



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Prets

Question écrite n° 48073

### Texte de la question

M. Maurice Depaix attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur certaines conséquences de l'article 87 de la loi no 96-314 du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier. Les articles L. 312-7 à L. 312-11 du code de la consommation ont prévu qu'en matière de crédit immobilier une information détaillée doit être faite à l'emprunteur afin qu'il puisse décider en toute connaissance de cause. Notamment l'échéancier doit permettre à l'emprunteur d'évaluer correctement la portée de son engagement, il précise pour chaque échéance le montant du capital amorti, le montant des intérêts à payer et celui des frais accessoires. Or, l'article 87 de la loi du 12 avril 1996 a régularisé rétroactivement les offres de prêts faites avant le 31 décembre 1994 quand elles ont indiqué seulement le montant des échéances de remboursement du prêt, leur périodicité, leur nombre ou la durée du prêt ainsi que, éventuellement, les modalités de leur variation. Cette disposition dispense donc les contrats concernés d'indiquer la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts, elle interdit aussi tout recours contre ces contrats jusqu'alors irréguliers. Les emprunteurs ne peuvent plus demander à la justice de se prononcer sur leur légalité. Les établissements prêteurs, qui n'avaient pas respecté la loi en informant partiellement les emprunteurs, ne risquent plus aucune sanction. Les emprunteurs ayant signé un contrat de crédit immobilier avant le 31 décembre 1994 sont donc privés de toute protection. Il lui demande s'il ne serait pas équitable de trouver une formule mieux adaptée pour aider les petits emprunteurs, qui souvent ont été spoliés par de grandes sociétés non respectueuses de la loi.

### Texte de la réponse

L'article 87-I de la loi no 96-314 du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier a procédé à la régularisation des offres de prêt immobilier émises avant le 31 décembre 1994. Le législateur a ainsi voulu éviter le développement, à partir de bases à la fois très réduites et très tardives par rapport à la loi du 13 juillet 1979, de contentieux dont l'ampleur aurait pu entraîner des risques considérables pour l'équilibre du système bancaire et pour l'activité économique en général. Cependant, le législateur n'a régularisé que les offres de prêt antérieures au 31 décembre 1994, car il a considéré qu'à cette date la jurisprudence de la Cour de cassation était connue des établissements de crédit. Par ailleurs, les dispositions prises ne constituent en rien une spoliation vis-à-vis des emprunteurs, qui continuent à rembourser leurs prêts selon les termes de leurs contrats. Le législateur a pris soin de régulariser uniquement les offres de prêt qui comportaient des éléments suffisants pour permettre à l'emprunteur de mesurer précisément la portée de ses engagements, à savoir le montant des échéances de remboursement, leur périodicité, leur nombre ou la durée du prêt, ainsi que, le cas échéant, les modalités de leurs variations. La loi supprime finalement l'effet d'aubaine que les emprunteurs auraient pu vouloir tirer d'un défaut de forme limite du contrat. Enfin, en ce qui concerne l'attitude envers les emprunteurs des établissements de crédit concernés par cette régularisation législative, il serait très malaisé pour le Gouvernement de donner à ces derniers des instructions dans une matière qui, à l'issue de ce développement législatif, continue à relever de la liberté contractuelle, et alors même que les précautions prises par le législateur ont précisément tendu à délimiter le champ de la disposition aux opérations où les emprunteurs disposaient des éléments de base nécessaires à une évaluation étayée de leur effort financier. Cela étant, le

Gouvernement partage le souhait que les établissements de crédit sauront s'efforcer de prendre en considération, lors de l'examen des cas susceptibles de soulever des difficultés particulières, l'ensemble des éléments de contexte qui ont entouré ces opérations.

## Données clés

**Auteur :** [M. Depaix Maurice](#)

**Circonscription :** - SOC

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 48073

**Rubrique :** Logement : aides et prêts

**Ministère interrogé :** économie et finances

**Ministère attributaire :** économie et finances

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 10 février 1997, page 628

**Réponse publiée le :** 7 avril 1997, page 1788