

# Nouveau renforcement de l'attractivité du prêt viager hypothécaire

Manuella Bourassin

► **To cite this version:**

Manuella Bourassin. Nouveau renforcement de l'attractivité du prêt viager hypothécaire. Gazette du Palais, Lextenso, 2017, pp.75-77. hal-01797738

**HAL Id: hal-01797738**

**<https://hal-univ-paris10.archives-ouvertes.fr/hal-01797738>**

Submitted on 23 Nov 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Nouveau renforcement de l'attractivité du prêt viager hypothécaire

**Manuella Bourassin**, professeur agrégé à l'université Paris Nanterre, directrice du Centre de droit civil des affaires et du contentieux économique (EA 3457), codirectrice du master Droit notarial

La Cour de cassation précise le régime du prêt viager hypothécaire postérieurement au décès de l'emprunteur rendant la créance exigible : l'action du prêteur se prescrit par deux ans à compter, non pas du décès, mais de la connaissance de l'identité du ou des débiteurs de l'obligation de remboursement, c'est-à-dire du ou des successeurs de l'emprunteur. Ce report du point de départ du délai de prescription protège les droits du prêteur et participe au renforcement de l'attractivité du prêt viager hypothécaire.

**Cass. 1re civ., 15 mars 2017, no [15-27574](#), ECLI:FR:CCASS:2017:C100368, Mme X c/ Crédit foncier de France, PB (rejet pourvoi c/ CA Poitiers, 17 nov. 2015), Mme Batut, prés. ; SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, SCP Yves et Blaise Capron, av.**  
**Cass. 1re civ., 11 mai 2017, no [16-13278](#), ECLI:FR:CCASS:2017:C100586, Mme X c/ Crédit foncier de France, PB (rejet pourvoi c/ CA Paris, 6 janv. 2016), Mme Batut, prés. ; SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, SCP François-Henri Briard, av.**

Les 15 mars et 11 mai 2017, la première chambre civile de la Cour de cassation a eu à statuer sur le prêt viager hypothécaire, ce qui n'était arrivé qu'une seule fois auparavant. Les deux arrêts, protecteurs des droits du prêteur, contribuent au renforcement de l'attractivité de ce mécanisme complexe, au carrefour des droits du crédit, des sûretés et des successions<sup>1</sup>, dont il convient de retracer brièvement l'évolution.

Le prêt viager hypothécaire a été créé par l'ordonnance du 23 mars 2006 réformant les sûretés, sur le modèle anglo-saxon du reverse mortgage (hypothèque inversée), dans le but de « permettre à des personnes âgées propriétaires de leur logement de transformer en trésorerie le capital qui y est immobilisé »<sup>2</sup>. Cette valorisation de la propriété foncière des personnes physiques, spécialement des seniors, repose sur un ensemble contractuel constitué de deux contrats indivisibles : un prêt à la consommation<sup>3</sup> et une hypothèque portant sur un immeuble à usage exclusif d'habitation<sup>4</sup>. L'optimisation de la propriété immobilière procède, en outre, de la principale originalité du prêt viager hypothécaire : son « remboursement – principal et intérêts capitalisés annuellement – ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès »<sup>5</sup>. L'emprunteur peut donc obtenir une somme d'argent, versée sous forme de capital ou de rente, notamment pour financer des dépenses médicales, le maintien à domicile ou l'entretien de son logement, tout en continuant d'user et de jouir de l'immeuble affecté en garantie, et ce sans subir une diminution de son pouvoir d'achat pendant toute la durée du prêt, puisque le remboursement de celui-ci est reporté à son décès et pèse donc sur sa succession.

Ces avantages n'ont guère séduit jusqu'à présent les personnes âgées en quête de revenus complémentaires mais dont les ressources ou l'état de santé entravent l'accès au crédit. À l'exception du Crédit foncier et du Crédit immobilier de France, les établissements de crédit ou financiers, seuls autorisés à consentir des prêts viagers hypothécaires<sup>6</sup>, ont aussi boudé ce produit.

