



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

prêts

Question écrite n° 33698

Texte de la question

M. François Brottes attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le problème posé aux bénéficiaires d'un prêt à taux zéro, lorsqu'ils veulent renégocier leurs autres prêts. Ainsi, il lui cite l'exemple d'une personne qui voulait renégocier les prêts complémentaires contractés auprès du crédit foncier de France, alors qu'elle a souscrit un prêt à taux zéro. Il lui a été répondu qu'avant toute renégociation des prêts en question, il lui fallait rembourser le prêt à taux zéro. Cette clause, qui figure dans le contrat de prêt, lui semblant abusive, il souhaite savoir si elle est incontournable, ou bien si des possibilités existent de délier le prêt à taux zéro des autres prêts contractés

Texte de la réponse

Le prêt à taux zéro, qui est destiné aux personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale, constitue une avance remboursable ne portant pas intérêt, complémentaire à un ou plusieurs prêts immobiliers concourant au financement de l'opération. Le prêt à taux zéro possède une autonomie complète pour participer au financement d'une opération d'accession à la propriété, même si sa gestion doit être coordonnée avec les autres prêts immobiliers. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 octobre 1995 relatif aux conditions d'octroi du prêt à taux zéro, les conditions de remboursement sont déterminées de façon définitive au stade de l'émission de l'offre de prêt. Selon les dispositions de l'article R. 317-6 du code de la construction et de l'habitation, l'obligation de remboursement intégral du capital restant dû de l'avance existe uniquement dans le cas d'une mutation entre vifs du logement financé. Aucune disposition de la réglementation afférente au prêt à taux zéro ne peut faire obstacle au remboursement préalable, du ou des prêts principaux, concourant au financement de l'opération. A cet égard, il n'est pas fait de distinction selon que le remboursement anticipé, du ou des prêts principaux, est dû à la mise en place d'un prêt substitutif par l'établissement d'origine, à un rachat par un établissement tiers ou à un apport personnel effectué par l'emprunteur. Une clause contractuelle qui comporterait une exigence de remboursement préalable du prêt à taux zéro en cas de remboursement anticipé, partiel ou total, du ou des prêts principaux constituerait une condition limitative de l'exercice du droit au remboursement par anticipation tel qu'institué à l'article L. 312-21 du code de la consommation. Or, ces dispositions étant d'ordre public en vertu de l'article L. 313-16 du même code, il ne peut y être dérogé par des conventions particulières. Non seulement de telles conventions ne peuvent être directement contraires aux dispositions légales impératives, mais elles ne peuvent pas davantage avoir pour effet de placer l'emprunteur dans une situation moins favorable que celle prévue par la loi. L'exécution du contrat par l'emprunteur ne peut pas valoir renonciation à la protection de dispositions d'ordre public. Dans ces conditions et sous réserve de l'appréciation souveraine du juge du contrat, la stipulation contractuelle prévoyant le remboursement préalable du prêt à taux zéro revêt un caractère illicite. A défaut de parvenir à un accord avec l'établissement de crédit concerné, l'emprunteur pourra saisir le juge du contrat d'une action en nullité.

Données clés

Auteur : [M. François Brottes](#)

Circonscription : Isère (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33698

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 août 1999, page 4668

Réponse publiée le : 22 novembre 1999, page 6741