



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 77553

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur la possibilité de refuser un prêt viager immobilier pour cause d'un motif non prévu par la loi. En l'espèce, un propriétaire occupant un logement en indivision héberge à titre gracieux l'un de ses enfants. Il s'est donc vu refuser son prêt sur le simple motif, qu'en cas de survenance de son décès, cet immeuble ne serait pas libre d'occupation malgré la précision apportée par le propriétaire selon laquelle son enfant était occupant sans droit ni titre. En vertu des textes législatifs relatifs au prêt viager hypothécaire régissant ce genre de situation, aucun motif n'est prévu pour justifier un tel refus de la part d'un organisme spécialisé dans le financement de l'immobilier. Aussi, face à cette situation, il lui demande de bien vouloir apporter les précisions nécessaires sur ce point afin que la situation puisse se régler dans des conditions claires pour toutes les parties prenantes.

Texte de la réponse

Le prêt viager hypothécaire, défini à l'article L. 314-1 du code de la consommation, est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement en principal et intérêts ne peut être exigé qu'au décès de ce dernier ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué, s'ils surviennent avant le décès. Au décès de l'emprunteur, les héritiers peuvent payer la dette, et à défaut, le créancier hypothécaire peut, à son choix, soit poursuivre la vente de l'immeuble dans les conditions du droit commun, soit se voir attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu d'un pacte commissoire. Dans ces deux dernières hypothèses, la présence dans l'immeuble d'un occupant sans droit ni titre risque de réduire le montant du remboursement du prêt à hauteur des frais supportés par le prêteur pour obtenir l'expulsion de celui-ci s'il venait à refuser de quitter les lieux volontairement. Ainsi, si l'absence d'occupation du logement au décès de l'emprunteur n'est pas une condition d'octroi du prêt prévue par la loi, le principe de la liberté contractuelle autorise l'établissement de crédit à refuser de contracter notamment s'il estime que les risques sont trop importants. Au demeurant, l'article L. 122-1 du code de la consommation qui interdit de refuser à un consommateur la vente d'un produit ou la prestation d'un service, sauf motif légitime, ne s'applique pas aux contrats de crédits immobiliers (Cass. 1re civ, 11 octobre 1994, n° 92-13947).

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77553

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Justice et libertés (garde des sceaux)

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 avril 2010, page 4631

Réponse publiée le : 16 novembre 2010, page 12485