



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 28704

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les difficultés rencontrées par les personnes âgées qui ont souscrit des prêts hypothécaires viagers. En effet, l'ordonnance du 24 mars 2006 prévoit de nombreuses dispositions pour informer et protéger l'emprunteur. Elle restreint le champ d'application de ces prêts à un usage exclusif d'habitation. Elle comporte aussi des obligations pour l'établissement financier, notamment des modalités de publicité. De plus, elle stipule que doivent figurer un certain nombre de mentions. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion, afin de prendre conscience de la portée de son engagement. Enfin, elle prévoit un plafonnement de la dette. Malgré toutes ces précautions, ce nouveau dispositif comporte des effets pervers. De nombreuses personnes âgées ont souscrit un prêt sans comprendre clairement les conditions de leur engagement. Ces personnes éprouvent bien souvent des difficultés à appréhender ces mécanismes. Compte tenu de la technicité du dispositif et de sa complexité pour ces emprunteurs, parfois en position de faiblesse par rapport au prêteur, il semble souhaitable de créer de nouvelles garanties pour mieux informer et protéger ces personnes. C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'elle entend prendre pour remédier à une telle situation.

Texte de la réponse

Le prêt viager hypothécaire 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 sous forme d'un capital ou d'une rente viagère. Ce prêt est garanti par une hypothèque constituée sur son bien immobilier. Le remboursement ne s'effectue qu'après le décès de l'emprunteur par la vente du bien ou lors de la vente du bien hypothéqué. Afin de protéger les consommateurs, le Gouvernement a effectivement prévu un encadrement spécifique qui complète les règles générales applicables au crédit en France. Ces protections renforcées sont de plusieurs ordres. Le démarchage est interdit, un plafond spécifique des indemnités de remboursement anticipé a été défini et la publicité donnée au prêt viager hypothécaire est encadrée : l'offre de prêt contenant des mentions informatives obligatoires ne peut être acceptée qu'au terme de dix jours. Le même objectif de protection régit les règles de sortie du contrat, qui prévoient que si le prix de vente du bien est inférieur au montant de la dette celle-ci ne se transmet pas à la succession, s'il est supérieur les héritiers récupèrent le solde. La succession peut également choisir de rembourser le prêt et conserver le bien. Enfin, la signature de ces prêts, que ce soit au départ ou lors du « rechargement » de l'hypothèque rechargeable, nécessite l'intervention d'un notaire, qui exerce alors une fonction de conseil après que le client a bénéficié des informations communiquées par son banquier. Le prêt viager hypothécaire est un dispositif encore jeune, dont la diffusion est par conséquent encore progressive. La loi sur la modernisation de l'économie, publiée le 5 août 2008, est venue préciser certaines caractéristiques de ce produit et devrait contribuer à en augmenter la diffusion. Il est par conséquent prématuré de réfléchir à une éventuelle réforme du dispositif. Le Gouvernement suit de façon attentive la diffusion du prêt viager hypothécaire, et sera particulièrement sensible à la réception de ce produit par les consommateurs.

Données clés

Auteur : [M. Didier Quentin](#)

Circonscription : Charente-Maritime (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28704

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 29 juillet 2008, page 6479

Réponse publiée le : 25 novembre 2008, page 10205