



N° 2538

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 septembre 2005.

## PROPOSITION DE LOI

*tendant à **protéger efficacement l'emprunteur défaillant**  
dans le **domaine immobilier** pour prévenir le surendettement,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire,  
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais  
prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. DENIS JACQUAT

Député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le surendettement est un phénomène qui, malheureusement, tend à se généraliser ces dernières années. L'extension du surendettement s'inscrit dans un contexte général de développement du crédit aux particuliers. D'une part, les prêts à la consommation explosent, et d'autre part un nombre croissant de personnes souhaitent accéder à la propriété immobilière.

Mais en matière immobilière, l'emprunteur, bien que protégé par certaines lois, peut parfois se trouver dans une situation délicate.

Certains prêts immobiliers prévoient qu'en cas de défaillance du débiteur, et ce sans déchéance du terme, les retards de paiement entraînent un intérêt majoré de 3 %, maximum autorisé par les textes, mais ce sur le capital restant dû, et non sur les sommes impayées. En effet, le code de la consommation, dans son article L. 312-22, ne fixe pas l'assiette de cette majoration d'intérêts. Ainsi cette pratique de certains établissements bancaires s'avère très pénalisante pour l'emprunteur, surtout en début de période d'amortissement d'un prêt, alors que le capital restant dû est très important. Sa charge de remboursement s'accroît alors considérablement. D'autre part, dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure collective, le passif du débiteur se trouve considérablement accru, ce qui compromet ainsi toute possibilité d'établir un plan de redressement, et exclut toute possibilité de remboursement des créanciers.

Malgré tout, certains tribunaux considèrent que cette clause contractuelle est licite, ce qui aboutit à prononcer des condamnations qui débouchent parfois sur une vente de l'immeuble sur saisie.

Or, dans une réponse ministérielle à Monsieur Jean-Luc Warsmann, Député des Ardennes, du 9 novembre 1998, le Ministre de l'Economie avait estimé que la majoration ne devait s'appliquer que sur les échéances échues et impayées, et que calculer la pénalité par rapport au capital restant dû constituerait une modification importante du contrat défavorable à l'emprunteur, alors que l'objectif de la loi était d'assurer son information et sa protection.

Par conséquent, il apparaît qu'une modification de l'article L. 312-22 du code de la consommation s'impose, pour mettre fin à la pratique néfaste de certains établissements prêteurs, et ce afin de prévenir le surendettement et d'éviter certaines liquidations judiciaires suivies d'une clôture pour insuffisance d'actif, synonyme d'irrecouvrabilité pour le créancier.

Tel est donc l'objet de la proposition de loi suivante que je vous demande de bien vouloir adopter.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

Après la première phrase de l'article L. 312-22 du code de la consommation, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« Cette majoration s'appliquera sur le montant des échéances impayées et non sur le capital restant dû. Toute clause contraire est réputée non écrite. »

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE  
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €  
ISBN : 2-11-119407-7  
ISSN : 1240 – 8468

En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale  
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

-----

N° 2538 – Proposition de loi tendant à protéger efficacement l'emprunteur défaillant dans le domaine immobilier pour prévenir le surendettement (M. Denis Jacquat)