



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### hypothèques

Question écrite n° 90361

#### Texte de la question

M. Jean-Pierre Grand attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la réforme de l'hypothèque. L'article 24 de la loi n° 2005-842 pour la confiance et la modernisation de l'économie du 26 juillet 2005 a habilité le Gouvernement à procéder par ordonnances pour développer le crédit hypothécaire, en permettant notamment le prêt viager hypothécaire. Le prêt viager hypothécaire devrait offrir la possibilité à un emprunteur relativement âgé, propriétaire de sa résidence principale, de mobiliser la valeur de son logement pour obtenir un prêt gagé sur son bien aux fins de dépenses personnelles telles que des frais de dépendance. Cette initiative répond à une véritable attente de la part de nombreux de nos concitoyens et il souhaite savoir si sa mise en oeuvre est déjà soumise à un calendrier défini.

#### 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'Economie, des Finances et de l'Industrie ont élaboré un projet d'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 prêt viager hypothécaire, les personnes âgées dont l'essentiel du patrimoine est parfois constitué d'une résidence principale pourront en tirer un revenu supplémentaire pendant leur retraite. Les personnes âgées peuvent désormais obtenir un capital ou une rente viagère qui sera remboursée in fine (décès de l'emprunteur, cession du bien hypothéqué, etc.) et gagée sur le produit de la vente. Ils resteront propriétaires de leur bien pendant toute la période de ce viager. Un tel prêt pourra notamment aider les personnes âgées propriétaires d'un logement à faire face aux dépenses liées à leur état de santé ou à la dépendance, sans devoir quitter leur logement. Avec l'hypothèque rechargeable, l'emprunteur qui a garanti un premier emprunt d'une hypothèque avec option de rechargement pourra réutiliser cette sûreté en gage d'un nouveau prêt, dans la limite de la valeur du bien inscrit, dans l'acte constitutif de l'hypothèque. A mesure que l'emprunteur rembourse son prêt, il libère une marge de garantie de nouveaux prêts, qui peuvent être souscrits auprès d'autres banques. Le crédit garanti par une hypothèque rechargeable offre aux ménages propriétaires les moyens de mobiliser leurs actifs notamment immobiliers pour d'autres projets d'investissement. Le projet de loi de ratification de l'ordonnance sera prochainement présenté en conseil des ministres.

#### Données clés

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

**Circonscription :** Hérault (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 90361

**Rubrique** : Saisies et sûretés

**Ministère interrogé** : économie

**Ministère attributaire** : économie

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 28 mars 2006, page 3244

**Réponse publiée le** : 4 juillet 2006, page 7079