adressé à l'adhérent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, doit indiquer que les deux parties contractantes dans les quinze jours de la réception de cette lettre par le destinataire se réservent le droit de ne pas donner effet audit contrat ; cette décision, qui doit être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, entraîne la

restitution immédiate des sommes versées sous déduction, sauf dans le cas où la résiliation est opérée par l'entreprise, d'une somme fixe qui représente les frais d'établissement et d'envoi du contrat et dont le montant est indiqué par ce contrat.

Le texte de la lettre recommandée adressée à l'adhérent avec le contrat devra rappeler les dispositions de l'alinéa précédent.

Le contrat, qui ne peut avoir d'effet rétroactif, prend effet soit au jour où il est signé et le premier versement payé à la société ou à son représentant, soit au premier jour du mois suivant.

Titre 2 - Des obligations de l'adhérent et de la société

Section 1 - Des versements de l'adhérent

Art.3.- Les versements sont périodiques. Ils peuvent être soit de même montant pendant toute la durée du contrat, soit comporter des versements de même montant avant attribution du crédit et des versements plus élevés par mois mais égaux entre eux après attribution de ce crédit.

Lorsqu'un crédit d'anticipation est consenti par un organisme autre que la société de crédit différé et pour les contrats émis par les sociétés de crédit différé ayant fait l'objet de l'agrément spécial, les versements effectués avant attribution par le bénéficiaire de ce crédit d'anticipation peuvent être aménagés, par accord relatif à ce crédit, de telle sorte que les charges cumulées de ces versements et des intérêts du crédit d'anticipation soient également réparties sur toute la période qui précède l'attribution du prêt. Dans ce cas, les dispositions du premier alinéa du présent article s'appliquent, compte tenu des versements périodiques faits par l'adhérent, tant à la société de crédit différé ayant bénéficié de l'agrément spécial qu'à l'organisme qui a consenti le crédit d'anticipation.

Art.4.- La société peut cependant prévoir dans ses contrats, à condition que ces modalités soient obligatoires pour tous les adhérents, soit un versement initial égal au maximum à 10 % du crédit sollicité, soit des versements initiaux dont le total doit être au plus égal à 15 % du crédit sollicité, répartis sur cette durée de trois mois à compter du premier de ces versements.

Le montant maximum des versements prévus à l'alinéa précédent est doublé pour les sociétés qui attribuent les prêts à date ferme. Toutefois, la part des versements initiaux qui dépasse les limites prévues au premier alinéa du présent article n'est pas retenue pour la détermination du maximum autorisé pour frais de gestion de l'article 7 du présent décret.

Art.5.- Le contrat doit indiquer le montant de chaque versement avant l'attribution et le montant de chaque versement à opérer pour le remboursement du prêt, ce dernier montant pouvant dépendre de la date d'attribution de ce prêt.

Art.6.- Les conditions du contrat peuvent prévoir que l'adhérent a la faculté d'effectuer des versements par anticipation. Dans ce cas, elles doivent stipuler que l'adhérent a le choix entre les conditions suivantes :

- ou :
 - 1° qu'un versement fait par anticipation ne confère les droits attachés aux versements prévus au contrat qu'à compter de la date d'échéance normale ;

- 2° que les versements faits par anticipation s'appliquent aux plus prochaines échéances et qu'il est accordé une réduction sur chaque versement périodique de 0,50 % pour chaque mois entier d'anticipation sans que cette réduction puisse dépasser 30 % ;
- 3° que, soit en cas de résiliation du contrat, soit en cas de remboursement du prêt, les versements non échus effectués par anticipation sont remboursés à l'adhérent, compte tenu d'une réduction calculée pour la période d'anticipation restante, comme ci-dessus,
- ou :
 - qu'un versement fait par anticipation entre en ligne de compte et produit effet à dater de l'échéance normale du versement auquel il s'ajoute, sans que cependant ces versements aient pour effet de retarder la date d'attribution d'un autre adhérent figurant sur la liste prioritaire prévue à l'article 20 ci-après.

Art.7.- Dans le total des versements relatifs à un contrat, on distingue :

- 1° les sommes destinées à la constitution du crédit accordé portées au fonds de répartition ;
- 2° les sommes destinées au remboursement du crédit accordé portées au fonds de répartition ;
- 3° les sommes destinées aux frais de gestion de toute nature.

Le total des sommes visées aux 1° et 2° doit être égal au montant du crédit sollicité.

