

Covid et contrats de prêt immobilier

Comment réagir face au risque d'impayé de vos échéances ?

Face à la pandémie de coronavirus, la réduction de l'activité économique entraîne une réduction partielle parfois totale des revenus des particuliers emprunteurs. Quelle que soit votre situation, chômage partiel, maladie, vous êtes confrontés à une diminution de vos ressources ou bien avez des inquiétudes face à l'avenir, voici quelques éléments à connaître pour faire face aux risques d'impayés.

Des dispositifs contractuels, légaux et judiciaires permettent de prévenir ou à défaut de traiter les impayés.

Face à la crise économique due à la crise sanitaire actuelle, les établissements bancaires et l'Etat ont mis en place des dispositifs protecteurs notamment en faveur des accédants à la propriété le temps du confinement.

Dans tous les cas, il est important de réagir rapidement en amont de l'incident de paiement, relire son offre de prêt et contacter votre établissement bancaire.

Les mécanismes contractuels et démarches amiables auprès de l'établissement bancaire :

Il est conseillé de réagir au plus vite afin de prévenir en amont l'incident de paiement afin d'éviter que votre établissement prêteur ne résilie votre contrat de prêt.

- **Les mécanismes contractuels prévus dans le contrat de prêt :**

- * Le report d'échéances :

- En fonction des contrats et des établissements bancaires de très nombreux contrats de prêt permettent de bénéficier d'un report des échéances généralement au bout d'une certaine période d'amortissement (généralement 12 mois). Généralement d'une durée brève (une ou deux échéances), ce report pourra être total (dans ce cas seules resteront dues les cotisations d'assurance emprunteur) ou partiel (des cotisations d'assurance emprunteur et les intérêts resteront dus).

En cas d'acceptation, l'organisme bancaire devra vous communiquer un nouveau tableau d'amortissement comprenant ce report. Cette prestation pourra être gratuite ou facturée par la banque.

- **Demander des délais de paiement à sa banque pour le remboursement de ses crédits :**

Contactez votre établissement bancaire pour demander le report des échéances :

si aucun mécanisme de report n'est prévu dans le contrat de prêt ou si celui-ci se révèle être insuffisant, l'emprunteur doit contacter la banque afin de négocier à l'amiable un délai de paiement avec une suspension des échéances.

Dans tous les cas, vous devez effectuer votre demande auprès de votre établissement bancaire :

adressez-lui une demande de délais de paiement par courrier : lettre recommandée avec avis de réception (par précaution). Modèle de lettre de demande de suspension des prêts :

Madame, Monsieur,

Le (date), j'ai souscrit auprès de votre établissement un contrat de crédit immobilier (...) euros.

Comme je vous l'ai indiqué par téléphone et dans un précédent courrier, je traverse actuellement des difficultés financières qui me mettent dans l'incapacité provisoire de rembourser mes échéances mensuelles.

Ma demande de report de ces échéances n'ayant pas reçu votre accord, je me vois contraint(e) de m'adresser au juge des contentieux de la protection pour lui demander une suspension de paiement sur la base de l'article L. 314-20 du code de la consommation.

Cependant, avant de le saisir, je vous demande de bien vouloir reconsidérer votre position. À cet effet, je vous joins une proposition de rééchelonnement chiffrée et datée.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

(Signature)

L'absence de démarche entreprise auprès de votre établissement bancaire, pourrait aboutir à la déchéance de votre contrat de prêt à l'initiative de votre organisme bancaire avec le risque de résiliation de votre prêt avec obligation de remboursement intégral de votre prêt.

Afin d'éviter cette solution extrême, l'Etat prévoit la suspension de ces clauses de déchéance du prêt ainsi que les clauses pénales et d'astreintes prononcées contre l'emprunteur...

- **Les assurances du crédit immobilier permettent dans certains cas le remboursement ou la modulation des échéances :**

Dans certains cas, vous pourrez recourir aux assurances du crédit immobilier pour obtenir le remboursement ou la modulations de vos mensualités.

* **L'Assurance Chômage (facultative) :**

En cas chômage, vos échéances peuvent être couvertes par cette assurance, si vous l'avez souscrite (facultative).

* **L'Assurance Décès Invalidité (ADI) :**

En cas de maladie (Covid par exemple), votre assurance décès invalidité (ADI) pourra peut-être prendre en charge le remboursement de vos échéances et au vu de votre niveau d'invalidité éventuel.

