

## Prêt viager hypothécaire

Mise à jour le 28.04.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le prêt viager hypothécaire concerne le propriétaire d'un bien immobilier dont les ressources ou l'état de santé ne permettent pas d'emprunter. Il lui permet de transformer son bien en liquidité pour financer un projet personnel (achat d'un véhicule, réfection de toit). L'emprunteur reçoit les fonds sous forme de capital ou de rente, et n'a pas de mensualités à rembourser.

### **Principe de fonctionnement**

#### **Personnes concernées**

#### **Biens immobiliers concernés**

#### **Contrat de prêt et mentions obligatoires**

#### **Estimation du bien et frais**

#### **Montant du prêt**

#### **Obligations de l'emprunteur**

#### **Fin du contrat**

#### **Où s'adresser ?**

#### **Références**

### **Principe de fonctionnement**

Le propriétaire du bien reçoit avec le prêt viager une somme d'argent, soit en une fois, soit sous forme de rente. Il n'a rien à rembourser et n'a pas à assurer son prêt. Il peut utiliser le prêt comme il le souhaite, pour un projet personnel (un voyage, une voiture ou le financement d'une maison de retraite).

À son décès, l'organisme financier qui a accordé le prêt se rembourse en revendant le bien immobilier.

### **Personnes concernées**

Le prêt viager hypothécaire ne concerne que les personnes qui sont propriétaires d'un bien immobilier.

L'emprunteur doit être une personne physique : les personnes morales, entreprises ou associations, sont exclues du dispositif.

Il n'a pas l'obligation d'être assuré ni d'assurer le prêt.

Il n'a aucun questionnaire médical à remplir.

### **Biens immobiliers concernés**

La garantie du prêt est prise sur un bien immobilier à usage exclusif d'habitation. Ce peut être :

- la résidence principale de l'emprunteur,
- sa résidence secondaire,
- ou un immeuble qu'il loue à des locataires.

Il n'y a pas cession du bien : l'emprunteur reste propriétaire de son bien, libre d'y habiter ou de le louer.

**Attention :** un bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) ne peut pas garantir un prêt viager hypothécaire.

### **Contrat de prêt et mentions obligatoires**

Le prêt doit être fait devant un notaire. L'offre de crédit doit notamment indiquer :

- l'identité des parties,
- la date et la nature du prêt,
- la désignation exacte du bien hypothéqué et sa valeur,
- la date et les conditions de mise à disposition des fonds,
- en cas de versements échelonnés du capital, l'échéancier des versements périodiques,
- le coût global du crédit et le taux effectif global.

Le délai de réflexion de l'offre est d'au moins 10 jours à partir de sa réception.

**À savoir :** jusqu'à l'acceptation de l'offre de crédit, aucun versement de fonds ne peut être opéré par le prêteur auprès de l'emprunteur.

### **Estimation du bien et frais**

Le bien donné en garantie du crédit doit être estimé. Le choix de l'expert est déterminé d'un commun accord entre les parties. Les frais d'expertise sont réglés par l'emprunteur.

Le notaire doit vérifier la cohérence de l'expertise avec le marché de l'immobilier. En effet, la valeur du bien immobilier détermine la capacité d'emprunt du débiteur.

### **Montant du prêt**

Lors de la conclusion du contrat, la banque fixe le montant maximal du prêt en fonction de 3 critères :

- la valeur du bien expertisé,
- l'âge de l'emprunteur,
- le sexe de l'emprunteur.

Le montant du prêt est limité à une partie de la valeur du bien (en général, de 15% à 75%).

## Obligations de l'emprunteur

### Entretien du bien immobilier

L'emprunteur doit entretenir raisonnablement le bien hypothéqué. À défaut, le créancier peut réclamer le remboursement du prêt.

Un état des lieux peut être annexé à l'acte notarié. Il constituera une preuve de l'état du bien et de ses équipements à la conclusion du contrat.

En cas de litige, c'est au prêteur de prouver que l'emprunteur n'a pas rempli ses obligations.

### Changement d'affectation du bien hypothéqué

L'emprunteur doit obtenir un accord écrit de l'organisme prêteur avant tout changement d'affectation. C'est le cas, par exemple, s'il veut louer sa résidence secondaire.

Le bien hypothéqué ne peut être en aucun cas affecté à une activité professionnelle.

## Fin du contrat

### Remboursement anticipé

L'emprunteur peut toujours rembourser le prêt avant le terme prévu. Cependant, le prêteur peut refuser un remboursement anticipé partiel inférieur à 10 % du capital versé.

Le contrat peut prévoir une indemnité pour remboursement anticipé du prêt, selon les modalités suivantes :

*Valeur de l'indemnité de remboursement anticipé*

Date du remboursement	Capital versé en une fois	Capital versé périodiquement
Avant la 5 <sup>ème</sup> année	4 mois d'intérêts	5 versements mensuels
De la 5 <sup>ème</sup> à la 9 <sup>ème</sup> année	2 mois d'intérêts	3 versements mensuels
À partir de la 10 <sup>ème</sup> année	1 mois d'intérêts	2 versements mensuels

### Vente du bien hypothéqué

L'emprunteur doit prévenir le prêteur s'il décide de vendre son bien ou de céder l'usufruit ou la nue-propriété.

Si le prêteur conteste le prix de vente ou l'estimation indiquée dans le projet de vente, il peut demander une expertise.

Si l'estimation est supérieure au prix du projet, le prêteur peut faire procéder à la saisie du bien ou obtenir le montant de la valeur d'expertise.

### Décès de l'emprunteur

Le décès de l'emprunteur met fin au contrat de prêt. S'il y a plusieurs emprunteurs, le contrat prend fin avec le décès du dernier emprunteur.

Le montant du capital et des intérêts ne peut être supérieur à la valeur du bien immobilier estimée à l'échéance (ou fin) du contrat.

Au jour du décès de l'emprunteur, les héritiers ont le choix entre :

- régler la dette et garder le bien immobilier,
- ou laisser la banque vendre le bien immobilier pour se rembourser.

Si le bien est vendu et le montant de la vente supérieur à la valeur de la dette (intérêt et capital), les héritiers pourront toucher la différence.

Dans le cas contraire, le prêteur prend à sa charge la différence.

## Où s'adresser ?

### Votre banque

Attention : tous les établissements ne proposent pas le prêt viager hypothécaire

### Notaire

Pour mettre en place un plan viager hypothécaire

## Références

**Code de la consommation : articles L314-1 à L314-2** : Définition et champ d'application du prêt viager hypothécaire

**Code de la consommation : articles L314-5 à L314-8** : Contrat de crédit du prêt viager hypothécaire

**Code de la consommation : articles L314-10 à L314-12** : Remboursement anticipé du prêt viager hypothécaire

**Code de la consommation : articles L314-13 à L314-14** : Terme de l'opération du prêt viager hypothécaire

**Code de la consommation : articles R\*314-1 à R\*314-2** : Prêt viager hypothécaire