A chaque instant le total des sommes prélevées depuis l'origine du contrat pour frais de gestion de toute nature ne peut dépasser :

- avant attribution, un pour mille des sommes mentionnées au 1° ci-dessus et versées au fonds de répartition, jusqu'à l'instant considéré, multipliées par la durée totale du contrat exprimée en mois ;
- après attribution, un pour mille des sommes mentionnées au 1° ci-dessus et versées au fonds de répartition, depuis l'origine du contrat jusqu'à l'attribution, multipliées par la durée totale du contrat exprimée en mois, augmenté de deux pour mille des sommes visées au 2° ci-dessus et versées au fonds de répartition après l'attribution jusqu'à la date considéré, multipliées par la durée totale du contrat exprimée en mois.

Art.8.- Sous réserve des dispositions de l'article 11 relatives aux indemnités de retard, de l'article 12, relatives à l'indemnité en cas de résiliation, de l'article 16 relatives à l'indemnité de transfert, la société ne peut percevoir des adhérents que les versements prévus au contrat, les impôts, taxes et droits d'enregistrement sur les contrats, le remboursement des frais d'acte et d'expertise payés par la société au moment de l'attribution du crédit et le remboursement des frais de procédure exposés par la société pour le recouvrement des versements dus ou la réalisation du gage hypothécaire en cas de retard de l'adhérent dans les paiements. Un arrêté du Ministre des finances fixera les limites maximum des frais d'expertise.

Art.9.- Pour les sociétés anonymes à personnel et capital variables, la souscription de contrat doit être réservée aux seuls actionnaires. Sont admis à souscrire des contrats tous actionnaires même ne possédant qu'une seule action.

A l'expiration du contrat ou en cas de résiliation, l'adhérent est en droit de se retirer de la société.

Section 2 - De la résiliation, de la suspension et du transfert

Art.10.- Le contrat doit prévoir la possibilité de résiliation par l'adhérent à tout moment avant attribution du prêt. Il doit prévoir qu'avant attribution du prêt, la société renonce à toute action pour exiger le paiement des versements, l'adhérent qui n'est pas à jour de ses versements ne pouvant concourir pour l'attribution.

Art.11.- Si, avant attribution du prêt, deux versements consécutifs n'ont pas été opérés dans les délais prévus au contrat, celui-ci peut être résilié par la société à l'expiration d'un délai de dix mois à compter de la notification du non-paiement faite à l'adhérent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et à condition que l'adhérent n'ait pas payé avant expiration de ce délai les versements réclamés, majorés des indemnités de retard ainsi qu'il est précisé ci-après :

Tant que le contrat n'est pas résilié, l'adhérent peut opérer les versements arriérés ; ceux-ci, à titre d'indemnité de retard, seront majorés, à partir de la mise en demeure, de 0,50 % par mois, toute fraction supplémentaire de mois comptant pour un mois entier.

Art.12.- En cas de résiliation du contrat avant l'attribution du prêt, la société doit rembourser à l'adhérent le montant intégral des versements échus opérés par lui si ces versements représentent plus de 30 % du crédit prévu au contrat et si ce contrat a duré au moins cinq ans.

Si les deux conditions prévues à l'alinéa précédent ne sont pas remplies, la société doit rembourser à l'adhérent le montant intégral des versements échus opérés par lui, sous la seule déduction d'une indemnité de résiliation fixée au maximum à 2 % du crédit demandé, lorsque ces versements représentent au moins 10 % dudit crédit et à 4 % dans le cas contraire. Toutefois, en ce qui concerne les contrats souscrits antérieurement à la publication du présent décret, le montant maximum de l'indemnité de résiliation est fixé uniformément à 4 % du crédit demandé. En aucun cas, le montant de l'indemnité ne peut être supérieur au total des sommes versées par l'adhérent.

Sont regardés comme versements échus au sens du présent article les versements opérés par anticipation en vertu de l'alinéa final de l'article 6 ci-dessus.

Art.13.- L'indemnité de résiliation ne peut être passée en écriture qu'à compter du jour du remboursement effectif à l'adhérent.

Les remboursements sont opérés dans l'ordre de réception des demandes. Si plusieurs demandes sont parvenues simultanément, elles sont satisfaites en commençant par les contrats les plus anciens.

Les sommes prélevées au cours d'un mois déterminé sur le fonds de répartition pour le paiement des sommes dues aux adhérents dont les contrats sont résiliés ne peuvent dépasser 40 % des sommes versées au fonds d'attribution dans le mois précédent ; dans cette limite, aucun délai de paiement ne peut être opposé à ces adhérents.