* **La clause de modulation des échéances de prêt :**

Après une certaine durée d'amortissement du prêt, certaines clauses offrent la possibilité de solliciter auprès de votre établissement bancaire, la modulation des échéances à la hausse ou à la baisse assortie généralement d'une durée maximale (par exemple votre crédit ne pourra être prorogé plus de 60 mois supplémentaires).

- **Certains dispositifs d'aides financières sont mobilisables en Charente :**

Le dispositif Pass-Assistance d'Action Logement destiné aux salariés d'entreprises de plus de 10 salariés permet un accompagnement social et financier : ces aides d'Action Logement sont toutefois soumises à conditions et octroyées sous réserve de l'accord d'Action Logement Services :

<https://www.actionlogement.fr/le-cil-pass-assistancer-0>

Le Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté (FAAD) auprès du GIP Charente Solidarités :

<https://www.charentesolidarites.org/index.php/component/sppagebuilder/19-les-accedants-a-la-propriete-en-difficulte.html>

L'Etat et le dispositif de report d'échéances et de prorogation de certains délais par l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et le report (non sanctionné) de certaines échéances :

La loi n° 2020-290 a instauré un état d'urgence sanitaire d'une durée de deux mois à compter du 24 mars 2020, date d'entrée en vigueur de la loi. A ce jour, l'état d'urgence sanitaire devrait s'achever le 24 mai 2020 et la « période juridiquement protégée » un mois plus tard, soit le 24 juin 2020.

Une « période juridiquement protégée », instaurée par l'ordonnance, court à compter du 12 mars 2020 jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire (Ord. n° 2020-306, art. 1^{er}, I).

Ainsi l'article 4 prévoit : « *Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1^{er} (= fin de l'urgence sanitaire + 1 mois). Ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de cette période si le débiteur n'a pas exécuté son obligation avant ce terme. Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1^{er} ».*

Autrement dit, si une échéance du prêt reste impayée entre le 12 mars 2020 et la fin de la période sanitaire (12 mai 2020) + 1 mois, l'établissement bancaire ne pourra pas prononcer la déchéance du terme avant la fin de la période sanitaire + 2 mois. Il faudra cependant rembourser avant cette date : prenons un exemple : si votre échéance se situe le 15 de chaque mois, vous bénéficiez d'un report d'échéance jusqu'au 12 juillet 2020 sans que l'établissement bancaire ne puisse faire jouer la clause de résiliation anticipée du prêt.

Cependant, le rapport au Président de la République de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020, indique que la date d'achèvement de ce régime dérogatoire n'est toutefois fixée qu'à titre provisoire et devrait être réexaminée dans le cadre des mesures législatives de préparation et d'accompagnement de la fin du confinement par le Président de la République à compter du 11 mai 2020 (Allocution du Président de la République, 13 avril 2020). Par conséquent, la fin de la « période juridiquement protégée » est elle-même fixée en fonction des modalités de sortie du confinement fixées par le gouvernement. La fin de cette période signifie le retour aux règles de droit commun de computation des délais.

Les dispositifs de médiation bancaires et judiciaires :

- **Vous pouvez saisir le médiateur bancaire (médiation professionnelle) :**

Certains établissements bancaires ont mis en place un dispositif de médiation et d'accompagnement : ex. : le dispositif Point Passerelle du Crédit Agricole.

Si vous n'avez pas pu régler seul un litige avec votre banque, vous pouvez avoir recours au médiateur bancaire. Cette procédure est une alternative à une procédure devant les tribunaux.

Toutefois, avant de saisir le médiateur, vous devez tenter de résoudre le litige avec votre conseiller bancaire habituel. Si cela ne suffit pas, vous devez vous adresser au service client de votre banque, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Les coordonnées du service client sont disponibles sur le site internet de votre banque.

Si la réponse ne vous satisfait pas ou en l'absence de réponse dans un délai de 2 mois, vous pouvez saisir le médiateur.

Vous devez impérativement pouvoir prouver que vous avez tenté de résoudre le litige avec votre banque avant de recourir au médiateur. À défaut, votre demande de médiation ne pourra pas être traitée.

Chaque établissement bancaire a son propre médiateur bancaire ; vous pouvez trouver leur liste et saisir le médiateur en ligne ou par courrier dans le lien suivant : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20523>.

Le médiateur est tenu de répondre dans un délai maximal de 90 jours à partir de la notification de la recevabilité de sa saisine. En cas de dossier très complexe, un délai supplémentaire peut être nécessaire, vous en êtes alors informé par le médiateur. Le médiateur transmet une proposition de solution qui doit permettre aux parties (vous et votre banque) de résoudre le litige.

