

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Prêt viager hypothécaire

Le prêt viager hypothécaire est un prêt octroyé en contrepartie d'une hypothèque sur un logement destiné à l'habitation. C'est une combinaison de la vente en viager et du prêt hypothécaire. Il y a 2 formes prêts viager hypothécaire : il existe le prêt avec remboursement du capital et de la totalité des intérêts à la fin du contrat et le prêt avec remboursement périodique des intérêts tout au long du contrat. Actuellement, ce prêt est commercialisé uniquement par des établissements spécialisés.

Crédit à la consommation

Différents types de crédit

Crédit affecté

Prêt personnel

Crédit renouvelable ou revolving

Location avec option d'achat (LOA)

Crédit gratuit

Carte privative de paiement (carte de crédit)

Prêt viager hypothécaire

Microcrédit personnel

Prêt étudiant garanti par l'État

Gestion du crédit

Obligations de la banque

Contrat de crédit

Assurance emprunteur

Qu'appelle-t-on prêt viager hypothécaire remboursable au décès de l'emprunteur ?

Financement d'un projet

Le prêt viager hypothécaire est un prêt qui vous permet de recevoir de l'argent en donnant en garantie un logement qui vous appartient.

Vous pouvez utiliser la somme empruntée pour un projet personnel (voyage, voiture, séjour en maison de retraite), mais pas pour financer une activité professionnelle.

Ce type de prêt est souvent utilisé par les personnes âgées.

Différence avec la vente en viager et l'hypothèque classique

Le prêt viager hypothécaire ne doit pas être confondu avec la vente en viager et l'hypothèque classique.

En cas de vente en viager la propriété du logement est transférée à l'acheteur, alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de rester propriétaire

Le prêt hypothécaire classique vous oblige à rembourser périodiquement une partie du capital et des intérêts, alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de ne pas rembourser de capital ni d'intérêts de votre vivant

Quelles sont les conditions du prêt viager hypothécaire ?

Personnes concernées

Pour faire une demande de prêt viager hypothécaire, vous devez être propriétaire du logement que vous souhaitez donner en garantie.

Il n'y a pas d'obligation de prendre une assurance habitation, ni d'assurer le prêt.

Il n'y a pas non plus de questionnaire médical à remplir, ni de condition de ressources à remplir.

Mais vous devez être une personne majeure.

Biens immobiliers concernés

Le logement qui sert de garantie doit être un bien à usage exclusif d'habitation. Cela veut dire qu'il doit uniquement servir comme logement et non comme local professionnel.

Ce bien peut être une résidence principale ou une résidence secondaire ou un bien loué.

Attention

un bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) ne peut pas servir de garantie pour un prêt viager hypothécaire.

Comment faire la demande ?

Vous pouvez faire une demande de prêt auprès d'un organisme de crédit qui propose ce produit.

L'organisme prêteur (appelé prêteur ou créancier) fixera alors le montant du prêt en fonction de 3 critères :
Valeur du bien immobilier, déterminée par un expert, choisi par vous et l'organisme prêteur (les frais d'expertise sont à votre charge)
Votre âge (si vous êtes jeune, le montant du prêt sera moins important, car il y aura statistiquement une longue durée de calcul d'intérêts)
Votre sexe (comme les femmes ont une espérance de vie plus longue que les hommes, elles ont également une durée probable de calcul d'intérêts plus longue que celle des hommes)
Le créancier peut refuser le prêt s'il estime, par exemple, que le bien risque de perdre de sa valeur.
Si la demande est acceptée, le montant total du prêt ne correspond pas à la valeur du bien apporté en garantie, mais seulement à une partie. En général, le prêt accordé varie entre 15 et 75% de la valeur du bien.

Attention

actuellement, le prêt viager hypothécaire est proposé uniquement par des établissements spécialisés.

Comment est fixé le le taux d'intérêt ?

Le prêteur a l'obligation de fixer un taux d'intérêt qui englobe tous les coûts du prêts (frais de dossier, intérêt, assurance emprunteur). Ce taux s'appelle le taux annuel effectif global et il sert à calculer la somme que vous devez rembourser si vous souhaitez faire un remboursement anticipé. Ce taux servira aussi à calculer la somme due par vos héritiers s'ils veulent rembourser la banque et conserver le bien.

