



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

PAP

Question écrite n° 15004

Texte de la question

M Hubert Grimault rappelle à M le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer que les accédants à la propriété qui ont bénéficié d'un prêt PAP aide par l'État doivent gager celui-ci sur l'habitation qui a fait l'objet du prêt. Si en cours de remboursement l'accédant à la propriété voit la composition de sa famille évoluer du fait de naissances, il ne peut, dans l'état actuel des textes, reporter le gage sur une nouvelle acquisition plus grande ce qui semble aller à l'encontre de la politique gouvernementale d'aide à la famille et à la natalité. La solution qui lui est offerte est soit de retrouver un accédant reprenant le prêt PAP sur l'acquisition initiale, ce qui réduit considérablement le marche, soit de racheter son prêt. Cette dernière solution handicape financièrement l'accédant qui, dans les premières années, a proportionnellement plus remboursé les intérêts du capital que le capital lui-même, ne serait-ce qu'en raison du différé d'amortissement des deux premières années de la période de remboursement. Il lui demande donc si le Gouvernement envisage, dans le cadre d'une politique familiale du logement, de modifier la réglementation des prêts PAP et conventionnés pour permettre un transfert de gage sur une nouvelle acquisition sans frais de purge et de réinscription d'hypothèque.

Texte de la réponse

Reponse. - Pour l'accédant à la propriété, conduit notamment par l'élargissement de sa famille à acquérir un logement plus grand, le transfert d'hypothèques sur le nouveau prêt est envisageable. Toutefois, les conditions diffèrent selon les deux situations possibles. Soit il y a substitution de prêt dans le même établissement prêteur. Dans ce cas, afin d'éviter une nouvelle inscription hypothécaire, l'établissement de crédit peut, en application des articles 12711, 1273 et 1278 du code civil, faire appel à la procédure de novation et par un acte de réserve, conserver le bénéfice de l'hypothèque avec son rang initial pour le nouveau prêt. Soit il y a simultanément substitution du prêt et changement d'établissement prêteur. Pour ce second cas, qui suppose un accord préalable entre les deux organismes prêteurs, la procédure de novation est également applicable selon les dispositions de l'article 1271 (3e) du code civil. Les frais de levée d'hypothèque initiale et la prise d'une nouvelle hypothèque peuvent être évités, par le recours à la technique de la quittance subrogative prévue par l'article 1251 du code civil. Ainsi, après remboursement du prêt initial, l'établissement prêteur donne quittance et transfère ses garanties au second organisme prêteur. Par ailleurs, pour les deux procédures, l'article 845 du code général des impôts prévoit une exonération de la taxe de publicité foncière au bénéfice des prêts aides à l'accession à la propriété et des prêts complémentaires aux PAP. Seule doit être prise en charge la rémunération du conservateur des hypothèques, fixée à 0,05 p 100 des sommes garanties.

Données clés

Auteur : [M. Grimault Hubert](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15004

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et de la mer

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 26 juin 1989, page 2880