



Banque de France



Bourse de Paris

DROIT BANCAIRE ET DE LA BOURSE

Changes et douanes – Prêt immobilier – Fonds propres des banques – Caisses d'Épargne – Prélèvement automatique – Opposition à paiement – Bons de caisse – Cession de créance en contrepartie de crédits échus et exigibles – Complicité de banqueroute – Prêt de titres – Groupes de sociétés – Action de concert – Rescrit – Auto-contrôle – Garanties – Convention de Rome – Qualité de résident – Fiscalité.

- **LIBERTÉ D'ÉTABLISSEMENT ET LIBRE PRESTATION DE SERVICES EN MATIÈRE BANCAIRE.**
- **FISCALITÉ DES OPCVM.**

L'INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UN PRÊT IMMOBILIER DE CONSOMMATION (art. 12 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979)

Marc LE SON

Conseil juridique à La Baule

L'article 12 de la loi du 13 juillet 1979 et la rédaction d'origine de l'article 19 de la loi 78-22 du 10 janvier 1978 avaient en commun cette précision qu'en cas de remboursement anticipé le « prêteur est en droit d'exiger une indemnité, au titre des intérêts non encore échus », ne pouvant, « sans préjudice de l'application de l'article 1152 du Code civil, excéder un montant qui, *dépendant de la durée restant à courir du contrat*, est fixé suivant un barème déterminé par décret ».

C'est ainsi que l'article 2 du décret du 28 juin 1980 stipule que l'indemnité éventuellement due par l'emprunteur « ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement » ; pour l'article 1^{er} du décret du 17 mars 1978, cette indemnité ne pouvait dépasser « 4 % du capital remboursé par anticipation » dans la limite du « montant des intérêts non encore échus » lorsque le prêt était remboursé en totalité. Or, si l'article 29-II de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 a supprimé l'indemnité de remboursement anticipé des crédits à la consommation courante, la faveur n'atteint pas encore le consommateur de crédit immobilier.

Cette indemnité présente un caractère de dommages-intérêts destiné à couvrir un préjudice pouvant être subi par le prêteur puisque, comme le disait Madame Scrivener (*JO déb. Ass. nat. 06/10/1977, 5952*), « celui-ci pourra, par exemple, se trouver dans l'obligation de chercher un nouvel emploi des fonds et rien ne dit que le réemploi de ces fonds pourra se faire au même taux. Dans ces conditions, le projet du Gouvernement a prévu une indemnité destinée à couvrir ce préjudice *éventuel* ».

Il n'y aurait donc dommage réparable que si l'établissement prêteur ne pouvait réemployer le capital remboursé par anticipation à un taux aussi rémunérateur que celui du prêt amorti. Néanmoins, force est de constater que l'indemnité maximale est le plus souvent réclamée, même lorsque l'évolution du marché monétaire est favorable aux établissements bancaires ou que le taux d'intérêt du prêt remboursé par anticipation est inférieur au taux du marché pour avoir fait l'objet d'une aide de l'Etat ; or, dans ces hypothèses, loin de subir un préjudice, l'établissement prêteur tire avantage du remboursement anticipé.

L'application ainsi faite des directives réglementaires de liquidation de l'indemnité de remboursement (I) paraît bien remettre en cause la méthode bancaire de calcul (II) au bénéfice d'une interprétation plus respectueuse des textes (III).

I

LES DIRECTIVES RÉGLEMENTAIRES DE CALCUL

A

ANALYSE COMPARATIVE DES DÉCRETS DU 17 MARS 1978 ET DU 28 JUIN 1980

a) Les modalités de liquidation prévues par ces deux décrets présentent une symétrie inversée : si le décret du 28 juin 1980 opère un calcul d'intérêt avec un plafonnement réglé sur le pourcentage d'une somme en capital, celui du 17 mars 1978 prescrivait l'établissement d'un pourcentage sur une somme en capital avec une limitation ordonnée sur des intérêts à courir en cas de remboursement total.

b) Les deux décrets ont prévu une logique « alternative » ou « pendulaire », le montant de l'indemnité étant le plus faible des nombres résultant d'un double calcul.

Ainsi se pose la question de savoir ce que désigne le « capital remboursé » sur lequel le décret de 1980 fixe le décompte d'un semestre d'intérêt au taux moyen du prêt.