Art.14.- Le contrat doit comporter un tableau permettant à l'adhérent de connaître à tout moment la somme qui lui serait restituée en cas de résiliation. Ce tableau doit indiquer qu'en outre les versements effectués par anticipation et non encore échus sont remboursés dans les conditions fixées à l'article 6.

Art.15.- Le contrat doit prévoir que sur demande de l'adhérent et avec l'accord de la société, les versements peuvent, avant attribution, être suspendus pour une durée d'un an au maximum, sans que le nombre et le montant des versements périodiques soient modifiés.

Pendant la durée de la suspension, l'adhérent ne peut concourir pour l'attribution.

Pour l'application des dispositions relatives à l'attribution du prêt et à la résiliation du contrat dont les versements auront été suspendus, la date d'effet de ce dernier sera reportée à une date postérieure à la date d'effet réelle pour une durée égale à celle de la suspension.

Art.16.- Sous réserve des dispositions de l'article 20 ci-après, et avant attribution, l'adhérent peut transférer son contrat en totalité ou en partie. Il peut présenter un nouvel adhérent qui se substituera à lui. L'ancien adhérent recevra de la société, en cas de transfert total, le remboursement de la totalité des versements qu'il a opérés et, en cas de transfert partiel, la part des versements correspondant à la partie transférée du contrat. Le nouvel adhérent devra verser à la société les sommes remboursées à l'ancien adhérent majorées de 4 % par année courue ou fraction d'années non compris la première année, sans que cette majoration puisse excéder 16 %.

Si la société est à personnel et à capital variables, le nouvel adhérent doit reprendre les actions que possédait l'ancien adhérent dans la limite de 2 % du prêt souscrit.

Section 3 - Du délai d'attente et de l'attribution

Art.17.- Sous réserve de la constitution d'une garantie hypothécaire dans les conditions fixées au contrat, et, sous réserve, pour les sociétés ayant bénéficié de l'agrément spécial, des garanties supplémentaires prévues à l'article 28 ci-après, le prêt doit obligatoirement être accordé à l'adhérent qui a exécuté ses obligations contractuelles, au plus tard à l'expiration d'un délai d'attente ; ce délai est calculé de telle sorte que le total des sommes destinées à la constitution du prêt, multipliées, pour chacune d'elles, par le nombre de mois compris entre la date de chaque versement et la date de l'attribution, soit égal au total des sommes destinées au remboursement du prêt, multipliées, pour chacune d'elles, par le nombre de mois compris entre la date de l'attribution et la date de chaque versement. Toutefois, le délai d'attente ne peut, en aucun cas, excéder les deux tiers de la durée du contrat.

Les contrats peuvent prévoir soit un délai d'attente minimum qui ne sera pas supérieur au quart de la durée du contrat, soit un délai d'attribution fixe, ainsi que le montant minimum des versements exigé avant inscription sur la liste de classement, ce minimum ne pouvant être supérieur à 30 % du crédit demandé.

Art.18.- Les contrats doivent indiquer clairement le procédé utilisé pour classer les adhérents en vue de l'attribution du prêt. Le classement peut se faire, compte tenu de la durée du contrat, soit dans l'ordre des dates d'effet du contrat, soit au moyen d'une formule tenant compte à la fois de l'importance des sommes versées par rapport au crédit demandé et de la date d'effet des versements.

Art.19.- La liste de classement est établie chaque mois et tenue à la disposition des adhérents au siège social de la société. Tout adhérent qui en formule la demande peut obtenir, moyennant le versement d'une somme qui sera fixée par arrêté du Ministre des finances, un extrait

de cette liste comportant les numéros et les dates des contrats classés en vue de l'attribution, à l'exclusion de toute indication de nom ; l'extrait comportera également l'indication du montant des crédits demandés et des versements opérés pour chacun des contrats classés. Cet extrait peut être limité à un nombre de contrats égal à celui des prêts hypothécaires attribués au cours de l'exercice précédent ; il doit indiquer néanmoins le nombre exact et le montant total des prêts hypothécaires attribués au cours de cet exercice.

Ces extraits doivent être communiqués en trois exemplaires au Ministre des finances et des affaires économiques huit jours au plus après établissement de la liste de classement.

Le dernier extrait établi doit rester affiché au siège et dans les agences de la société dans les locaux accessibles au public.

Art.20.- Dans chaque liste de classement, il doit être distingué une liste prioritaire comprenant les contrats figurant en tête de la liste pour un nombre égal à celui des prêts attribués au cours du second semestre du précédent exercice.

