

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2008

MODERNISATION DE L'ÉCONOMIE - (n° 842)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 824

présenté par
M. Piron-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 22, insérer l'article suivant :**

Le code de la consommation est ainsi modifié :

1° Le II de l'article L. 121-20-12 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Aux contrats de prêts viagers hypothécaires définis à l'article L. 314-1. »

2° Dans le premier alinéa de l'article L. 314-1, après le mot : « intérêts », sont insérés les mots : « capitalisés annuellement ».

3° L'article L. 314-12 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les modifications visant à accélérer les versements peuvent intervenir conformément aux dispositions contractuelles. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006, ratifiée par la loi n° 2007-212 du 20 février 2007, a créé un nouveau produit financier, le prêt viager hypothécaire qui permet aux personnes âgées propriétaires d'un bien immobilier d'en obtenir des ressources sans le vendre. Avec ce prêt, le propriétaire peut contracter, auprès d'un établissement de crédit, un prêt garanti par une hypothèque constituée sur son bien immobilier. Le remboursement ne s'effectue qu'après le décès de l'emprunteur par la vente du bien ou lors de la vente du bien. Si le prix de vente dépasse la dette, les héritiers récupèrent le solde. A l'inverse, la dette ne se transmet pas aux héritiers.

Après quelques mois de mise en œuvre, trois adaptations du dispositif seraient utiles pour aider à la diffusion du produit dont la commercialisation démarre progressivement :

- le I. prévoit de ne pas appliquer l'article L. 121-20-12 du code de la consommation qui dispose qu'en cas de vente à distance un délai de rétractation de 14 jours existe. En effet, le prêt viager hypothécaire est conçu pour fonctionner comme un prêt immobilier. L'article L. 314-6 prévoit en effet que « La remise de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle comporte pendant une durée minimale de trente jours à compter de son émission. » et le L. 314-7 prévoit que « A peine de nullité du contrat, l'acceptation de l'offre ne peut intervenir que dix jours après sa réception par l'emprunteur. Elle fait alors l'objet d'un acte notarié. » Le consommateur a donc dix jours pour se décider comme pour le crédit immobilier (Cf. Article L. 312-10). Dans ce contexte, le délai de rétractation semble moins nécessaire. Par ailleurs, aux termes de l'article L. 314-4 « Une opération de prêt viager hypothécaire ne peut faire l'objet d'un démarchage au sens du septième alinéa de l'article L. 341-1 du code monétaire et financier. »

- le II. prévoit explicitement la capitalisation des intérêts du prêt viager hypothécaire. C'est l'esprit du texte actuel, mais, afin de dissiper toute ambiguïté sur cette question essentielle pour la commercialisation du prêt viager hypothécaire, une disposition autorisant explicitement la capitalisation des intérêts est ajoutée à l'article L. 314-1 du code de la consommation ;

- le III. permet à l'emprunteur d'arbitrer entre la faculté d'accélérer les versements et de meilleures conditions financières du prêt en termes de taux et de quotité prêtée. De fait, il n'est pas aujourd'hui possible de déroger contractuellement à la faculté donnée, par l'article L. 314-12 du code de la consommation, à l'emprunteur de demander une suspension ou une modification de l'échéancier des versements périodiques prévus pour le capital. Les établissements prêteurs facturent donc à l'ensemble des clients le risque que représente pour eux une accélération du calendrier de paiement pour un prêt viager hypothécaire versé en capital. L'amendement permettrait au contrat de stipuler des conditions à l'accélération des versements du PVH. La modification du rythme des versements resterait, en tout état de cause, à l'initiative de l'emprunteur et interviendrait dans les conditions contractuelles initiales, notamment en termes de taux.