Les raisons de ce manque d'engouement sont à la fois psychologiques, culturelles, juridiques, pratiques et financières<sup>7</sup>. À s'en tenir à ces dernières, le prêt viager hypothécaire peut apparaître comme une « mauvaise affaire » aux yeux de chacun des protagonistes. Il fait courir au prêteur un risque dit de « dépassement » : si le montant du crédit est en fine supérieure à la valeur de l'immeuble, en raison de la longévité de l'emprunteur entraînant une accumulation des intérêts et/ou d'un retournement du marché immobilier, le prêteur perd la différence, puisque le remboursement est plafonné à la valeur de l'immeuble lors de l'échéance du terme<sup>8</sup>. Or, il n'existe pas en France de couverture de ce risque de « crossover » par l'État, à l'image de celle qui conforte le reverse mortgage américain. Les quelques établissements de crédit proposant le prêt viager hypothécaire se ménagent dès lors eux-mêmes des protections en imposant aux emprunteurs des conditions exorbitantes : le capital prêté est nettement inférieur à la valeur du bien hypothéqué (entre 15 et 25 % selon l'âge et le sexe de l'emprunteur) et le taux d'intérêt annuel est très élevé (autour de 9 %). La valorisation de la propriété immobilière est donc loin d'être optimale pour l'emprunteur. Ses successeurs risquent quant à eux de voir la valeur de l'immeuble hypothéqué recueilli absorbée par le jeu de la capitalisation des intérêts (le coût global du crédit pouvant être cinq fois supérieur au montant initial prêté).

Eu égard à ces imperfections et dangers, quelques auteurs préconisent l'abrogation du prêt viager hypothécaire<sup>9</sup>, à l'instar de celle ayant frappé l'hypothèque rechargeable conclue à des fins non professionnelles. D'autres espèrent son maintien dans le rôle marginal qu'il occupe actuellement<sup>10</sup>.

Un avenir plus prometteur se dessine cependant, à l'heure où le besoin de crédit des personnes âgées est accru par le vieillissement de la population, où l'insuffisance des finances publiques rend la solidarité nationale plus sélective et où la défaillance de la solidarité familiale est fréquente. En effet, l'intérêt du prêt viager hypothécaire est réaffirmé par une partie de la doctrine<sup>11</sup> et le notariat<sup>12</sup>. Son attractivité est en outre renforcée, tant en législation, qu'en jurisprudence.

Une loi du 17 août 2015<sup>13</sup> a permis le remboursement périodique des intérêts<sup>14</sup> et, par là même, limité les risques que leur capitalisation fait peser sur les banques et sur les ayants droit de l'emprunteur.

De son côté, la Cour de cassation a rendu trois arrêts en matière de prêt viager hypothécaire, tous de nature à rassurer les prêteurs et, par conséquent, à les inciter à proposer ce produit plus largement, voire à des conditions plus équilibrées.

La première décision, en date du 4 septembre 2014<sup>15</sup>, a précisé que la dette née d'un prêt viager hypothécaire ne peut être traitée dans le cadre d'un plan de désendettement, puisqu'à défaut d'aliénation du bien hypothéqué, le remboursement n'en est pas exigible du vivant du débiteur. Bien que celui-ci bénéficie d'une procédure de surendettement, la créance du prêteur ne saurait donc être réduite, voire effacée, sur le fondement d'une mesure recommandée ou imposée par la commission de surendettement ou le juge d'instance.

Les deux autres arrêts, objets du présent commentaire, confortent le remboursement du créancier à l'échéance du prêt, en limitant le risque d'inefficacité des poursuites dirigées contre l'héritier de l'emprunteur pour cause de prescription, en l'occurrence celle de deux ans applicable aux actions des professionnels contre les consommateurs<sup>16</sup>.

Dans l'affaire jugée par la première chambre civile le 15 mars 2017, un prêt viager hypothécaire avait été souscrit le 9 octobre 2007 par des époux. Le décès du dernier co-emprunteur était survenu le 21 juin 2010. Le Crédit foncier de France avait fait délivrer à l'unique héritière un commandement de payer valant saisie le 3 janvier 2014, suivi d'une assignation à l'audience d'orientation le 17 avril 2014.

L'héritière a reproché aux juges du second degré d'avoir écarté la fin de non-recevoir tirée de l'extinction de la créance par voie de prescription. Elle a prétendu « qu'à l'égard d'une dette de remboursement d'un prêt qui est payable en une seule fois, le délai de la prescription court à compter de l'échéance de ce remboursement, c'est-à-dire à compter du jour de son exigibilité », fixé par le Code de la consommation **17** au jour du décès du dernier souscripteur du prêt viager hypothécaire.

