



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

prêts

Question écrite n° 1859

Texte de la question

M. Jean de Gaulle attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la pratique des clauses d'intérêts majorés insérées dans les contrats de prêts immobiliers. En effet, en cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur peut, soit exiger le remboursement immédiat du capital restant, soit accorder des délais, en majorant le taux d'intérêt. L'article R. 312-3, alinéa 1er, du code de la consommation prévoit que la majoration ne peut excéder 3 points d'intérêts. Cette majoration utilisée au maximum par certains banquiers est beaucoup plus élevée que celle prévue dans la même situation pour les autres prêts (personnels, à la consommation...), surtout lorsqu'elle est calculée non par rapport au montant de l'échéance impayée, mais sur le capital restant dû. Aussi, il lui demande s'il ne serait pas possible d'envisager une modification de la loi de 1979 sur le crédit immobilier en s'inspirant de la solution retenue pour le crédit non immobilier, ou tout au moins de donner aux consommateurs une information préalable claire et précise.

Texte de la réponse

L'article L. 312-22 du code de la consommation dispose en effet qu'en cas de défaillance de l'emprunteur, l'établissement de crédit qui a accordé un prêt immobilier peut, soit demander le remboursement immédiat du capital restant dû, soit exiger une majoration des intérêts dans une limite qui a été fixée par le décret n° 80-473 du 28 juin 1980 à trois points au maximum. Cette majoration prend fin lorsque le débiteur a repris le cours normal des échéances contractuelles. La pénalité incite le débiteur à régulariser rapidement son retard ce qui constitue l'intérêt bien compris de l'ensemble des parties. Par ailleurs, un plan d'apurement des retards, même avec une majoration de taux, est préférable pour le débiteur à l'exigibilité immédiate de la totalité du capital restant dû, qui peut le placer dans une situation particulièrement périlleuse, mais qui reste la sanction de droit commun en matière de droit du crédit. Il convient donc d'inciter les établissements de crédit à se retourner vers une solution qui constitue un moindre mal pour l'emprunteur en difficulté. Enfin la comparaison avec le crédit à la consommation est délicate car ses engagements sont d'une durée plus courte et de montants moins élevés. Du reste l'article L. 311-30 du code de la consommation dispose qu'en cas de défaillance l'établissement qui a accordé un crédit à la consommation peut seulement demander le remboursement immédiat du capital restant dû augmenté, le cas échéant, de diverses pénalités. Le régime applicable à ces concours est donc globalement plus rigoureux que celui qui est réservé aux crédits immobiliers.

Données clés

Auteur : [M. Jean de Gaulle](#)

Circonscription : Paris (8^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1859

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 1997, page 2509

Réponse publiée le : 10 novembre 1997, page 3951