Par dérogation aux dispositions de l'article 18 ci-dessus, l'ordre des contrats de cette liste prioritaire ne pourra être modifié par la suite, sauf en cas de défaillance dans les versements. Nonobstant les dispositions de l'article 16 ci-dessus, un contrat figurant sur la liste prioritaire ne peut faire l'objet d'un transfert.

Art.21.- Les dispositions des articles 18, 19 et 20 du présent décret ne sont pas applicables aux sociétés qui attribuent les prêts à date ferme.

Art.22.- Les contrats doivent prévoir les conditions d'attribution suivantes :

L'adhérent qui est en droit de bénéficier d'une attribution doit être avisé par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, deux mois au moins avant que le crédit soit mis à sa disposition.

Dans un délai d'un mois à dater de la réception de l'avis d'attribution, l'adhérent doit indiquer à la société par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, s'il accepte le crédit à la date indiquée par la société, s'il le refuse à titre définitif ou s'il désire voir reporter l'échéance à une date ultérieure qu'il fixera, sans que cette date puisse être postérieure de plus de huit mois à la date indiquée par la société.

Le défaut de réponse dans le délai d'un mois équivaut au refus de l'attribution du prêt pour la date indiquée par la société. Le refus d'attribution devient définitif cinq mois après la date fixée par la société pour mettre le crédit à la disposition de l'adhérent.

En cas de refus définitif, le contrat peut être résilié par l'adhérent ou par la société. Si le contrat n'est pas résilié, l'adhérent peut continuer à opérer les versements prévus au contrat. Si le contrat resté en vigueur est ensuite résilié, la société doit rembourser à l'adhérent le montant intégral de ses versements.

En cas d'acceptation, la société doit mettre les fonds à la disposition de l'adhérent à la date acceptée ou fixée par lui et dans les conditions prévues aux articles 23, 24 et 25 du présent décret.

Au moins un mois avant la date acceptée ou fixée par l'adhérent, celui-ci doit faire connaître par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, la désignation exacte des biens immobiliers qu'il peut offrir en garantie ; la société dispose alors d'un délai d'un mois pour préciser, d'une part, le montant de l'attribution qu'elle peut consentir, sans préjudice des dispositions de l'article 24 ci-après.

La date d'attribution est la date à laquelle les fonds sont déposés chez le notaire désigné par l'adhérent et mis à la disposition de ce dernier dans les conditions fixées à l'article 25 ci-dessous.

Art.23.- Les prêts sont obligatoirement garantis par une inscription hypothécaire. Cette inscription hypothécaire, prise pour les versements que l'adhérent est encore tenu d'effectuer, ne peut dépasser la valeur estimative de l'immeuble lorsqu'il s'agit d'une hypothèque de premier rang. Pour une hypothèque qui n'est pas de premier rang, le total de l'inscription hypothécaire et des hypothèques antérieures ne peut dépasser la valeur estimative du gage.

Les statuts de la société peuvent exiger que la valeur estimative du gage soit supérieure au montant des versements que l'adhérent est encore tenu d'effectuer, sans dépasser toutefois 135 % de ce montant et à condition que cette règle soit appliquée à tous les adhérents.

Art.24.- Si la société estime le gage offert insuffisant, elle doit néanmoins procéder à l'attribution prévue entre les mains du notaire désigné par l'adhérent, en précisant la somme qui peut être mise immédiatement à la disposition de celui-ci et qui correspond à la valeur du gage provisoirement estimé : le reliquat ne peut être débloqué qu'après accord des deux parties ou décision judiciaire.

Le contrat doit prévoir que si l'estimation de la valeur du gage est contestée, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente de la situation de l'immeuble offert en gage. En cas d'expertise judiciaire, la société fera l'avance des frais.

Art.25.- Les sommes correspondant à l'attribution sont versées par la société entre les mains du notaire chargé de remplir les formalités en vue de l'inscription hypothécaire.

Pour le règlement d'un achat, les fonds sont délivrés par le notaire sur la demande de l'adhérent et avec l'accord de la société.

S'il s'agit de construction, de réparation, d'agrandissement ou de modernisation, le notaire, dans la limite du crédit accordé, règle les architectes, entrepreneurs, fournisseurs, tâcherons ou artisans sur le vu de bons d'acompte contresigné par l'emprunteur et la société.

Art.26.- Si une partie du crédit n'est pas utilisée par l'emprunteur la somme correspondante est affectée à un remboursement partiel, conformément aux dispositions de l'article 30 ci-après. Lorsque les fonds ont déjà été reçus par le notaire, celui-ci reverse la partie non utilisée au vu d'une demande conjointe de l'adhérent et de la société.

