



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 83929

Texte de la question

M. Marc Joulaud souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les réformes qui seraient envisagées concernant le droit des sûretés (gages, garanties et autres cautions) et concernant également le droit des hypothèques. Il apparaît en effet clairement que la réforme de ces procédures pourrait permettre sous certaines conditions de faciliter l'accès aux crédits pour les professionnels comme pour les particuliers. Les possibilités qui pourraient être ouvertes de gager un certain nombre de biens, autres que des biens immobiliers, pourraient faciliter cet accès aux crédits. Par ailleurs, une réforme du crédit hypothécaire rechargeable permettrait aussi de faciliter l'accès aux crédits, la réglementation existante en ce domaine étant dans de nombreux cas vieillissante, puisqu'elle date de l'élaboration du code civil en 1804. Il lui demande, donc, sur ces différents points, les mesures et réformes qu'il entend mettre en oeuvre ainsi que les délais dans lesquels celles-ci seront annoncées.

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 garde des sceaux, ministre de la Justice, et le ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie ont élaboré un projet d'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 prêt viager hypothécaire, les personnes âgées dont l'essentiel du patrimoine est parfois constitué d'une résidence principale pourront en tirer un revenu supplémentaire pendant leur retraite. Les personnes âgées peuvent désormais obtenir un capital ou une rente viagère qui sera remboursée in fine (décès de l'emprunteur, cession du bien hypothéqué, etc.) et gagée sur le produit de la vente. Ils resteront propriétaires de leur bien pendant toute la période de ce viager. Un tel prêt pourra notamment aider les personnes âgées propriétaires d'un logement à faire face aux dépenses liées à leur état de santé ou à la dépendance, sans devoir quitter leur logement. Avec l'hypothèque rechargeable, l'emprunteur qui a garanti un premier emprunt d'une hypothèque avec option de rechargement pourra réutiliser cette sûreté en gage d'un nouveau prêt, dans la limite de la valeur du bien inscrit, dans l'acte constitutif de l'hypothèque. A mesure que l'emprunteur rembourse son prêt, il libère une marge de garantie de nouveaux prêts, qui peuvent être souscrits auprès d'autres banques. Le crédit garanti par une hypothèque rechargeable offre aux ménages propriétaires les moyens de mobiliser leurs actifs notamment immobiliers pour d'autres projets d'investissement. Le projet de loi de ratification de l'ordonnance sera prochainement présenté en conseil des ministres.

Données clés

Auteur : [M. Marc Joulaud](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 83929

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 24 janvier 2006, page 645

Réponse publiée le : 4 juillet 2006, page 7079