



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 71710

Texte de la question

M. Bernard Perrut appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur l'amélioration des conditions des prêts hypothécaires viagers susceptible de faciliter ce mode de transmission pour les retraités dont la retraite est insuffisante pour combler leurs besoins. Un avantage fiscal, par exemple offert aux candidats à l'achat, pourrait permettre de multiplier les opérations financières tout en rendant service aux candidats à la vente en difficulté. Il lui demande si une possibilité peut être envisagée en ce sens.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a prévu un encadrement spécifique des prêts viagers hypothécaires qui complète les règles générales applicables au crédit en France. Ces protections renforcées sont de plusieurs ordres. Le démarchage est interdit, un plafond spécifique des indemnités de remboursement anticipé a été défini et la publicité donnée au prêt viager hypothécaire est encadrée : l'offre de prêt contenant des mentions informatives obligatoires ne peut être acceptée qu'au terme d'un délai de dix jours, prévu au même titre que les autres crédits immobiliers, comme le délai de réflexion. Le même objectif de protection régit les règles de sortie du contrat qui prévoient que, si le prix de vente du bien est inférieur au montant de la dette, celle-ci ne se transmet pas à la succession ; s'il est supérieur, les héritiers récupèrent le solde. La succession peut également choisir de rembourser le prêt et conserver le bien. La signature d'un prêt viager hypothécaire nécessite l'intervention d'un notaire, qui exerce alors une fonction de conseil après que le client a bénéficié des informations communiquées par son banquier. Lors de sa première année de diffusion, entre juin 2007 et juillet 2008, 4 400 prêts viagers hypothécaires ont été autorisés pour un total de 380 MEUR. Ce premier bilan encourageant a conduit le législateur à préciser, dans la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, certaines caractéristiques de ce produit. La loi a ainsi confirmé la possibilité de capitaliser les intérêts, précisé que le délai de rétractation qui s'appliquait était bien celui prévu pour le crédit immobilier et a enfin ouvert la possibilité au contrat de stipuler les conditions dans lesquelles l'emprunteur peut accélérer les versements de son prêt. Il faut cependant retenir que dans la mesure où, contrairement à un prêt hypothécaire classique, la dette s'accroît au cours du temps, la règle de plafonnement fait peser sur l'établissement de crédit un double risque : le risque de longévité de l'emprunteur (accroissement de la dette au-delà de la valeur du bien du fait de la capitalisation des intérêts) et le risque d'évolution à la baisse du marché immobilier (baisse de la valeur du bien en dessous de la dette anticipée). La diffusion du prêt viager hypothécaire s'effectue donc à un rythme progressif, et il ne serait pas justifié d'y ajouter un avantage fiscal, dans un contexte, notamment budgétaire, où de surcroît la priorité doit être donnée au contraire à la réduction des niches fiscales.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Perrut](#)

Circonscription : Rhône (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 71710

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 16 février 2010, page 1547

Réponse publiée le : 15 juin 2010, page 6651