Art.27.- Le contrat doit prévoir que le choix des notaire, architecte, entrepreneur, fournisseurs, tâcherons, artisans... appartient exclusivement à l'emprunteur, mais qu'il est toujours loisible à la société de faire opérer à ses frais les vérifications qu'elle estime nécessaires pour s'assurer de l'utilisation correcte du crédit consenti.

Art.28.- Il est interdit d'exiger de l'adhérent auquel un prêt est attribué, d'autres garanties que la garantie hypothécaire. La société doit cependant exiger que l'immeuble ou les immeubles hypothéqués qui peuvent être l'objet d'assurance soient assurés contre l'incendie et les explosions pour une somme égale à leur valeur estimative auprès d'un organisme d'assurance régulièrement autorisé à pratiquer aux Comores des opérations d'assurances contre l'incendie.

Le contrat doit explicitement prévoir que le choix de la société d'assurances et de l'intermédiaire éventuel appartient exclusivement à l'adhérent.

Toutefois, tant que la valeur estimative du gage hypothécaire est inférieure au double du prêt consenti ou de la somme restant à rembourser par l'adhérent après attribution du prêt telle que cette somme est définie au deuxième alinéa de l'article 29 du présent décret, les sociétés bénéficiaires de l'agrément spécial qui ont prévu dans leurs statuts que les adhérents doivent consentir la garantie hypothécaire maximum fixée au dernier alinéa de l'article 23 du présent décret, peuvent exiger des adhérents des garanties supplémentaires pour un montant limité à la partie du prêt qui excède la moitié de la valeur estimative de l'immeuble hypothéqué ; ces garanties supplémentaires couvriront, concurremment avec l'hypothèque, le prêt accordé.

Art.29.- Le contrat doit prévoir qu'après attribution le non-paiement de deux versements consécutifs entraîne, à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'adhérent, l'exigibilité immédiate de la somme restant à rembourser par celui-ci, majorée de 2 % à titre d'indemnité.

La somme restant à rembourser est la différence entre le crédit obtenu et le total des parts des versements de l'adhérent porté au crédit du fonds de répartition, conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

Art.30.- Après attribution, l'adhérent peut toujours se libérer par anticipation, en totalité ou en partie. Le montant à rembourser par l'adhérent pour se libérer en totalité est égal à la somme fixée au deuxième alinéa de l'article précédent.

En cas de remboursement partiel, la somme versée est intégralement imputée sur le montant restant à rembourser défini au deuxième alinéa de l'article précédent et les versements ultérieurs sont réduits proportionnellement.

Titre 3 - Dispositions diverses

Art.31.- Le fonds de répartition est alimenté par les versements des adhérents dans les conditions fixées à l'article 7 ci-dessus.

Les contrats doivent prévoir dans quelles proportions sont affectées aux frais de gestion ou créditées à un fonds de répartition complémentaire les indemnités de retard prévues à l'article 11, les indemnités prévues aux articles 12 et 29, les indemnités de transfert prévues à l'article 16, ainsi que les conditions dans lesquelles seront imputées les réductions prévues à l'article 6.

Les conditions d'emplois de ce fonds seront fixées par un règlement d'administration publique ultérieur.

Art.32.- Un compte arrêté au 31 décembre de chaque exercice sera adressé à l'adhérent, gratuitement, sur sa demande, dans le premier trimestre de l'exercice suivant pour lui faire connaître le montant des sommes versées par lui affecté au fonds de répartition.

Art.33.- Le contrat ne peut prévoir de dérogation aux règles du droit commun relatives à la compétence des tribunaux.

Art.34.- Les sociétés de crédit différé doivent avant utilisation communiquer au Ministre des finances qui statue dans les six mois et peut prescrire toute rectification ou modification, cinq exemplaires des conditions générales de leurs contrats, projets de contrats, lettre d'envoi de contrats, avis d'attribution, prospectus et imprimés destinés à être remis aux adhérents ou distribués au public ou publiés.

Toute publicité qu'elle qu'en soit la forme doit également être soumise au préalable au Ministre des finances.

Les sociétés devront également soumettre au visa avec une note technique, leurs tarifs et les formules permettant de classer les adhérents en vue de l'attribution.

Les visas accordés par le Ministre des finances, par application des dispositions du présent article n'impliquent qu'une absence d'opposition du Ministre aux dates auxquelles ils sont donnés. Ils peuvent toujours faire l'objet de révocation.