La Cour de cassation a rejeté cet argument en le jugeant, non pas mal fondé, mais insuffisant. Elle a d'abord confirmé que « le décès du dernier co-emprunteur constituait l'événement déclenchant le remboursement du prêt, en ce qu'il rendait la créance exigible » **18**. Mais, la Cour a ensuite précisé que « cet événement n'était pas suffisant pour constituer le point de départ du délai de prescription et qu'il était nécessaire que le prêteur ait connaissance de la survenance du décès mais aussi de l'identité du ou des débiteurs de l'obligation de remboursement ». Or, en l'espèce, la banque avait été informée par l'Udaf du second décès le 17 août 2010. Elle avait vainement fait sommation à la fille des emprunteurs d'exercer son option successorale **19** le 7 février 2012, date considérée par la cour d'appel comme la « date certaine à laquelle le Crédit foncier a eu connaissance de l'existence de l'héritière unique, débitrice de l'obligation de rembourser le prêt viager hypothécaire ». La procédure de saisie immobilière engagée en janvier 2014 ne pouvait dès lors achopper sur le bref délai de prescription du Code de la consommation.

La même solution, favorable au créancier, se retrouve dans l'arrêt rendu par la première chambre civile le 11 mai 2017. Dans cette affaire, un prêt viager hypothécaire avait été souscrit le 1er octobre 2008. L'emprunteuse était décédée le 27 juin 2012. À la demande de ses ayants droit, un acte de notoriété permettant de prouver leur qualité d'héritier avait été établi, le 6 mai 2013, par le notaire chargé de la succession, qui l'avait transmis au prêteur (le Crédit foncier de France) le 6 septembre 2013.

La Cour de cassation a réaffirmé que « le point de départ du délai biennal de prescription prévu à l'article L. 137-2, devenu L. 218-2 du code de la consommation, se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, soit, dans le cas d'une action en recouvrement d'un prêt viager hypothécaire, à la date à laquelle le prêteur a connaissance de l'identité des héritiers de l'emprunteur ». En l'espèce, la cour d'appel ayant « souverainement estimé que la banque n'avait connu l'identité des héritiers qu'au jour de la transmission de l'acte de notoriété », la haute juridiction l'a approuvé d'avoir jugé que « la prescription biennale de l'action de la banque n'était pas acquise au jour de la délivrance du commandement de payer » en octobre 2014. La Cour de cassation a ainsi retardé le point de départ de ce délai de prescription en se fondant, expressément dans la première affaire et implicitement dans la seconde, sur l'article 2224 du Code civil, selon lequel les actions personnelles ou mobilières se prescrivent à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Les « faits » visés par cette règle du droit commun de la prescription extinctive correspondent le plus souvent à la révélation de la créance **20**. Il est vrai que ces « faits » peuvent aussi recouvrir la connaissance de l'identité du débiteur, en ce qu'elle conditionne également l'exercice de l'action du créancier.

Mais cette solution présente un inconvénient majeur, celui de faire dépendre le point de départ du délai de prescription, partant l'efficacité des poursuites du créancier, de la diligence, soit de celui-ci dans la recherche des ayants droit du débiteur **21**, soit du notaire en charge du règlement de la succession **22**.

Pour éviter les incertitudes susceptibles de résulter de tels reports, les délais enfermant les actions des créanciers du défunt commencent habituellement à courir, non pas du jour de la

connaissance du ou des successeur(s), mais de la date du décès, voire du jour où les créanciers sont informés de cet événement<sup>23</sup>.

Si les arrêts étudiés détonnent ainsi par rapport à certaines solutions fondées sur les droits de la prescription ou des successions, ils s'accordent en revanche parfaitement avec les récentes évolutions que le prêt viager hypothécaire a connues en législation et en jurisprudence. En effet, le report du point de départ de l'action en remboursement au jour de la connaissance de l'identité des héritiers de l'emprunteur, c'est-à-dire à une date qui peut dépendre de la diligence du prêteur, conforte l'efficacité du prêt viager hypothécaire et participe au renforcement de son attractivité.

## Notes de bas de page

1 –

Sur la rencontre de ces matières, v. le dossier « Sûretés et successions : quelles interactions ? », Bourassin M. (dir.), JCP N 2017, p. 1142 à 1152.

2 –

Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées, 2004, La documentation française, qui précise que 60 % du patrimoine des personnes âgées de plus de 70 ans réside dans leur logement.

