



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Accession a la propriete

Question écrite n° 16861

Texte de la question

M Pierre Mehaignerie rappelle a M le ministre delegue aupres du ministre de l'equipement, du logement, des transports et de la mer, charge du logement, que les circulaires du ministere de l'equipement, du logement, de l'amenagement du territoire et des transports nos 87-61 du 10 juillet 1987 et 88-12 du 19 fevrier 1988, favorisent l'acquisition, par un organisme HLM, du logement d'accedants a la propriete en difficulte. Ce dispositif est limite aux accedants ayant souscrit un pret PAP entre le 1er juillet 1981 et le 31 decembre 1984. Lorsque le projet a ete finance a l'aide d'un pret PAP assorti d'un pret complementaire bancaire, et lorsque le prix de rachat du logement ne couvre pas la totalite des creances, ce type d'operation devient tres difficile a realiser. Le Credit foncier de France accepte d'abandonner le solde de sa creance seulement s'il percoit l'integralite du prix de vente du bien. Il refuse de donner son accord a une demande de rachat de l'immeuble si les fonds provenant du rachat sont repartis entre les preteurs. Le preteur complementaire doit donc abandonner la totalite de sa creance. Il prefere alors poursuivre le debiteur jusqu'a extinction complete de la dette. Par contre, il accepterait un abandon de creance s'il percevait une part du produit de la vente. Ne serait-il donc pas opportun de modifier les modalites d'intervention du fonds de garantie des PAP pour permettre au Credit foncier de France d'accepter une indemnisation partielle des preteurs secondaires ? A default, il semble que le champ d'application de la mesure sus-citee se restreigne au cas des accedants ayant finance leur accession au moyen du seul pret PAP II est en effet regrettable que des familles a revenus modestes se trouvent conduits a honorer les echeances d'un pret complementaire souscrit pour financer un bien qu'ils ne possedent plus.

Texte de la réponse

Reponse. - L'evolution du contexte economique a partir de la seconde moitie des annees 1980, marquee par un mouvement de desinflation, a rendu particulierement, desavantageuses les conditions des prets aides a l'accession a la propriete (PAP) souscrits dans la periode 1981-1984, amplifiant le nombre d'emprunteurs confrontes a des difficultes pour conduire a terme leur operation d'accession. Aussi, afin d'endiguer l'accroissement de defaillance de ces emprunteurs, les pouvoirs publics ont decide de nombreuses mesures. Parmi celle-la, les dispositions prevues par la circulaire no 88-12 du 19 fevrier 1988, ont pour objet d'eviter la procedure de vente judiciaire et d'expulsion. Elles permettent le maintien dans le logement, en tant que locataires, des emprunteurs PAP defaillants disposant de revenus particulierement modestes, eu egard au montant des remboursements qu'ils doivent supporter. Les achats de logements d'accedants en situation extreme d'endettement qui ont pu etre operes, s'elevent a un peu plus de 300 depuis le debut de l'annee 1988. La quasi-totalite d'entre eux ont ete realises dans le contexte juridique particulier de la vente longue pratiquée par certains organismes d'HLM La mise en oeuvre de cette procedure amiable se heurte a certaines difficultes. Elle suppose, conformement au dispositif mis en place par les circulaires nos 87-61 du 10 juillet 1987 et 88-12 du 19 fevrier 1988 du ministere de l'equipement, du logement, de l'amenagement du territoire et des transports, que le preteur principal en PAP et les eventuels preteurs secondaires s'accordent pour renoncer a tout ou partie de leurs creances dans le cas ou celles-ci ne sont pas couvertes par le prix de vente du logement. Jusqu'au vote de la loi no 89-1010 du 31 decembre 1989 relative a la prevention et au reglement des difficultes liees au

surendettement des particuliers, il n'existait aucune disposition permettant de contraindre un preteur a renoncer a une partie de sa creance. Desormais, l'article 12 de cette loi offre la possibilite au juge, sous certaines conditions, de reduire le montant de la fraction des prets immobiliers restant du aux etablisements de credit dans le cas d'une vente forcee ou d'une vente amiable destinee a eviter une saisie immobiliere.

Données clés

Auteur : [M. M•haignerie Pierre](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16861

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 août 1989, page 3773