



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## hypothèques

Question écrite n° 120638

### Texte de la question

M. Jean-Louis Idiart attire de nouveau l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'instauration prévue du crédit hypothécaire rechargeable et du prêt viager hypothécaire. Cet instrument est avancé comme une réponse aux difficultés rencontrées par les personnes âgées d'accéder à l'emprunt pour pouvoir faire face à leurs dépenses. Aujourd'hui, de nombreux consommateurs souhaitent connaître les délais et les différentes modalités pour la mise en application de ces nouveaux crédits. En effet, cette disposition a été instituée par l'article 41 de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés. Cet article crée notamment deux nouveaux articles du code de la consommation, les articles L. 314-10 et 314-20, qui prévoient chacun la parution d'un décret en Conseil d'État fixant les modalités d'application de ce nouveau dispositif. Il lui demande donc d'indiquer quand ces décrets seront enfin publiés.

### Texte de la réponse

Dans la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Parlement a en effet autorisé le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour réformer le droit des sûretés, et à « développer le crédit hypothécaire, notamment au profit des particuliers, en permettant le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire, en veillant à protéger les intérêts des personnes qui en bénéficient ». Le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie ont élaboré une ordonnance portant réforme de l'hypothèque et de l'antichrèse. Elle a été publiée au Journal officiel le 24 mars 2006 et réforme le régime juridique de l'hypothèque en créant notamment le prêt viager hypothécaire et l'hypothèque rechargeable. Avec le décret paru au Journal officiel du 8 décembre 2006, le Gouvernement a désormais pris tous les textes nécessaires à la mise en pratique de l'hypothèque rechargeable et du prêt viager hypothécaire. Les établissements de crédit ont à présent la base législative et réglementaire nécessaire pour proposer ces produits à leurs clients, dans des conditions de coût et de sécurité satisfaisantes pour les emprunteurs. Les nouveaux produits dont la commercialisation est rendue possible grâce à cette réforme sont : - le prêt hypothécaire rechargeable, qui permet d'affecter la garantie hypothécaire d'un crédit sur un bien immobilier à la garantie d'autres crédits (à la consommation ou immobiliers). Au fur et à mesure que le crédit immobilier initial est remboursé, il est possible de recharger l'hypothèque. Depuis octobre 2006, plusieurs établissements de crédit proposent le crédit hypothécaire rechargeable ; - le prêt viager hypothécaire, qui permet au propriétaire d'un bien immobilier d'en obtenir des ressources sans avoir à le vendre. Il peut contracter un prêt auprès d'un établissement de crédit garanti par une hypothèque constituée sur son bien immobilier. Le remboursement s'effectue soit au décès de l'emprunteur par la vente du bien, soit lors de la vente du bien. Quelques établissements de crédit indiquent qu'ils s'appêtent à lancer une offre commerciale pour ces nouveaux prêts viagers hypothécaires. Ces deux produits apportent aux Français les moyens de financer leurs projets dans les meilleures conditions de coût. Ils permettront en effet aux ménages d'utiliser, s'ils le souhaitent, leur patrimoine immobilier pour faciliter le financement de leurs projets d'investissement et de consommation. Le crédit garanti par une hypothèque rechargeable peut leur permettre de mieux répartir leur consommation tout au long de la vie. Avec le prêt viager hypothécaire, les personnes âgées pourront bénéficier de ressources

nouvelles tout en continuant d'occuper leur logement. Afin de protéger les consommateurs contre les risques éventuels que peuvent présenter ces produits, le Gouvernement a prévu un encadrement spécifique qui complète les règles générales applicables au crédit en France. Ces innovations financières et juridiques, intervenant dans un contexte où le logement représente une part croissante des dépenses des ménages, s'inscrivent dans la politique générale du Gouvernement visant à améliorer le pouvoir d'achat des Français.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Louis Idiart](#)

**Circonscription :** Haute-Garonne (8<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 120638

**Rubrique :** Saisies et sûretés

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 13 mars 2007, page 2564

**Réponse publiée le :** 10 avril 2007, page 3567