Trouvant sa cause dans la réparation d'un préjudice résultant d'une perte d'intérêts, il n'était pas absurde de faire dépendre l'indemnité éventuelle du montant du paiement perturbant l'échéancier d'origine, aussi les prêteurs considèrent-ils que le « capital remboursé » doit s'entendre comme celui remboursé par anticipation.

Mais, à l'inverse de ce qu'avait fait l'auteur du décret de 1978, celui du 28 juin 1980 ne l'a pas écrit, pas plus qu'il n'a stipulé « un semestre d'intérêt sur le capital ainsi remboursé » ; pour l'anecdote, cela étant sans conséquence pour la suite, on constatera également qu'il n'a pas placé de virgule après les termes « capital remboursé », les mots suivants devant pourtant constituer une incise afin de définir, si le taux pratiqué est variable, l'intérêt dont un semestre sera retenu.

L'analyse du dispositif propre à la loi de 1979 ne permet pas d'atténuer le trouble ressenti.

B

ANALYSE INTERNE DU DISPOSITIF

a) L'article 12 de la loi de 1979 énonce que « le montant de l'indemnité dépend de la durée restant à courir du contrat ». Dès lors, fixer celui-ci par application d'un semestre d'intérêt sur la somme amortie d'avance ne respecte pas le texte puisque, *dans le principe même de sa détermination*, il ne dépendrait plus de l'écoulement du temps mais seulement de l'importance du versement opéré, comme cela appa-

raîtra clairement dans la traduction des remboursements partiels dans les faits.

b) Le rédacteur de 1980 oppose le « capital remboursé » au « capital restant dû avant le remboursement » ; or, dans l'interprétation étudiée, cette opposition n'a aucun sens si le règlement anticipé porte sur la totalité du solde du prêt, les définitions recouvrant alors la même somme dans une situation qui intéresse la quasi totalité des amortissements avant terme (vente amiable ou judiciaire ou apport en société de l'immeuble financé, paiement d'assurance en cas de décès de l'emprunteur ou refinancement du crédit initial à de meilleures conditions).

Si la pertinence de l'assimilation du « capital remboursé » à celui faisant l'objet du remboursement anticipé est déjà mise en doute, la projection chiffrée d'une telle acquisition permettra l'affirmation de la thèse contraire.

II

LA MÉTHODE DE CALCUL BANCAIRE

Le « capital remboursé » s'entendra ici comme celui dont la restitution provoquerait un incident contractuel. Prenant le cas le plus fréquent d'un règlement anticipé total, dans lequel le « capital remboursé » est précisément le « capital restant dû avant le remboursement », la détermination d'un semestre d'intérêt interviendra à partir du solde amortissable avant chaque échéance d'un prêt de 100 000,00 F, consenti sur trois ans aux taux de 10 % et de 5 % et comportant 12 trimestrialités constantes. Cela mène à dresser les tableaux suivants :

Tableau 1. Taux d'intérêt : 10,00 %

Montant/échéance : 9 748,71 F

	Tableau 1				INTERPRÉTATION BANCAIRE		
	100 000,00	Capital	Cumul capital	Capital dû	INDEMNITÉ	3 % cap. dû	Semest. int.
	Intérêts						
	0,00	0,00	0,00	100 000,00	3 000,00	3 000,00	5 000,00
1	2 500,00	7 248,71	7 248,71	92 751,29	2 782,54	2 782,54	4 637,56 (1)
2	2 318,78	7 429,93	14 678,64	85 321,36	2 559,64	2 559,64	4 266,07
3	2 133,03	7 615,68	22 294,32	77 705,68	2 331,17	2 331,17	3 885,28
4	1 942,64	7 806,07	30 100,39	69 899,61	2 096,99	2 096,99	3 494,98
5	1 747,49	8 001,22	38 101,61	61 898,39	1 856,95	1 856,95	3 094,92
6	1 547,46	8 201,25	46 302,86	53 697,14	1 610,91	1 610,91	2 684,86
7	1 342,43	8 406,28	54 709,14	45 290,86	1 358,73	1 358,73	2 264,54
8	1 132,27	8 616,44	63 325,58	36 674,42	1 100,23	1 100,23	1 833,72
9	916,86	8 831,85	72 157,43	27 842,57	835,28	835,28	1 392,13
10	696,06	9 052,65	81 210,08	18 789,92	563,70	563,70	939,50
11	469,75	9 278,96	90 489,04	9 510,96	285,33	285,33	475,55
12	237,75	9 510,96	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pour un prêt amortissable suivant le mode le plus répandu, on constate que l'indemnité maximale s'élèvera *toujours* à 3 % de la somme restant à amortir si cette dernière fait l'objet d'un remboursement total immédiat. Il n'en ira différemment

