

# L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 7 - Septembre 2006



Agrée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



## LE CREDIT HYPOTHECAIRE RECHARGEABLE

Dans le cadre de la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Gouvernement a créé par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 (publiée au JO du 24 mars) le crédit hypothécaire rechargeable.

Ce nouvel instrument de crédit a pour objectif de faciliter le recours à l'emprunt et de dynamiser la consommation.

### ➤ Mécanisme

Ce nouveau système, pratiqué de longue date dans les pays anglo-saxons, permet à **partir d'une seule et même hypothèque de souscrire plusieurs crédits**. En effet, l'hypothèque garantissant un prêt immobilier pourra servir de gage à un ou plusieurs autres prêts au fur et à mesure de l'amortissement de l'emprunt initial.

Le montant du nouveau prêt peut être égal au plus à la quotité déjà remboursée du prêt immobilier initial garanti par l'hypothèque et peut être souscrit auprès de tout prêteur.

Ainsi par exemple, si une personne a emprunté 200 000 euros pour l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier, peu importe qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire, ou même d'un bien locatif, elle pourra à nouveau contracter un crédit de 100 000 euros gagé sur ce même bien, dès lors qu'elle a déjà remboursé 100 000 euros sur son premier crédit.

Le crédit est dit « rechargeable » car à mesure que le capital initialement emprunté est amorti, son souscripteur retrouve corrélativement une réserve de crédit (« volant de recharge ») pouvant être garantie par l'hypothèque initiale.

### ➤ Conditions

✓ Existence d'un crédit immobilier en cours de remboursement exclusivement s'il est garanti par une hypothèque.

Ceci implique que ne pourront pas recourir à ce mécanisme les personnes dont le crédit est déjà totalement remboursé ou s'il est garanti par une sûreté autre que l'hypothèque, tels qu'un privilège de prêteur de deniers ou un cautionnement.

Cela restreint le champ d'application dans la mesure où un grand nombre de crédits immobiliers aujourd'hui sont garantis non pas par une hypothèque mais par un privilège de prêteur de deniers ou par une caution en raison du moindre coût de ces dispositifs.

C'est pourquoi d'ailleurs les pouvoirs publics ont récemment réduit le coût de l'inscription d'hypothèque (décret n° 2006-558 du 16.5.06, JO du 18).

Par ailleurs il n'est pas impossible que dans un avenir proche ce système soit étendu aux autres types de garanties.



Adil  
Siège à Toulon  
Maison de l'Habitat  
5 rue Racine  
Tél 04 94 22 65 80  
Fax 04 94 22 65 81



Adil  
Antenne à Draguignan  
Maison de l'habitat  
90, avenue Jean Boyer  
Tél 04 98 10 53 63  
Fax 04 98 10 53 64

✓ Souscription d'un nouveau prêt remboursable par échéances constantes à l'exception de crédits renouvelables (« revolving »).

En revanche peu importe l'affectation du ou des nouveaux prêts ainsi contractés l'hypothèque pouvant donc être rechargée pour le financement de travaux, d'une voiture ou de toutes autres dépenses de consommation courante.

## ➤ Avantages et Inconvénients

### ✓ **Avantages**

Possibilité pour les personnes disposant de revenus irréguliers (professions libérales artisans...) ou faibles, d'avoir accès à l'emprunt puisque est prise en compte la valeur du bien hypothéqué au titre de l'évaluation de la solvabilité du demandeur. En théorie du moins car dans la pratique, il est quasiment certain que les prêteurs tiendront compte également de revenus des candidats, ce qui est au demeurant souhaitable dans une optique de prévention du surendettement.

Les taux d'intérêt pratiqués, dans le cadre de ce système, devraient être à priori inférieur d'un ou plusieurs points par rapport à ceux des crédits à la consommation classiques, en raison justement de la garantie hypothécaire dont bénéficie le prêteur.

### ✓ **Inconvénients**

Risque de surendettement dans la mesure où par définition l'emprunteur n'a pas achevé le remboursement de son crédit immobilier. Or, il va devoir dans le cadre du nouveau prêt souscrit grâce à la recharge d'hypothèque, assumer des mensualités supplémentaire accroissant ainsi son taux d'effort.

Des impayés, y compris au titre d'un prêt à la consommation contracté par le biais du volant de recharge, pourraient aboutir à la saisie et à la vente du logement familial hypothéqué garantissant également le second crédit. C'est d'ailleurs un phénomène constaté en Angleterre, pays qui pratique ce système régulièrement.

Des formalités et des frais annexes plus lourds sont à prévoir par rapport à la mise en place d'un crédit à la consommation classique. En effet, la nouvelle inscription hypothécaire devra être faite par acte de notaire, étant entendu que l'officier ministériel pourrait également être amené à procéder à la modification de l'hypothèque initiale car seules sont de plein droit rechargeables celles établies à compter de la réforme. Ces formalités impliquent des frais supplémentaires venant absorber au moins partiellement l'économie réalisée grâce aux taux d'intérêt potentiellement moins élevés.

### **Rédacteur :**

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communiqué*"  
Pour toutes informations complémentaires appeler le **04 94 22 65 82**,  
ou écrire à : [communiqué@adil83.org](mailto:communiqué@adil83.org)