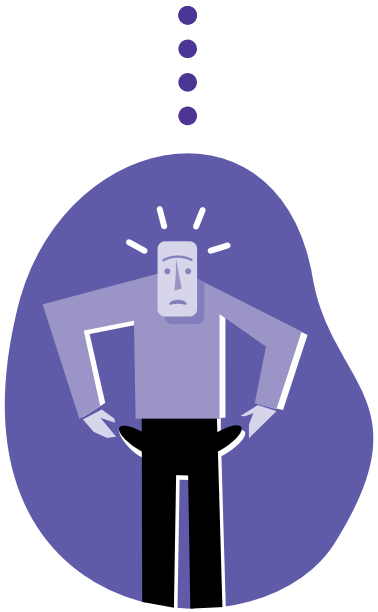
EMPRUNTS IMMOBILIERS

Vous avez des difficultés...

Comment faire face **au remboursement de vos prêts**



L'ADIL VOUS CONSEILLE, CONSULTEZ-LA !

Vous avez des difficultés à rembourser vos emprunts

Contactez votre banquier

■ Essayez d'obtenir des **délais de paiement**.

■ Envisagez le **réaménagement de votre prêt principal** (baisse du taux d'intérêt, allongement de la durée du crédit, report des échéances de remboursement…). Un avenant à votre contrat doit être établi ; c'est une solution simple et peu onéreuse qui nécessite toutefois l'acceptation de votre banquier.

■ **Remboursez votre prêt le plus coûteux** : si vous n'obtenez pas de votre banquier le réaménagement de votre prêt, essayez de le rembourser avec un prêt moins cher, souscrit auprès d'une autre banque. Sachez toutefois que l'opération n'est intéressante que si le taux du nouveau prêt est significativement inférieur à celui de l'ancien et si la durée restante du remboursement est encore longue ; elle entraîne, en effet, **des frais** à ne pas oublier :
- *l'indemnité de remboursement anticipé* à verser à votre prêteur, si votre contrat de prêt la prévoit : maximum 3 % du capital restant dû ou un montant égal à six mois d'intérêts ;
- *les frais liés à la mainlevée et à l'inscription de nouvelles garanties*, le cas échéant ;
- *les frais de dossier* : vous pouvez tenter de les négocier.

Si vous êtes salarié d'une **entreprise assujettie au 1 % logement** (entreprise privée non agricole de 10 salariés et plus), il est possible de rembourser votre prêt avec un "prêt d'Action Logement " sous certaines conditions. Renseignez-vous auprès de l'organisme CIL (Action Logement) le plus proche de chez vous ou à celui de votre employeur.

■ Des **intermédiaires** (conseillers, courtiers, démarcheurs) peuvent vous proposer des prêts substitutifs à des conditions apparemment avantageuses : avant de vous engager, vérifiez que leurs offres sont adaptées à votre situation.
Toute convention par laquelle un intermédiaire vous propose contre rémunération d'obtenir un plan de remboursement ou des délais de paiement ou une remise de dettes est nulle.

■ Tout réaménagement ou toute renégociation d'un prêt peut avoir des conséquences sur **les aides au logement**. L'ADIL vous aidera à les évaluer, le cas échéant.

Dans tous les cas, l'ADIL vous aidera à comparer les différentes offres qui vous sont faites.

Faites jouer les assurances

Si vos difficultés proviennent d'une perte d'emploi, d'une invalidité ou d'un décès et si vous êtes assuré contre ces risques, contactez immédiatement la banque ou la compagnie d'assurance par l'intermédiaire de laquelle vous avez souscrit l'assurance. L'assurance prendra en charge, selon les garanties souscrites, les remboursements du ou des prêts couverts.

Pensez aux avantages du PAS ou du Prêt Action Logement

Ces deux dispositifs ne sont pas cumulables.

■ **Vous avez souscrit un Prêt d'accession sociale (PAS)**, dont l'offre a été émise **entre le 1.4.1999 et le 31.12.2003** et vous-même ou votre co-emprunteur êtes confronté à une situation de chômage : les mensualités (hors assurances) du prêt PAS et du prêt à 0% sont réduites de moitié pendant un an maximum ; les mensualités reportées sont remboursées en fin de prêt, sans frais supplémentaires. Une deuxième période de report de 12 mois est possible au-delà de la 8ème année de remboursement du prêt.
Cette aide est mise en place lorsque vous-même ou votre co-emprunteur vous trouvez au chômage à l'expiration d'un délai d'un an qui suit la date de signature du contrat de prêt. Vous n'en bénéficiez pas en revanche, au titre d'une période de chômage survenant moins de 6 mois après la date de signature du contrat de prêt. Adressez-vous à l'établissement de crédit qui vous a accordé le PAS.