que si le prêt est conclu sous le bénéfice d'un intérêt inférieur à 6 % (2), auquel cas l'indemnité sera fonction du seul semestre d'intérêt sur ce capital, comme le montre l'échéancier qui suit :

Tableau 2. Taux d'intérêt : 5,00 %

Montant/échéance : 9 025,83 F

	Tableau 2				INTERPRÉTATION BANCAIRE		
	100 000,00	Capital	Cumul capital	Capital dû	INDEMNITÉ	3 % cap. dû	Semest. int.
	Intérêts						
	0,00	0,00	0,00	100 000,00	2 500,00	3 000,00	2 500,00
1	1 250,00	7 775,83	7 775,83	92 224,17	2 305,60	2 766,73	2 305,60
2	1 152,80	7 873,03	15 648,86	84 351,14	2 108,78	2 530,53	2 108,78
3	1 054,39	7 971,44	23 620,30	76 379,70	1 909,49	2 291,39	1 909,49
4	954,75	8 071,08	31 691,38	68 308,62	1 707,72	2 049,26	1 707,72
5	853,86	8 171,97	39 863,35	60 136,65	1 503,42	1 804,10	1 503,42
6	751,71	8 274,12	48 137,47	51 862,53	1 296,56	1 555,88	1 296,56
7	648,28	8 377,55	56 515,02	43 484,98	1 087,12	1 304,55	1 087,12
8	543,56	8 482,27	64 997,29	35 002,71	875,07	1 050,08	875,07
9	437,53	8 588,30	73 585,59	26 414,41	660,36	792,43	660,36
10	330,18	8 695,65	82 281,24	17 718,76	442,97	531,56	442,97
11	221,48	8 804,35	91 085,59	8 914,41	222,86	267,43	222,86
12	111,42	8 914,41	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Analyse des échéanciers.

1) Dans toutes les hypothèses, l'indemnité est constamment dégressive ; la liquidation n'intéresse qu'une branche de calcul et intervertit le plus souvent l'expression du principe réglementaire et sa propre limitation : comme le met en relief le tableau 1, en cas d'amortissement total d'un prêt consenti

à un taux supérieur à 6 %, le montant du dédommagement ne correspond *jamais* à un semestre d'intérêt sur l'assiette du capital remboursé.

En conséquence, le règlement total par anticipation, le jour même de la libération d'un prêt ou à n'importe quel moment avant commencement de son amortissement, entraînerait demande d'une « indemnité » égale à 3 % du capital emprunté.

(1) En effet, $[92 751,29 \text{ F} \times 10 \%] \times 1/2 = 4 637,56 \text{ F}$.

(2) Un semestre d'intérêt à 6 % (soit $6/2 = 3\%$) exprimera toujours le même nombre, qu'il s'applique au capital encore dû ou au remboursement réalisé, les supports de calcul étant semblables dans l'hypothèse envisagée.

Cette situation n'est pas seulement théorique, certains crédits (notamment les prêts conventionnés ou d'accès à la propriété) pouvant s'accompagner d'une période de différé d'amortissement du capital de plusieurs années. La sanction paraîtra sévère car le risque bancaire d'avoir à subir une perte financière, du fait de l'inexécution éventuelle d'une obligation contractuelle, est fatalement inexistant à la signature du contrat et faible peu après sa mise en place.

Si ce risque croît dans le temps, il devrait aller pareillement de sa couverture indemnitaire : nulle à la conclusion du prêt, il lui faudra bien s'élever pour exister. De ce fait, la cohérence voudrait que la « pénalité » s'attache à une courbe dont le tracé ne tendrait vers zéro qu'après avoir été tout d'abord ascendant.