Les parties sont libres d'accepter ou non la solution proposée. Celle-ci peut être différente de la décision qui serait rendue par un juge.

La saisine du médiateur a pour effet de suspendre les délais de prescription de 2 ans jusqu'à ce que le médiateur transmette sa proposition de solution.

- **Les avocats de la Charente et la médiation judiciaire :**

La médiation fait partie des modes alternatifs de règlement des conflits. La médiation permet aux parties de trouver elles-mêmes les solutions aux difficultés qu'elles rencontrent avec l'aide d'un médiateur :

<https://www.avocats-charente.com/charente-mediation.html>

- **Les conciliateurs de justice :**

Le conciliateur de justice doit trouver une solution amiable pour régler un différend entre 2 parties, qu'elles aient ou non déjà saisi un juge, à l'occasion d'un conflit devant le tribunal ou en dehors de tout litige.

Pour connaître la liste des conciliateurs de Charente : contacter l'ADIL 16 ou le greffe du tribunal judiciaire.

A défaut d'accord de l'établissement bancaire ou d'échec de la médiation, le juge peut accorder des délais :

Faute de parvenir à un tel accord amiable, et avant tout impayé, vous avez la possibilité de demander un report de vos échéances auprès du tribunal. L'article L. 314-20 du code de la consommation prévoit que « *l'exécution des obligations du débiteur peut être, notamment en cas de licenciement, suspendue par ordonnance du juge des contentieux de la protection dans les conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil* ».

Vous devrez saisir le juge des contentieux de la protection (JCP) (ex juge d'instance) :

⇒ soit par voie de requête (sans recourir à un avocat) que vous adressez au greffe du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble (à l'aide du formulaire de saisine cerfa n°16141 *02 téléchargeable sur le site du service public : https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_16041.do.

⇒ ou par voie d'assignation auprès d'un avocat.

Si le juge accorde des délais, les remboursements du crédit seront suspendus, les sommes dues ne produiront pas intérêt. Son ordonnance peut déterminer les modalités de paiement des sommes qui seront exigibles au terme du délai de suspension (de 2 ans maximum), ou décider que les mensualités impayées seront reportées à la fin du contrat de prêt ou rééchelonnées sur la durée du prêt restante.

Si les mesures accordées par le juge sont insuffisantes, vous devrez alors envisager une procédure de surendettement.

Le dernier alinéa de l'article 3 de la même ordonnance est remplacé par un alinéa ainsi rédigé : « Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'exercice, par le juge ou l'autorité compétente, de ses compétences pour modifier ces mesures ou y mettre fin, ou, lorsque les intérêts dont il a la charge le justifient, pour prescrire leur application ou en ordonner de nouvelles en fixant un délai qu'il détermine. Dans tous les cas, le juge ou l'autorité compétente tient compte, dans la détermination des prescriptions ou des délais à respecter, des contraintes liées à l'état d'urgence sanitaire. »

En cas de surendettement : contacter la Banque de France :

Si les mesures de report et la décision du juge sont insuffisants et si la situation de l'emprunteur est malheureusement irrémédiablement compromise, aucun délai de grâce ne pourra lui être accordé ; vous pouvez saisir la Commission de Surendettement et déposer un dossier de surendettement, s'il y a lieu, devant la commission prévue à cet effet.

C'est le cas, par exemple, quand la suspension des mensualités pendant 2 ans accordé par le tribunal se révèle insuffisante, vous pouvez faire une déclaration de surendettement à l'aide du formulaire Cerfa n° 13594-01.

Les relais points conseils budgets (PCB) en Charente

- **La Banque de France d'ANGOULÊME** - Succursale départementale
1 rue du Général Leclerc CS 42118 - 16021 Angoulême
- **L'UDAF de la Charente**
73 Impasse Joseph NIEPCE CS 92417 16024 ANGOULEME CEDEX - 16024 Angoulême
Téléphone : 05 16 53 00 68 - e-mail : isbf.conseilbudget@udaf16.org
- **Le CLCV**
Union Départementale Clcv 16
Bd Jean Moulin "Ma Campagne » Résidence Hildesheim - 16000 Angoulême

Sources :

Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

ANIL

Maison Départementale de l'habitat

57 rue Louis Pergaud - 16000 ANGOULEME

Tél. : 05 45 93 94 95 - Mail : adil16@orange.fr