ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 121034

Texte de la question

M. Joël Sarlot prie M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie de bien vouloir lui faire connaître la liste des établissements de crédits ou établissements financiers proposant une offre de viager hypothécaire, à un particulier propriétaire d'un bien immobilier, et selon le nouveau code de la consommation dans ses articles L. 314-1 à 314-20.

Texte de la réponse

Dans la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Parlement a en effet autorisé le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour réformer le droit des sûretés, et à « développer le crédit hypothécaire, notamment au profit des particuliers, en permettant le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire, en veillant à protéger les intérêts des personnes qui en bénéficient ». Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, et le garde des sceaux, ministre de la justice, ont élaboré une ordonnance portant réforme de l'hypothèque et de l'antichrèse. Elle a été publiée au Journal officiel le 24 mars 2006 et réforme le régime juridique de l'hypothèque en créant, notamment, le prêt viager hypothécaire et l'hypothèque rechargeable. Avec le décret paru au Journal officiel du 8 décembre 2006, le Gouvernement a désormais pris tous les textes nécessaires à la mise en pratique de l'hypothèque rechargeable et du prêt viager hypothécaire. Les établissements de crédit ont à présent la base législative et réglementaire nécessaire pour proposer ces produits à leurs clients, dans des conditions de coût et de sécurité satisfaisantes pour les emprunteurs. Les nouveaux produits dont la commercialisation est rendue possible grâce à cette réforme sont : le prêt hypothécaire rechargeable, qui permet d'affecter la garantie hypothécaire d'un crédit sur un bien immobilier à la garantie d'autres crédits (à la consommation ou immobiliers). Au fur et à mesure que le crédit immobilier initial est remboursé, il est possible de « recharger » l'hypothèque. Depuis octobre 2006, plusieurs établissements de crédit proposent le crédit hypothécaire rechargeable ; le prêt viager hypothécaire, qui permet au propriétaire d'un bien immobilier d'en obtenir des ressources sans avoir à le vendre. Il peut contracter un prêt auprès d'un établissement de crédit garanti par une hypothèque constituée sur son bien immobilier. Le remboursement s'effectue soit au décès de l'emprunteur par la vente du bien, soit lors de la vente du bien. Quelques établissements de crédit indiquent qu'ils s'apprêtent à lancer une offre commerciale pour ces nouveaux prêts viagers hypothécaires. Ces deux produits apportent aux Français les moyens de financer leurs projets dans les meilleures conditions de coût. Ils permettront en effet aux ménages d'utiliser, s'ils le souhaitent, leur patrimoine immobilier pour faciliter le financement de leurs projets d'investissement et de consommation. Le crédit garanti par une hypothèque rechargeable peut leur permettre de mieux répartir leur consommation tout au long de la vie. Avec le prêt viager hypothécaire, les personnes âgées pourront bénéficier de ressources nouvelles tout en continuant d'occuper leur logement. Il convient de préciser que la mise en oeuvre concrète de ces produits revient aux établissements de crédit qui les distribueront, comme pour tout crédit, sous leur seule responsabilité et en fonction de l'appréciation qu'ils porteront sur la situation personnelle et financière des emprunteurs ainsi que sur les garanties offertes. La rédaction des conditions générales et des conventions nécessaires à l'offre de prêts viagers hypothécaires et d'hypothèques rechargeables relève donc de chacun des

établissements concernés et le gouvernement ne saurait se substituer à ces derniers. Pour des raisons de neutralité, le gouvernement ne tient pas de liste des banques qui commercialisent le prêt viager hypothécaire.

Données clés

Auteur : M. Joël Sarlot
Circonscription : Vendée (5e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 121034
Rubrique : Saisies et sûretés
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 20 mars 2007, page 2809
Réponse publiée le : 15 mai 2007, page 4529