Bien au contraire, c'est là, dans la phase initiale, que les banques prétendent à son plus fort montant ; l'indemnité ne trouvera pourtant pas ici de justification économique à son niveau d'existence, la trajectoire suivie par elle étant quasiment linéaire (annexe I) alors qu'elle devrait être parabolique.

Sous cet angle, la vision courante imprime un caractère léonin à ce qui reste largement un contrat d'adhésion.

2) Prescrire « un semestre d'intérêt... dans la limite de 3 % du capital restant dû » pose que le nombre découlant du chiffrage du premier axiome est normalement inférieur à celui exprimé du second. Nous venons pourtant de voir que cette situation ne peut mathématiquement se réaliser, pour un remboursement total, que si le taux d'intérêt est inférieur à 6 %... et c'est alors la détermination cantonnée qui ne serait jamais mise en œuvre.

A supposer que des établissements prêtent sous ces conditions, l'exigence d'une telle indemnité ne semblerait pas actuellement justifiée, le taux du marché monétaire étant supérieur à ce chiffre. La somme ainsi versée, perdant sa qualification de dommages et intérêts en l'absence de préjudice, constituerait alors une rémunération complémentaire au bénéfice du prêteur.

Distraction faite des cas marginaux de remboursement partiel ou d'amortissement total d'un prêt conclu à un taux inférieur à 6 %, il reste que, privilégiant la fixation d'un pourcentage sur un capital à un calcul d'intérêts, c'est bien le principe de liquidation prévu au décret de 1978 qui est appliqué par les banques à la loi de 1979, seul le taux étant modifié (ici, la demande s'installera sur la base de 3 % du capital remboursé par anticipation au lieu de le faire au niveau d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé).

— L'interprétation pendante des prescriptions du décret du 28 juin 1980 paraît donc erronée, seule l'indemnité plafonnée étant déterminée et réclamée, dans la très grande majorité des situations, en raison d'une inversion des paramètres de calcul.

Par ailleurs et dans cette lecture contestée, traduite ici par le tableau 1, le remboursement anticipé partiel d'une somme de 10 000,00 F conduirait à une demande constante de 500,00 F (soit $[10\ 000,00 \times 10\%] \times 1/2$) quel que soit l'éloignement du terme du prêt, pour peu que le paiement intervienne avant la 11^e échéance.

- N'étant toujours fonction que du montant remboursé par anticipation, l'indemnité est donc loin de dépendre constamment de « la durée restant à courir du contrat » et la directive légale est désavouée.
- Créée dans un souci de protection du consommateur, la loi du 13 juillet 1979 aboutit, de la sorte, à un résultat contraire au but poursuivi, puisqu'elle génère l'exigence d'indemnités économiquement injustifiées dans les premiers moments de relations contractuelles.

Le caractère critiquable à trois égards de cette interprétation (iniquité de sa traduction dans les faits, méconnaissance de la directive légale en cas de remboursement partiel et inversion des modalités réglementaires de calcul en cas de remboursement total), nous amène à envisager l'hypothèse selon laquelle on entendrait par « capital remboursé » l'amortissement déjà pratiqué par le jeu des échéances.

Le dispositif prévu par le législateur prend alors un tout autre sens.

III

LA MÉTHODE DE CALCUL PRÉCONISÉE

Parce qu'il est la résultante de l'action conjuguée des quatre variables définissant la somme empruntée, la durée déjà courue, le taux d'intérêt et la périodicité des versements, le solde exigible à un moment donné ne peut être connu qu'après examen du tableau d'amortissement d'un emprunt. Si l'application du second des deux postulats rédigés en 1980 est faite à la lumière de ce document, il pourrait en être de même pour le premier sans que la rigueur de la logique en soit affectée pour autant ; c'est la raison pour laquelle on comprendra ici par « capital remboursé » la fraction de prêt restituée par les échéances au jour du remboursement par anticipation.

a) La traduction chiffrée de l'interprétation faite.

