



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Accession a la propriete

Question écrite n° 2961

Texte de la question

M Francois Patriat appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'economie, des finances et du budget, sur les difficultes que rencontrent les accedants a la propriete quand, pour des raisons de divorce, de chômage ou de maladie, ils ne peuvent plus faire face a leurs echeances. Bien souvent, ces situations se soldent par la vente de leur habitation. Les interesses peuvent alors rembourser le capital emprunte ainsi que les interets qui ont couru jusqu'a la date de la vente. Cependant si, a l'issue de cette operation, certaines banques se disent desinteressees, un grand nombre d'entre elles demandent aux malheureux accedants de rembourser la totalite des interets qui auraient du courir sur la periode d'emprunts longue duree qu'ils avaient a l'origine contractes. Un tel acharnement conduit a des situations catastrophiques d'autant plus que les interesses se retrouvent dans l'obligation de faire face a de nouvelles echeances pour rembourser les interets de sommes que les banques ont deja recouverts. En consequence, il lui demande s'il entend prendre des mesures pour que cessent ces pratiques dans les cas deja difficiles, ci-dessus evoques.

Texte de la réponse

Reponse. - Le Gouvernement n'ignore pas les difficultes qu'occasionne a certains accedants a la propriete l'obligation dans laquelle ils se trouvent parfois de devoir rembourser par anticipation les prets qu'ils ont contractes. En effet, pendant les premieres annees du pret, les regles d'amortissement des emprunts font que les echeances supportees par les emprunteurs comportent une forte part d'interet et une faible part de capital. Ce rapport, qui s'inverse au cours de la vie du pret, pese sur le montant global a rembourser par anticipation. Une indemnite dite de remboursement anticipe est ainsi applicable, qui ne doit pas exceder un semestre d'interet dans la limite de 3 p 100 du capital restant du (1 p 100 lorsqu'il s'agit de prets aides pour l'accession a la propriete). En outre, lorsque le pret est a annuites progressives, une indemnite compensatoire est egalement applicable. Les interets compensatoires correspondent a la difference entre les interets que l'emprunteur aurait du verser s'ils avaient ete calcules au taux moyen du pret et ceux qu'il a reellement verses a l'etablissement preteur avant le remboursement anticipe. Par ailleurs, les regles d'amortissement du pret ainsi que les modalites de remboursement anticipe sont portees, lors de l'offre du pret, a la connaissance de l'emprunteur qui dispose conformement a la loi no 79-596 du 13 juillet 1979 d'un delai minimal de reflexion de dix jours et qui, lors de la signature du contrat, accepte ces modalites en toute connaissance de cause. La remise partielle ou totale des interets et des indemnites ne peut relever que d'un accord des deux parties contractantes et les pouvoirs publics ne peuvent intervenir dans les relations contractuelles de droit prive qui lient le preteur a l'emprunteur. Pour sa part et sur un plan general, le Gouvernement a pris recemment une mesure de reamenagement general des prets en accession a la propriete (PAP). Ce reamenagement s'appliquera aux prets accordes entre le 1er janvier 1981 et le 31 janvier 1985. Les emprunteurs concernes obtiendront automatiquement une stabilisation de leur charge de remboursement pendant un an. Ensuite, cette charge n'augmentera que de 2,75 p 100 par an, au lieu des 3,5 a 4 p 100 initialement prevus. Cette mesure, en reduisant la progressivite des annuites de remboursement, permettra, notamment dans les cas particuliers evoques par l'honorable parlementaire, de reduire significativement le nombre des situations difficiles.

Données clés

Auteur : [M. Patriat François](#)

Circonscription : - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2961

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : économie, finances et budget

Ministère attributaire : économie, finances et budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 septembre 1988, page 2632