Le prêteur est libre de fixer son taux, et ils sont assez élevés en général.

Toutefois, le taux annuel effectif global ne peut pas être supérieur aux taux de l'usure sur une période de 10 ans. Il y a 3 taux de l'usure en fonction du montant du prêt : montant inférieur ou égal à 3 000 €, montant compris entre 3 000 € et 6 000 € et montant supérieur à 6 000 €.

Les intérêts sont calculés pendant la durée de vie du prêt, mais ils ne seront remboursés qu'après votre décès, ou lors de la vente du bien.

À savoir

il est recommandé de comparer le montant total dû pour un prêt viager hypothécaire avec celui d'un crédit à la consommation classique pour le même capital emprunté.

Comment se passe la signature du contrat de prêt ?

Informations obligatoires

Avant toute signature, la banque doit vous adresser une offre de prêt qui indique les éléments suivants :

Identité des parties (emprunteur et organisme financier)

Date et nature du prêt

Désignation exacte du bien hypothéqué et sa valeur

Date et conditions de mise à disposition de la somme empruntée (en une seule fois ou versement d'une rente mensuelle)

Coût global du crédit et taux annuel effectif global

Il doit s'écouler un délai minimum de 10 jours calendaires entre la réception de cette offre et la signature du contrat.

À savoir

jusqu'à l'acceptation de l'offre de crédit, le prêteur ne peut vous faire aucun versement.

Signature du contrat

La signature se fait devant un notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

Les frais sont à votre charge.

Le notaire doit vérifier que le bien a été correctement estimé.

Quelles sont les obligations de l'emprunteur ?

Entretien du bien immobilier

Vous devez entretenir le bien hypothéqué (ravalement de façade, travaux divers, entretien du jardin...). En cas de mauvais entretien, le prêteur peut réclamer le remboursement anticipé du prêt.

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

En cas de litige, c'est au prêteur de prouver que le bien a été mal entretenu.

Location du bien

Si vous souhaitez louer le bien hypothéqué, vous devez au préalable obtenir l'accord écrit de l'organisme prêteur. Le bien hypothéqué ne peut être en aucun cas affecté à une activité professionnelle.

Comment se termine le contrat ?

Le contrat de prêt peut prendre fin de plusieurs manières : remboursement anticipé, vente du bien, décès de l'emprunteur.

Vous pouvez rembourser totalement ou partiellement le prêt avant la date de fin prévue dans le contrat.

Toutefois, le prêteur peut refuser remboursement anticipé partiel s'il est inférieur à 10 % du capital prêté.

Le contrat peut prévoir une indemnité à verser au prêteur en cas de remboursement anticipé du prêt.

Cette indemnité varie selon la date du remboursement.

Le montant de l'indemnité varie suivant le mode de mise à disposition du prêt.

4 mois d'intérêts

5 versements mensuels

Le montant de l'indemnité varie suivant le mode de mise à disposition du prêt.

2 mois d'intérêts

3 versements mensuels

Le montant de l'indemnité varie suivant le mode de mise à disposition du prêt.

1 mois d'intérêts

2 versements mensuels

Vous devez prévenir le prêteur si vous décidez de vendre votre 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.

Votre décès met fin au contrat de prêt.

La situation varie suivant que vos héritiers veulent vendre le bien ou le conserver.

Vos héritiers laissent la banque vendre le bien immobilier pour se rembourser.

Si le montant de la vente est supérieur au capital qui vous a été versé et total des intérêts calculés, vos héritiers pourront toucher la différence.

Dans le cas contraire, vos héritiers n'auront rien à payer.

Vos héritiers doivent régler à la banque votre dette, capital et intérêts calculés selon le taux fixé dans le contrat.

Après le paiement, vos héritiers seront les propriétaires du bien et ils pourront en disposer librement.

Qu'appelle-t-on crédit viager hypothécaire avec remboursements périodiques d'intérêts ?