Le chiffrage d'un semestre d'intérêt sur cette somme déjà amortie, dans la limite de 3 % du capital restant dû avant le remboursement, assure le décollage initial de l'indemnité pouvant être réclamée :

Tableau 3. Taux d'intérêt : 10,00 %

Montant/échéance : 9 748,71 F

	100 000,00		10,00	9 748,71			
	Intérêts	Capital	Cumul capital	Capital dû	INDEMNITÉ	3 % cap. dû	Semest. int
	0,00	0,00	0,00	100 000,00	0,00		0,00
1	2 500,00	7 248,71	7 248,71	92 751,29	362,44	3 000,00	362,44
2	2 318,78	7 429,93	14 678,64	85 321,36	733,93	2 782,54	733,93
3	2 133,03	7 615,68	22 294,32	77 705,68	1 114,72	2 559,64	1 114,72
4	1 942,64	7 806,07	30 100,39	69 899,61	1 505,02	2 331,17	1 505,02
5	1 747,49	8 001,22	38 101,61	61 898,39	1 856,95	2 096,99	1 505,02
6	1 547,46	8 201,25	46 302,86	53 697,14	1 610,91	1 856,95	1 905,08
7	1 342,43	8 406,28	54 709,14	45 290,86	1 358,73	1 610,91	2 315,14
8	1 132,27	8 616,44	63 325,58	36 674,42	1 100,23	1 358,73	2 735,46
9	916,86	8 831,85	72 157,43	27 842,57	835,28	1 100,23	3 166,28
10	696,06	9 052,65	81 210,08	18 789,92	563,70	835,28	3 607,87
11	469,75	9 278,96	90 489,04	9 510,96	285,33	563,70	4 060,50
12	237,75	9 510,96	100 000,00	0,00	0,00	285,33	4 524,45
						0,00	5 000,00

(1) En effet, $[7\ 248,71\ F \times 10\%] \times 1/2 = 362,44\ F$.

C'est alors que l'harmonie du mécanisme apparaît découler de la *structure même des échéances* de l'emprunt : la fraction de prêt à restituer qu'elles contiennent augmente constamment. Le « capital remboursé », progressivement accentué, devient l'élément de poussée qui porte le vecteur indemnitaires à l'apogée de sa trajectoire ascendante (5^e échéance) ; le « capital restant dû », qui varie évidemment en sens inverse,

devient ensuite le frein de sa chute parabolique (annexe II). Commandée par le risque du prêteur, qui est fonction à la fois du capital encore dû et du temps écoulé depuis la signature du contrat, l'équation réglementaire conservera toujours sa nature pendulaire, y compris dans la situation particulière d'un prêt conclu à un taux inférieur à 6 % :

Tableau 4. Taux d'intérêt : 5,00 %

Montant/échéance : 9 025,83 F

	100 000,00		5,00	9 025,83			
	Intérêts	Capital	Cumul capital	Capital dû	INDEMNITÉ	3 % cap. dû	Semest. int.
	0,00	0,00	0,00	100 000,00	0,00	3 000,00	0,00
1	1 250,00	7 775,83	7 775,83	92 224,17	194,40	2 766,73	194,40
2	1 152,80	7 873,03	15 648,86	84 351,14	391,22	2 530,53	391,22
3	1 054,39	7 971,44	23 620,30	76 379,70	590,51	2 291,39	590,51
4	954,75	8 071,08	31 691,38	68 308,62	792,28	2 049,26	792,28
5	853,86	8 171,97	39 863,35	60 136,65	996,58	1 804,10	996,58
6	751,71	8 274,12	48 137,47	51 862,53	1 203,44	1 555,88	1 203,44
7	648,28	8 377,55	56 515,02	43 484,98	1 304,55	1 304,55	1 412,88
8	543,56	8 482,27	64 997,29	35 002,71	1 050,08	1 050,08	1 624,93
9	437,53	8 588,30	73 585,59	26 414,41	792,43	792,43	1 839,64
10	330,18	8 695,65	82 281,24	17 718,76	531,56	531,56	2 057,03
11	221,48	8 804,35	91 085,59	8 914,41	267,43	267,43	2 277,14
12	111,42	8 914,41	100 000,00	0,00	0,00	0,00	2 500,00

b) Analyse des échéanciers.