■ **Vous êtes salarié d'une entreprise assujettie au 1 % logement** et vous avez des revenus inférieurs à un certain plafond : si la baisse de vos revenus résulte d'un changement dans votre situation familiale ou professionnelle, vous pouvez bénéficier d'une aide pour rembourser vos emprunts immobiliers. Adressez-vous à l'organisme CIL (Action Logement) le plus proche de chez vous ou à celui de votre employeur.

Demandez des délais de paiement au tribunal d'instance

Le juge peut, compte tenu de votre situation, reporter ou échelonner vos dettes sur une durée de deux ans maximum. Cette décision suspend les poursuites qui sont engagées contre vous. L'ADIL vous indiquera les démarches à engager pour saisir le juge.

… Consultez l'ADIL, un travailleur social du département, de votre Caisse d'allocations familiales ou de la Mutualité sociale agricole : ils vous aideront à rechercher une solution.

Vous êtes en situation d'impayés : Aucune des solutions envisagées précédemment n'est possible ou n'a amélioré votre situation et vous avez au moins une échéance de retard dans le remboursement de votre crédit immobilier • • •

N'attendez pas que la dette augmente. Réagissez dès le premier impayé

■ Vous négociez avec votre banque un plan d'apurement

Si vous percevez l'allocation logement ou l'aide personnalisée au logement, il devra être présenté par la banque à l'organisme qui vous verse cette aide (la CAF, caisse d'allocations familiales ou la CMSA, caisse de mutualité sociale agricole).
Respectez ce plan de remboursement qui étale dans le temps le règlement de votre dette : vous continuerez alors à bénéficier des aides au logement (AL ou APL).

■ Vous pourrez peut-être bénéficier d'une aide ponctuelle

■ Consultez une assistante sociale, un conseiller de la CAF ou de la CMSA ou l'ADIL ; ils pourront vous orienter vers certains dispositifs existants, le cas échéant, dans votre département : le fonds d'aides aux accédants en difficulté peut attribuer, sous certaines conditions, notamment de ressources, une aide sous forme de prêt ou de subvention.
■ Dans certains départements et si vous êtes propriétaire d'un logement dans une copropriété située dans un périmètre spécifiquement délimité (renseignez-vous auprès de l'ADIL), vous pouvez saisir le FSL (fonds de solidarité logement) pour obtenir un prêt ou une subvention ; cette aide est octroyée sous condition de ressources. Vérifiez si vous avez droit au RSA.

■ Envisagez la vente amiable de votre logement à un particulier

Il peut être préférable de vendre son logement au prix du marché et de rembourser les prêts avec le montant de la vente, plutôt que de subir une vente forcée.

Si votre contrat de prêt a été conclu après le 1.7.1999 et si la vente de votre logement tient à des circonstances particulières (changement pour vous ou votre conjoint de votre lieu d'activité professionnelle, cessation forcée de votre activité professionnelle ou de celle de votre conjoint, décès de votre conjoint), vous ne payez pas la pénalité de remboursement anticipé du prêt.

■ **Si vous avez acheté un logement construit par un organisme HLM :** vous pouvez dans le délai de 15 ans maximum et sous certaines conditions, bénéficiez d'une garantie de rachat de votre logement et d'une garantie de relogement dans un logement dont vous serez locataire. Adressez-vous à l'organisme HLM qui vous a vendu le logement.

L'ADIL vous indiquera, le cas échéant, des solutions locales pour le rachat de votre logement.

Saisissez la commission de surendettement

Si vous êtes un débiteur de bonne foi, dans l'impossibilité manifeste de rembourser vos dettes non professionnelles, vous êtes considéré comme étant en situation de "surendettement" : vous avez intérêt à saisir la commission de surendettement.

La commission a pour mission de mettre en place une solution de traitement de votre situation de surendettement tout en cherchant à préserver l'intérêt de vos créanciers. A cette fin, elle établit, lorsque cela est possible, un **plan conventionnel de redressement** ❶, c'est-à-dire un plan amiable de remboursement, de report ou d'abandon de vos dettes, approuvé par vous-même et vos principaux créanciers.

■ En cas d'échec des négociations, elle pourra, si vous en faites la demande, imposer à vos créanciers et à vous-même, la solution qu'elle jugera la mieux adaptée ❷. Certaines solutions nécessitent l'accord du juge.

■ Si votre situation financière rend manifestement impossible la mise en œuvre de ces mesures (dans le cas où votre situation est "irrémédiablement compromise"), une **procédure de rétablissement personnel** ❸ pourra être engagée.

La procédure devant la commission de surendettement est gratuite. Toute convention qui vous est proposée par un intermédiaire, contre rémunération, visant à intervenir pour votre compte sous quelque forme que ce soit au cours de la procédure de surendettement est nulle.

■ Comment saisir la commission de surendettement ?

■ Demandez le formulaire de déclaration de surendettement auprès de la Banque de France ou téléchargez-le sur son site www.banque-france.fr

Vous devez déposer ou adresser votre déclaration de surendettement à la succursale de la Banque de France la plus proche de votre domicile dont vous trouverez les coordonnées auprès de la Banque de France ou de l'ADIL.
Dans le dossier que vous devez remplir, indiquez les noms et adresses de tous vos créanciers, car seules les sommes dues à ceux qui sont mentionnés sont prises en compte par la commission. Les créanciers non mentionnés peuvent donc continuer de vous poursuivre. Vous aurez également à mentionner le montant de vos ressources et les éléments de votre patrimoine (immeubles, valeurs mobilières…) ainsi que l'état de votre endettement.
Il est important de bien compléter le dossier.

■ Dès le dépôt de votre dossier, vous êtes inscrit au Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) qui peut être consulté par tous les établissements de crédit.

■ Si votre logement fait l'objet d'une procédure de vente forcée (vente aux enchères), vous pouvez demander à la commission un report de la date d'adjudication, sous certaines conditions de délai. La commission peut alors saisir le juge pour qu'il prononce le report de cette date. Attention, ce n'est pas automatique : la commission et le juge peuvent refuser votre demande.

■ La commission examine votre dossier

Elle vous indique si votre dossier est accepté (recevable) ou s'il est refusé (irrecevable). Elle informe vos créanciers et votre banque de l'existence de votre dossier et de sa décision uniquement s'il est recevable.

■ Votre dossier est irrecevable

Vous pouvez contester cette décision dans les 15 jours, auprès de son secrétariat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Votre dossier est alors transmis au juge du tribunal d'instance qui apprécie sa recevabilité. Vos créanciers ne sont pas avisés de l'irrecevabilité de votre demande.

■ Votre dossier est recevable

■ **Toutes les saisies autres qu'immobilières sont automatiquement suspendues,** sauf pour les dettes alimentaires. Vos créanciers n'ont donc pas la possibilité d'engager ou de continuer une procédure de recouvrement forcé à votre encontre, postérieurement à l'ouverture de la procédure devant la commission.
■ **Vous ne devez pas aggraver votre endettement** en souscrivant de nouveaux emprunts, sauf autorisation du juge. Vous devez continuer à payer vos impôts et vos factures, régler les pensions alimentaires et vos amendes le cas échéant ; en revanche, vous ne devez plus jusqu'à la fin de la procédure et dans la limite d'un an, rembourser vos crédits ou votre découvert, ni vos dettes en retard d'impôts, factures impayées, frais d'huissier, etc. Vous ne pouvez plus, sauf autorisation du juge, vendre ou céder des éléments de votre patrimoine.
■ **La commission dresse un récapitulatif de vos dettes** après avoir pris connaissance des éléments apportés par vos créanciers, le cas échéant. Si vous en contestez certaines, vous avez 20 jours pour demander à la commission de saisir le juge pour vérification des créances.
Vos cautions sont informées de l'état de vos dettes.

• • •

...Vous êtes en situation d'impayés

■ **Vous pouvez demander à être entendu par la commission.** Vous devez l'informer de tout changement dans votre situation (licenciement, nouvel emploi, modification des revenus…).

■ **La commission a 3 mois pour instruire votre dossier et décider de son orientation :**

▶ soit votre situation peut être traitée dans le cadre d'une solution amiable avec vos créanciers ❶ ou, à défaut, une solution imposée ❷

▶ soit votre situation est trop obérée et votre dossier peut être orienté vers une solution de rétablissement personnel, avec ou sans liquidation judiciaire ❸

Le plan conventionnel de redressement ❶

■ Il s'agit d'un plan négocié à l'amiable avec vous et vos créanciers et élaboré par la commission. Celle-ci peut préconiser des délais de paiement, l'allongement de la durée du crédit, le report de la dette, des remises de dettes, la baisse ou la suppression des taux d'intérêt, mais aussi la vente de certains de vos biens. La commission peut ainsi vous demander de vendre votre logement si aucune autre solution ne paraît possible.

■ Si un accord est conclu entre vous et vos créanciers, celui-ci doit être daté et signé par les parties. Vous devez le respecter. Une somme appelée "budget vie courante" sera laissée à votre disposition pour couvrir vos besoins courants.

■ Si vous êtes dans l'impossibilité manifeste de respecter le plan, ou si des changements importants dans votre situation personnelle ou financière sont intervenus, il est de votre intérêt de saisir rapidement la commission pour qu'elle réexamine votre dossier.

Vous êtes inscrit au FICP pour la durée du plan et dans la limite maximale de 8 ans. Si vous respectez votre plan pendant 5 ans, vous êtes radié du fichier par anticipation mais devez poursuivre l'exécution du plan.