Financement d'un projet

Le prêt viager hypothécaire est un prêt qui vous permet de revoir de l'argent en donnant en garantie un logement qui vous appartient.

Vous pouvez utiliser la somme empruntée pour un projet personnel (voyage, voiture, séjour en maison de retraite), mais pas pour financer une activité professionnelle.

Ce type de prêt est souvent utilisé par les personnes âgées.

Différence avec la vente en viager et l'hypothèque classique

Le prêt viager hypothécaire ne doit pas être confondu avec la vente en viager et l'hypothèque classique.

En cas de vente en viager, la propriété du logement est transférée à l'acheteur, alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de rester propriétaire.

Le prêt hypothécaire classique vous oblige à rembourser périodiquement une partie du capital et des intérêts, alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de ne pas rembourser le capital de votre vivant.

Quelles sont les conditions pour bénéficier de ce prêt ?

Personnes concernées

Pour faire une demande de prêt viager hypothécaire, vous devez être propriétaire du logement que vous souhaitez donner en garantie.

Il n'y a pas d'obligation de prendre une assurance habitation ni d'assurer le prêt.

Il n'y a pas non plus de questionnaire médical à remplir, ni de condition de ressources à remplir.

Mais vous devez être une personne majeure.

Biens immobiliers concernés

Le logement qui sert de garantie doit être un bien à usage exclusif d'habitation. Cela veut dire qu'il doit uniquement servir comme logement et non comme local professionnel.

Ce bien peut être une résidence principale ou une résidence secondaire ou un bien loué.

Attention

un bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) ne peut pas servir de garantie pour un prêt viager hypothécaire.

Comment se fait la demande de prêt ?

Vous pouvez faire une demande de prêt auprès d'un organisme de crédit qui propose ce produit.

L'organisme prêteur (appelé prêteur ou créancier) fixera alors le montant du prêt en fonction de 3 critères :

Valeur du bien immobilier, déterminée par un expert, choisi par vous et l'organisme prêteur (les frais d'expertise sont à votre charge)

Votre âge (si vous êtes jeune, le montant du prêt sera moins important, car il y aura statistiquement une longue durée de calcul d'intérêts)

Votre sexe (comme les femmes ont une espérance de vie plus longue que les hommes, elles ont également une durée probable de calcul d'intérêts plus longue que celle des hommes)

Le créancier peut refuser le prêt s'il estime, par exemple, que le bien risque de perdre de sa valeur.

Si la demande est acceptée, le montant total du prêt ne correspond pas à la valeur du bien apporté en garantie, mais seulement à une partie. En général, le prêt accordé varie entre 15 et 75% de la valeur du bien.

Attention

actuellement, le prêt viager hypothécaire est proposé uniquement par des établissements spécialisés.

Comment le taux d'intérêt est-il fixé ?

Le prêteur a l'obligation de fixer un taux d'intérêt qui englobe tous les coûts du prêts (frais de dossier, intérêt, assurance emprunteur). Ce taux s'appelle le taux annuel effectif global et il sert à calculer la somme que vous devez rembourser si vous souhaitez faire un remboursement anticipé. Ce taux servira aussi à calculer la somme due par vos héritiers s'ils veulent rembourser la banque et conserver le bien.

Le prêteur est libre de fixer son taux, et ils sont assez élevés en général.

Toutefois, le taux annuel effectif global ne peut pas être supérieur aux taux de l'usure sur une période de 10 ans. Il y a 3 taux de l'usure en fonction du montant du prêt : montant inférieur ou égal à 3 000 €, montant compris entre 3 000 € et 6 000 € et montant supérieur à 6 000 €.

Le montant des échéances périodiques d'intérêts doit être précisé dès le départ. Vous devez rembourser ces échéances pendant la durée du prêt.

À savoir

il est recommandé de comparer le montant total dû pour un prêt viager hypothécaire avec celui d'un crédit à la consommation classique pour le même capital emprunté.

Comment se fait la signature du contrat ?