1) Passée une certaine période (pour le tableau 3, la 5^e échéance), le montant maximal de l'indemnité est le même que celui résultant de l'interprétation bancaire ; la différence n'existe que pour la phase initiale d'amortissement et la géométrie que reflètent les échéanciers ci-dessus ne sera pas tenue comme le fruit du hasard : *l'importance de l'indemnité devient en effet indépendante du montant remboursé par anticipation*, comme permet de l'envisager « a contrario » l'article 12 de la loi, pour n'être fonction que de la « durée restant à courir du contrat » ou de la « durée déjà écoulée » de celui-ci. Bien qu'animées de mouvements diamétralement opposés, ces notions parallèles décrivent de manière équivalente la course du temps.

Reprenant ici l'hypothèse d'un remboursement partiel d'une somme de 10 000,00 F, l'indemnité, qui était alors constamment égale à 500,00 F jusqu'à la 11^e échéance du prêt du tableau 1, ne sera plus fonction que du moment où le règlement aura été effectué (pouvant s'élever à 1 856,95 F si le paiement fait suite immédiate à la 5^e échéance du prêt traduit au tableau 3). Il est vrai que, dans une telle situation, le prêteur sera exposé aux frais résultant de l'octroi d'un prêt de substitution dont le montant servira, avec l'apport de l'emprunteur, au remboursement total de celui en vigueur. Puisqu'il y aura ici, paradoxalement, non seulement amortissement total d'un prêt mais encore nouveau contrat mis en place, il y aura création d'un nouvel échéancier avec calcul indemnitaires correspondant, soumis à offre préalable. Pour partie au moins, la justification du dédommagement demandé sera donc la même que celle relative aux frais de souscription du contrat d'origine.

En cas de remboursement partiel, et sauf intervention du juge des référés, il s'ensuit que notre lecture du décret du 28 juin 1980 sera souvent plus favorable aux établissements prêteurs que celle en cours.

2) Dans la thèse soutenue, avant comme après amortissement de l'emprunt, il n'y aura pas lieu à indemnisation puisqu'aucun préjudice n'est supposé produit par l'incident contractuel. De plus, une indemnité uniformément progressive n'ayant pas plus de sens en fin de contrat qu'une pénalité constamment dégressive n'en a au début de celui-ci, il est indispensable que le mouvement pendulaire entre les deux branches de l'alternative de calcul soit présent dans tous

les échéanciers ; or, la permanence de cette disposition impérative ne sera assurée que sous l'éclairage proposé. Le calcul d'intérêts avec limitation réglée sur le capital restant dû prend alors toute sa signification, notamment en cas de restitutions anticipées par suite de difficultés économiques des emprunteurs, la plupart de celles-ci intervenant en effet pendant la période initiale des contrats. Ainsi :

• Au début de contrat :

- La banque peut réemployer au même taux de marché (TMM).
- Ses frais de souscription viennent d'être prélevés.
- Elle ne fournit plus la prestation du prêt qui est la durée offerte pour rembourser un capital dont le paiement d'intérêts est la rémunération.
- L'emprunteur a principalement remboursé des intérêts. L'indemnité est donc minimale.

• En milieu de contrat :

- La banque peut se trouver dans l'obligation de réemployer les sommes remboursées par anticipation à un taux moindre que celui résultant du contrat, si le taux du marché a évolué vers la baisse.
- Elle n'a perçu qu'une fraction des intérêts qu'elle pouvait attendre du contrat, encore qu'elle se trouve déliée de la prestation du temps à courir.

C'est indiscutablement la période durant laquelle l'organisme bancaire risque le plus d'avoir à supporter un éventuel préjudice, n'ayant pas forcément lui-même la faculté de rembourser par anticipation le capital emprunté par lui pour assurer le financement de son client.

L'indemnité est donc maximale.

• En fin de contrat :

- L'essentiel des intérêts a été prélevé et la banque rémunérée.
- Le remboursement du capital avant terme lui permet d'éviter l'érosion monétaire du temps à courir.
- La banque a réemployé les liquidités représentées par le cumul des échéances versées.

L'indemnité est donc dégressive.

CONCLUSION

A la charnière du droit et du chiffre, les développements qui précèdent ont montré que l'indemnité ne peut à la fois se trouver fonction du montant remboursé par anticipation et constamment dépendre de la « durée restant à courir du contrat ».

Peu soucieuse de cette antinomie, l'application bancaire de la loi de 1979 ne respecte pas plus la volonté du législateur que ne le faisait lui-même l'auteur du décret du 17 mars 1978.