3 –

[C. consom., art. L. 315-3](#) et [C. consom., art. L. 341-53](#) : à peine de nullité, le prêt viager hypothécaire ne peut être destiné à financer les besoins d'une activité professionnelle ; [C. consom., art. L. 313-2](#) : le prêt viager hypothécaire est exclu du champ d'application des règles relatives au crédit immobilier.

4 –

[C. consom., art. L. 315-1](#).

5 –

[C. consom., art. L. 315-1](#) et [C. consom., art. L. 315-20](#) à [C. consom., art. L. 315-23](#).

6 –

[C. consom., art. L. 315-1](#).

7 –

V. spéc. Rép. min n° 70333 : JOAN, 16 mars 2010, Q ; Rép. min. : JO Sénat, 30 janv. 2013, p. 581 ; Rapp. Sénat 2015, n° 263, t. 1, p. 122 ; Gijsbers C., « L'insuccès du prêt viager hypothécaire », JCP N 2016, 1103 ; Randoux N., « L'avenir du prêt viager hypothécaire (Faut-il l'aménager ou le supprimer ?) », [Defrénois 15 déc. 2009, n° 39036, p. 2263](#) et [Defrénois 30 déc. 2009, n° 39044, p. 2401](#).

8 –

[C. consom., art. L. 315-15](#).

9 –

Randoux N., art. préc.

10 –

Gijsbers C., art. préc.

11 –

V. not. Cheynet de Beaupré A., « Le viager n'est pas mort : l'éveil de la force », RJPF 2015/6, p. 43 ; Pécourt N., « Les réponses apportées par le prêt viager hypothécaire face aux enjeux du vieillissement de la population », JCP N 2014, 45-46.

12 –

Lors des derniers congrès annuels des notaires (spécialement celui de 2011 consacré au financement et celui de 2016 dédié à la propriété immobilière), le prêt viager hypothécaire a été défendu et il a même été proposé de l'étendre entre particuliers pour qu'il devienne un outil d'assistance financière entre proches.

**13 –**

L. n° 2015-992, 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

**14 –**

[C. consom., art. L. 315-1](#), al. 2. Les articles L. 315-22, L. 315-23 et le décret n° 2015-18479 du 29 décembre 2015 précisent les sanctions contractuelles et financières qu'encourt l'emprunteur défaillant d'un prêt viager hypothécaire à versements périodiques d'intérêts.

**15 –**

[Cass. 2e civ., 4 sept. 2014, n° 13-18882](#).

**16 –**

C. consom., art. L. 137-2 anc. applicable aux faits de l'espèce (art. L. 218-2 nouv.).

**17 –**

Anc. art. L. 314-1 visé par le moyen du pourvoi (art. L. 315-1 nouv.).

**18 –**

Confirmation du moyen du pourvoi et de l'important revirement de jurisprudence l'ayant inspiré : [Cass. 1re civ., 11 févr. 2016, nos 14-22938, 14-27143, 14-28383 et 14-29539](#) (4 arrêts) : [Gaz. Pal. 7 juin 2016, n° 266w6, p. 59](#), note Roussille M.

**19 –**

Il s'agit de l'action interrogatoire de l'article 771 du Code civil, issu de la réforme des successions du 23 juin 2006. Le texte suivant précise qu'à défaut d'avoir pris parti dans les deux mois de la sommation, l'héritier est réputé accepter purement et simplement la succession. Cette présomption a joué dans l'affaire jugée le 15 mars 2017.

**20 –**

Par exemple, en matière de responsabilité contractuelle, le point de départ de la prescription est retardé à la révélation du dommage si la victime prouve ne pas en avoir eu connaissance dès sa survenance (v. en dern. lieu [Cass. com., 8 mars 2017, n° 15-16837](#)).

**21 –**

Dans l'affaire jugée le 15 mars 2017, cette diligence aurait pu prêter à discussion, puisque 18 mois se sont écoulés entre la connaissance du décès du dernier co-emprunteur et celle de l'identité de l'héritière.

**22 –**

Dans la seconde espèce, 4 mois se sont écoulés entre l'établissement de l'acte de notoriété et sa transmission au prêteur par le notaire rédacteur.

**23 –**

V. par ex., [C. rur., art. L. 411-34](#), relatif au droit du bailleur de demander la résiliation du bail rural « dans les 6 mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance ».