

14ème législature

Question N° : 2282	De M. Dominique Baert (Socialiste, républicain et citoyen - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Finances et comptes publics
Rubrique > saisies et sûretés	Tête d'analyse > hypothèques	Analyse > prêt viager hypothécaire. réglementation.
Question publiée au JO le : 31/07/2012 Réponse publiée au JO le : 21/04/2015 page : 3067 Date de changement d'attribution : 27/08/2014		

Texte de la question

M. Dominique Baert attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la question concernant une disposition incohérente de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, laquelle fixe le cadre juridique permettant la mise en place du prêt viager hypothécaire (*Journal officiel* du 8 décembre 2006). Le prêt viager hypothécaire, tel qu'il est défini à l'article L. 314-1 du code de la consommation, est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement en principal et intérêts ne peut être exigé qu'au décès de ce dernier ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué, s'ils surviennent avant le décès. L'objectif initial d'un tel dispositif, mis en place par l'ordonnance du 23 mars 2006, destiné à améliorer la situation financière des personnes âgées propriétaires d'un bien immobilier, tout en réduisant leur dépendance vis-à-vis de leurs familles, entre néanmoins en conflit avec le code de la consommation, puisque la motivation des refus de crédit immobilier n'est pas une obligation légale (cassation 1ère chambre civile, 11 octobre 1994). Ainsi, il n'est pas admissible qu'un propriétaire occupant un logement en indivision, et hébergeant à titre gracieux l'un de ses enfants, se voit opposer un refus de prêt pour le simple motif qu'en cas de décès, l'immeuble ne serait pas libre d'occupation (alors que l'enfant en question, majeur, reconnaît expressément être occupant sans droit ni titre). Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser comment l'objectif initial du prêt hypothécaire viager peut, dans ces conditions, être respecté.

Texte de la réponse

Le Gouvernement suit de façon attentive la diffusion du prêt viager hypothécaire, qui vise à permettre aux propriétaires de tirer des ressources de leur bien immobilier tout en y demeurant. L'ordonnance du 23 mars 2006 relative à la sûreté permet aux particuliers de bénéficier d'une flexibilité accrue dans le recours au crédit immobilier. La procédure est décrite au chapitre IV du titre III consacré au crédit du code de la consommation, notamment aux articles L. 314-9 et L. 314-13 du code de la consommation. La disposition du code de la consommation précitée et l'absence de motivation du refus d'un crédit sont de deux ordres différents. Si elle n'est pas tenue de motiver sa décision, la banque en a la possibilité. En outre, l'établissement n'a en aucun cas l'obligation de délivrer un crédit. Dans le cas d'espèce, la question soulevée paraît être l'occupation par le propriétaire d'un logement en indivision. Il faudrait donc, tout d'abord, l'accord de l'ensemble de l'indivision pour procéder à ce prêt viager hypothécaire. Ensuite, la présence d'un enfant hébergé gratuitement sans titre spécifique (bail ou attestation d'occupation à titre gracieux), complexifie la vente du bien à la fin du prêt. En effet, il pourrait faire valoir ses droits et refuser la vente, tout comme les autres indivisaires pourraient, selon leurs parts respectives, demander la



vente du bien alors même qu'il est occupé par un autre indivisaire. La banque n'a donc pas voulu prendre le risque d'une procédure longue lors de la clôture du prêt. L'objectif du prêt viager hypothécaire destiné à des personnes propriétaires de leur logement à usage d'habitation est donc respecté. Le dispositif aurait fonctionné si l'ensemble des indivisaires avait contracté le prêt viager hypothécaire et si l'immeuble n'avait pas été occupé de surcroît par un tiers.