Dernière mise à jour le 20 décembre 2022

# Prêt viager hypothécaire

Il s'agit d'un emprunt d'une somme d'argent avec un bien immobilier mis en garantie. C'est un prêt qui est garanti par une hypothèque sur un bien dont l'emprunteur est propriétaire. Il permet de souscrire un prêt en contrepartie de cette hypothèque. Cette formule permet d'obtenir des liquidités sans se dessaisir du bien immobilier.

## Sommaire


- Définition
- Prêt remboursable au décès de l'emprunteur
- Un prêt pour quelle utilisation
- Conditions
- Biens immobiliers concernés
- Demande et caractéristiques du prêt
- Montant
- Taux d'intérêt
- Obligations de l'emprunteur
- Fin du contrat
- Cas du décès de l'emprunteur
- Article du code


## Définition

Il s'agit d'un emprunt d'une somme d'argent avec un bien immobilier mis en garantie.

C'est un prêt qui est garanti par une hypothèque sur un bien dont l'emprunteur est propriétaire. Il permet de souscrire un prêt en contrepartie de cette hypothèque.

Cette formule permet d'obtenir des liquidités sans se dessaisir du bien immobilier.

## Prêt remboursable au décès de l'emprunteur

Il est remboursable en une fois, au décès de l'emprunteur ou à la revente du bien.

L'organisme prêteur se rembourse en capital et en intérêts au décès de l'emprunteur, en revendant le bien immobilier mis en garantie.

Options possibles :

- Paiement des intérêts de manière périodique
- Remboursement anticipé du prêt.

## Un prêt pour quelle utilisation

La somme empruntée peut être dédiée au financement de tout projet personnel, sauf pour financer une activité professionnelle.

## Conditions

La personne doit être propriétaire d'un bien immobilier.

Il n'a pas :

- De condition d'âge

- D'obligation d'être assuré, ni d'assurer le prêt

- De condition de ressources.

A noter : bien qu'il n'y ait pas de condition d'âge, c'est plutôt destiné aux personnes âgées.

## Biens immobiliers concernés

Le bien immobilier qui va servir de garantie doit être un bien à usage exclusif d'habitation.

Destination du bien :

- Une résidence principale,
- Une résidence secondaire
- Un bien locatif.

L'emprunteur reste propriétaire du bien, il n'y a pas vente du bien

Le prêt lié au bien hypothéqué ne peut pas être affecté au financement d'une activité professionnelle.

De même un bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) ne peut pas garantir ce type de prêt.

# Demande et caractéristiques du prêt

## Montant

Le montant ou la capacité d'emprunt est déterminé par la valeur du bien immobilier.

La demande de prêt s'effectue auprès d'un établissement de crédit (banque) ou d'un organisme de crédit, dans la mesure où il propose ce type de prêt.

L'organisme prêteur détermine le montant maximum du prêt en fonction de 3 critères :

- La valeur du bien immobilier, déterminée par un expert,

- L'âge de l'emprunteur (plus il est jeune, moins le montant est important, compte tenu de la durée éventuelle de capitalisation des intérêts),

- Son sexe (les femmes ont une espérance de vie plus longue, donc une durée de capitalisation des intérêts potentiellement plus longues que celle les hommes).

Le montant total du prêt sera en fonction, dans une fourchette de 15% à 75% de la valeur du bien.

## Taux d'intérêt

Les intérêts sont calculés pendant la durée de vie du prêt.

Pour autant, ils seront remboursés seulement au moment du décès de l'emprunteur ou de la vente du bien.

Il est possible de prévoir le remboursement périodique des intérêts. Dans ce cas, l'emprunteur s'acquittera des mensualités composées des intérêts uniquement.

# Obligations de l'emprunteur

- Entretenir le bien hypothéqué.  A défaut, la banque, le créancier peut réclamer le remboursement anticipé du prêt.

Un état des lieux peut être établi, et annexé à l'acte notarié lors de la signature du contrat.

- Obtenir un accord préalable de l'établissement prêteur avant tout changement d'affectation du bien hypothéqué, ou pour le mettre en location, sauf s'il était déjà loué avant la concrétisation du prêt.

- Informer l'établissement prêteur d'un projet de vente.

Pour rappel, la vente a pour conséquence, le remboursement intégral des sommes empruntées et des intérêts.

# Fin du contrat

Le contrat prend fin soit, avec le remboursement anticipé, soit avec la vente du bien hypothéqué, ou avec le décès de l'emprunteur.

## Cas du décès de l'emprunteur

### Les héritiers ne souhaitent pas garder le bien

Le décès de l'emprunteur met fin au contrat de prêt.

Les héritiers peuvent refuser la succession et laisser l'établissement prêteur vendre le bien afin de se rembourser.

Si le produit de la vente est supérieur à la somme due (capital et intérêts), les héritiers pourront percevoir la différence.

Dans le cas contraire, les héritiers n'auront rien à payer, la banque prenant la différence à sa charge.

### Les héritiers souhaitent garder le bien

Ils remboursent alors le prêt pour garder le bien,

Ils règlent la dette, qui correspond au capital emprunté aux intérêts.

Ils deviennent alors les propriétaires du bien.

# Article du code

Le prêt viager hypothécaire est régi par les articles L315-1 et suivants du code de la consommation.

« Le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement-principal et intérêts capitalisés annuellement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès.
Ce contrat peut également prévoir le même dispositif avec un remboursement périodique des seuls intérêts. »

-