Nous sortons pourtant de voir que l'intelligence du mécanisme apparaît si l'on veut bien considérer, à l'examen de l'échéancier d'origine, que le « capital remboursé » ne s'oppose au « capital restant dû » que pour constituer avec lui la totalité de la somme empruntée.

Il en découle que par « capital remboursé » on doit bien entendre celui déjà amorti par le jeu des échéances, au jour de survenance de l'événement motivant le remboursement anticipé.

Cette lecture est probablement la seule qui concilie totalement le décret du 28 juin 1980 et la prescription légale, le montant maximal de l'indemnité devenant alors indépendant de l'importance des sommes remboursées avant terme pour ne s'accorder qu'à l'avancement du contrat dans le temps.

Agir en un sens différent, comme dans la pratique bancaire actuelle, nous semble aller non seulement à l'encontre de la lettre de la loi mais, de manière plus évidente encore,

à rebours de la finalité d'un texte conçu pour protéger le consommateur de crédit.

A cet égard, il apparaît que, selon les époques où ils ont lieu et la nature des prêts initiaux, les remboursements anticipés peuvent entraîner soit des avantages, soit des inconvénients pour les établissements bancaires ou financiers ; c'est la raison pour laquelle des amendements au projet de loi visaient à supprimer purement et simplement ces indemnités.

Nonobstant ces réserves, l'ambition du législateur, visant à limiter la pratique de pénalités jugées excessives, l'a finalement conduit à valider leur existence.

Est-il cependant équitable, ou seulement cohérent, dans un dispositif réputé protecteur de l'emprunteur immobilier, de consacrer le fait que les avantages pouvant découler de tels remboursements soient réservés aux établissements prêteurs quand les inconvénients qui en seraient la conséquence seraient supportés par l'emprunteur prétendument protégé ?

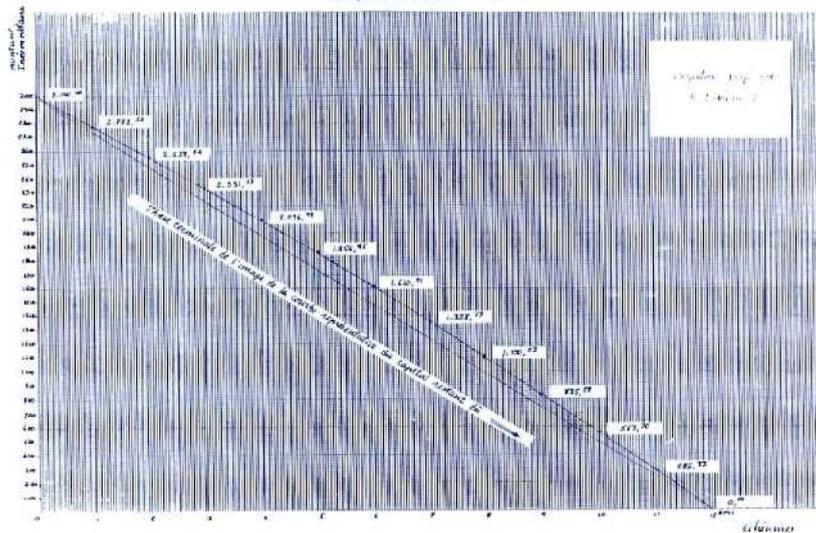
Compte tenu de la neutralisation réciproque dans le temps de ces avantages et inconvénients, c'est-à-dire leur compensation globale sur une longue période, l'on pourrait s'interroger sur le point de savoir s'il y a bien lieu de maintenir encore aujourd'hui un tel dispositif.

A tout le moins, le souci d'information et de protection des emprunteurs immobiliers pourrait s'accommoder de l'indication, dans les échéanciers fournis à l'initiation des prêts, du montant de l'indemnité pouvant être réclamée en cas de remboursement anticipé.

La loi paraît avoir été vidée de son sens par la lecture faite de son décret d'application pendant plus de dix années et le maintien des errements en cours laisserait perdurer la dénaturation de la volonté du législateur, ainsi constatée. ■

Exemple 2

Intégration bancaire (aux d'intérêt 10,7%)



Exemple 3

Intégration prévisionnelle (aux d'intérêt 10,7%)

