



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

prêts

Question écrite n° 107847

Texte de la question

Mme Nathalie Kosciusko-Morizet appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le cadre juridique des prêts concernant une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Saisie par un habitant de son département, elle se fait l'écho de son incompréhension face au refus d'une dizaine d'établissements bancaires d'effectuer un rachat de crédit immobilier au motif qu'une telle opération serait impossible tant que la totalité des fonds prêtés n'ont pas été débloqués. Aussi elle lui demande de bien vouloir lui préciser les éventuelles dispositions existantes en la matière.

Texte de la réponse

Les textes législatifs et réglementaires relatifs aux prêts immobiliers n'interdisent pas le transfert de crédit immobilier, qu'il s'agisse du financement d'un bien existant ou d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Le transfert d'un prêt peut être réalisé selon plusieurs modalités, qui sont complexes : le rachat du prêt par une autre banque : cette opération nécessite de rembourser le prêt initial par anticipation, ce qui n'est possible, selon le droit commun des contrats, qu'à partir du moment où tous les fonds ont été versés. Or, pendant la période de déblocages successifs du prêt dans le cas de la VEFA, cette condition n'est pas remplie. Sauf modification contractuelle, ce n'est qu'après la dernière utilisation des fonds que le prêt est véritablement mis en place, que les remboursements prévus dans l'acte commencent et qu'un remboursement par anticipation devient possible ; la cession du prêt à une autre banque : cette opération ne nécessite pas le remboursement par anticipation du prêt et est donc possible en VEFA, mais elle demeure complexe et, surtout, ne permet pas de modifier les conditions de taux et de mensualité du prêt initial, ce qui réduit son intérêt pour l'emprunteur ; le transfert proprement dit : dans ce cas et pour une VEFA, le nouveau financeur devra octroyer deux prêts, le premier permettant de racheter la part déjà débloquée du prêt VEFA et le second pour la part correspondant aux déblocages à intervenir. Pour se garantir, s'agissant d'un crédit immobilier, le nouveau financeur devra le plus probablement demander la subrogation prévue par l'article 1250 §2 du code civil, qui s'opère « sans le concours du créancier (initial) » mais ne peut intervenir qu'à hauteur du montant du prêt débloqué. Cette procédure complexe générera des frais de sûreté supplémentaires. Par ailleurs, la complexité de cette procédure n'est vraisemblablement pas compatible avec les délais entre les différents déblocages. Le transfert du prêt doit en effet se faire entre deux déblocages et permettre à l'emprunteur de payer à temps le déblocage suivant.

Données clés

Auteur : [Mme Nathalie Kosciusko-Morizet](#)

Circonscription : Essonne (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 107847

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 octobre 2006, page 10968

Réponse publiée le : 26 décembre 2006, page 13638