Informations obligatoires

Avant toute signature, la banque doit vous adresser une offre de prêt qui indique les éléments suivants :

Identité des parties (emprunteur et organisme financier)

Date et nature du prêt

Désignation exacte du bien hypothéqué et sa valeur

Date et conditions de mise à disposition de la somme empruntée (en une seule fois ou versement d'une rente mensuelle)

Coût global du crédit et taux annuel effectif global

Montant et date des échéances périodiques d'intérêts

Il doit s'écouler un délai minimum de 10 jours calendaires entre la réception de cette offre et la signature du contrat.

À savoir

jusqu'à l'acceptation de l'offre de crédit, le prêteur ne peut vous faire aucun versement.

Signature du contrat

La signature se fait devant un notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

Les frais sont à votre charge.

Le notaire doit vérifier que le bien a été correctement estimé.

Quelles sont les obligations de l'emprunteur ?

Entretien du bien immobilier

Vous devez entretenir le bien hypothéqué (ravalement de façade, travaux divers, entretien du jardin...). En cas de mauvais entretien, le prêteur peut réclamer le remboursement anticipé du prêt.

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

En cas de litige, c'est au prêteur de prouver que le bien a été mal entretenu.

Remboursement périodique des intérêts

Vous devez payer les mensualités périodiques d'intérêts prévues dans le contrat.

Le non-remboursement d'une ou plusieurs échéances d'intérêts périodiques est sanctionné par le paiement d'une indemnité qui peut atteindre 4 mois d'intérêts.

De plus, l'établissement prêteur peut exiger le remboursement de la totalité du capital prêté.

Location du bien

Si vous souhaitez louer le bien hypothéqué, vous devez au préalable obtenir l'accord écrit de l'organisme prêteur. Le bien hypothéqué ne peut être en aucun cas affecté à une activité professionnelle.

Comment se termine le contrat ?

Le contrat de prêt peut prendre fin de plusieurs manières : remboursement anticipé, vente du bien, décès de l'emprunteur.

Vous pouvez rembourser totalement ou partiellement le prêt avant la date de fin prévue dans le contrat.

Toutefois, le prêteur peut refuser remboursement anticipé partiel s'il est inférieur à 10 % du capital prêté.

Le contrat peut prévoir une indemnité à verser au prêteur en cas de remboursement anticipé du prêt.

Cette indemnité varie selon la date du remboursement.

Le montant de l'indemnité varie suivant le mode de mise à disposition du prêt.

4 mois d'intérêts

5 versements mensuels

Le montant de l'indemnité varie suivant le mode de mise à disposition du prêt.

2 mois d'intérêts

3 versements mensuels

Le montant de l'indemnité varie suivant le mode de mise à disposition du prêt.

1 mois d'intérêts

2 versements mensuels

Vous devez prévenir le prêteur si vous décidez de vendre votre 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.

Votre décès met fin au contrat de prêt.

La situation varie suivant que vos héritiers veulent vendre le bien ou le conserver.

Vos héritiers laissent la banque vendre le bien immobilier pour se rembourser.

Si le montant de la vente est supérieur au capital qui vous a été versé et total des intérêts calculés, vos héritiers pourront toucher la différence.

Dans le cas contraire, vos héritiers n'auront rien à payer.

Vos héritiers doivent régler à la banque votre dette, capital et intérêts calculés selon le taux fixé dans le contrat.

Après le paiement, vos héritiers seront les propriétaires du bien et ils pourront en disposer librement.

Questions – Réponses

- Crédit à la consommation : qu'est-ce que le droit de rétractation ?
- Achat ou vente en viager : quelles sont les règles ?
- Faut-il prendre une hypothèque pour obtenir un crédit immobilier ?
- Quelles sont les exonérations en cas de succession ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

Textes de référence

- Code de la consommation : articles L315-1 à L315-3
Définition et champ d'application du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles L315-9 à L315-11
Contrat de crédit du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles L315-12 à L315-14
Affectation et entretien de l'immeuble
- Code de la consommation : articles L315-16 à L315-19
Remboursement anticipé du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles L315-20 à L315-23
Terme de l'opération du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles R315-1 à R315-2
Prêt viager hypothécaire



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavailon

Tél. : 04 90 78 82 30