En cas de refus du plan conventionnel de redressement par vous-même ou vos créanciers ❷

S'il est impossible de conclure un plan conventionnel de redressement, la commission peut, à votre demande, imposer ou recommander certaines mesures. Vous (ou un créancier) pouvez les contester, auprès du juge du tribunal d'instance, dans les 15 jours suivant leur notification. Le juge peut alors adapter les mesures imposées ou recommandées par la commission.

■ Les mesures imposées par la commission

La commission peut imposer, pendant un délai maximum de 8 ans, une partie ou la totalité des mesures suivantes :
- le rééchelonnement de la dette : cette mesure permet de fractionner le paiement d'une dette ou de modifier ses conditions de paiement ;
- le différé de paiement de la dette ;
- l'imputation prioritaire du paiement sur le capital ;
- la réduction des intérêts : le taux peut être réduit ou même ramené à 0 % ;
- le moratoire : pendant cette période, les dettes sont gelées.

30 jours avant la fin du moratoire, la commission interroge vos créanciers et vous-même, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour faire le point.

Vous devez toutefois continuer de payer vos dettes alimentaires (pension alimentaire…), les dommages et intérêts alloués aux victimes dans le cadre d'une condamnation pénale, les amendes prononcées à la suite d'une condamnation pénale et les dettes résultant d'une fraude à la Sécurité sociale ou à Pôle emploi, le cas échéant.

■ Les mesures recommandées par la commission

La commission peut recommander une partie ou la totalité des mesures suivantes :
- la réduction des sommes dues après la vente du logement principal : si la vente de votre logement ne suffit pas à solder vos prêts immobiliers qui l'ont financé, cette mesure permet, sous conditions, de réduire le solde de ces dettes ;
- l'effacement partiel des dettes ;
- en complément des autres mesures, l'accomplissement de certains actes (vente d'un bien,…).

Vous êtes inscrit au FICP pour la durée des mesures et dans la limite maximale de 8 ans. Si vous les respectez pendant 5 ans, vous êtes radié du fichier par anticipation, mais devez poursuivre leur l'exécution.

La procédure de rétablissement personnel ❸

Si la commission estime que votre situation financière est "irrémédiablement compromise", c'est-à-dire que vos difficultés sont telles qu'un plan conventionnel de redressement ou les mesures énoncées ci-dessus ne peuvent les résoudre, la commission peut proposer au juge de vous faire bénéficier d'une procédure de rétablissement personnel.

■ Si vous ne possédez aucun bien pouvant être vendu ▶ le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire

Vos dettes non professionnelles sont alors effacées, excepté les dettes alimentaires, les amendes pénales, les dommages et intérêts alloués aux victimes dans le cadre de condamnations pénales, les dettes à l'égard des crédits municipaux, les dettes résultant d'une fraude à la Sécurité sociale ou à Pôle emploi et les dettes réglées par une caution personne physique, le cas échéant.
Il ne nécessite ni votre accord, ni la tenue d'une audience, mais une validation par le juge du tribunal d'instance.

■ Si vous possédez des biens pouvant être vendus ▶ le rétablissement personnel avec liquidation judiciaire

Cette procédure requiert votre accord. A compter du jugement d'ouverture de la procédure de rétablissement personnel, vos créanciers ont 2 mois pour déclarer leur créance à un mandataire désigné par le juge ou au greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Un liquidateur est désigné par le juge pour procéder à la vente des biens. Le produit des ventes est réparti entre les créanciers, diminué des frais de procédure et de la rémunération du liquidateur. Les dettes n'ayant pu être réglées par la vente de vos biens sont effacées.
Le juge prononce ensuite la clôture de la procédure.
L'effacement de vos dettes entraîne votre inscription au FICP pour une durée de 5 ans.

Même lorsqu'il a été orienté vers la procédure de rétablissement personnel, votre dossier peut, à tout moment, être renvoyé par le juge devant la commission si votre situation n'est pas ou n'est plus "irrémédiablement compromise".

Le cas particulier de l'Alsace-Moselle

Si vous êtes domicilié en Alsace ou en Moselle, vous pouvez saisir :
▶ soit la commission de surendettement de votre département *(voir procédure ci-dessus)* ;
▶ soit le juge civil qui peut vous déclarer en faillite civile. Vous serez alors libéré de toutes vos dettes, mais en contrepartie, tous vos meubles et immeubles seront vendus.

…Consultez l'ADIL, un travailleur social du département, de votre Caisse d'allocations familiales ou de la Mutualité sociale agricole : ils vous aideront à rechercher une solution.

Adresses utiles

Pour vous aider dans vos démarches

EDITION ANIL - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM - AVRIL 2012 - IMPRIMERIE DESSEAUX IMPRIM'VERT®

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL .
L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !