

## FICHE DE CONSEILS

# Le prêt viager hypothécaire

**L'emprunteur contracte un crédit dont le remboursement est garanti non pas, par une assurance mais par un bien hypothéqué.**

Le prêt viager hypothécaire est consenti à une personne physique sous forme d'un capital ou de rentes. Il est garanti par une hypothèque constituée sur un logement dont l'emprunteur reste propriétaire. Le capital et les intérêts ne seront remboursables qu'au décès de celui-ci ou lors de la vente du bien hypothéqué.

### Les conditions

Les sommes empruntées doivent servir à réaliser un projet personnel, quel qu'il soit (rénover un logement, régler un séjour en maison de repos ...). A contrario, les projets professionnels ne peuvent être financés par ce biais.

Le demandeur doit être propriétaire du bien sur lequel sera inscrit l'hypothèque. Cet immeuble doit être exclusivement à usage d'habitation.

La présence du bien hypothéqué constitue une telle garantie que de nombreuses conditions attachées aux prêts traditionnels, ne sont pas, ici, exigées. Les ressources de l'emprunteur ne sont pas prises en compte et il n'y a ni questionnaire médical, ni obligation d'assurance.

L'emprunteur peut s'adresser à l'établissement de son choix. Ce dernier déterminera le montant du prêt en considérant notamment la valeur du bien immobilier. Celle-ci est formalisée dans une expertise à la charge de l'emprunteur.

### Le prêt

L'offre de prêt mentionne obligatoirement l'identité des parties, la date et la nature du prêt, la désignation du bien hypothéqué et son estimation, les modalités de versement de la somme empruntée, le taux effectif global, et le coût total du crédit.

L'emprunteur bénéficie d'un délai de rétractation de 14 jours.

### Le contrat

Jusqu'au terme du contrat, l'emprunteur doit maintenir le bien hypothéqué en bon état (ravalement de façade, entretien du jardin...). Si l'emprunteur souhaite louer son bien, il doit recueillir l'accord du prêteur.

Le contrat prend fin avec la vente du bien par son propriétaire ou par le décès de celui-ci. Si les héritiers refusent la succession, ils ne sont pas tenus au remboursement des dettes de leur auteur. S'ils l'acceptent, ils ont le choix entre racheter le bien en remboursant le prêt, éventuellement avec un rééchelonnement ou bien, laisser l'organisme prêteur se rembourser sur le prix de la vente, sachant que si celui-ci est inférieur à la dette, il ne peut réclamer le différentiel. La dette est plafonnée à la valeur du bien estimé à échéance du contrat.

### Bon à savoir

L'emprunteur a la possibilité d'effectuer un remboursement anticipé sous certaines conditions.

Texte de référence :

Articles L315-1 et suivants du Code de la consommation  
Articles R315-1 et suivants du Code de la consommation

En savoir + : [lesclesdelabanque.com](http://lesclesdelabanque.com)

Dernière actualisation : Août 2017