



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

prêts

Question écrite n° 2421

Texte de la question

M. André Angot attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie au sujet des indemnités liées à la vente d'un bien immobilier à la suite d'un divorce. Par exemple, un couple de quatre enfants finance sa maison en 1993 à l'aide d'un prêt accordé par un organisme de crédit immobilier d'un montant de 180 000 francs. Leur divorce entraîne la vente de la maison. Le crédit immobilier est remboursé à hauteur de 171 500 francs, fonds disponibles sur le prix de 180 000 francs, desquels ont été retirés les frais relatifs au divorce. L'organisme prêteur n'a jamais remis les pénalités de remboursement anticipé, d'où la difficulté, pour le notaire, d'obtenir la mainlevée hypothécaire. Dans ces conditions, et compte tenu des difficultés financières importantes des propriétaires confrontés à ce type de situation, serait-il possible que l'organisme prêteur puisse se dispenser d'exiger une indemnité de remboursement anticipé.

Texte de la réponse

En matière de crédit immobilier, l'article L. 312-21 du code de la consommation prévoit que le remboursement d'un prêt par anticipation est toujours possible de la part de l'emprunteur. En contrepartie, il admet la stipulation, dans le contrat de prêt, d'une indemnité de remboursement anticipé au profit de l'établissement prêteur. Aux termes du décret n° 80-473 du 28 juin 1980, l'indemnité ne peut, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du code civil, excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement. Par ailleurs, aucune autre somme que l'indemnité prévue ci-dessus ne peut être mise à la charge de l'emprunteur se libérant par anticipation (art. L. 312-23 du code de la consommation). Cette indemnité contribue à la couverture de la perte susceptible d'être enregistrée par l'établissement à l'occasion du remboursement anticipé. Elle constitue ainsi un facteur d'équilibre dans les contrats de prêt immobilier passés entre emprunteurs et établissements de crédit.

Données clés

Auteur : [M. André Angot](#)

Circonscription : Finistère (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2421

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 août 1997, page 2687

Réponse publiée le : 10 novembre 1997, page 3954