

## La réforme des sûretés : le prêt viager hypothécaire

### DÉFINITION

C'est un contrat par lequel un établissement de crédit consent à une personne physique un prêt, garanti par une hypothèque, constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement ne peut être exigé qu'à son décès ou lors de la vente du bien. La dette est plafonnée à la valeur du logement au moment du remboursement. L'estimation est effectuée par un expert.

### QUELS SONT LES BIENS CONCERNÉS ?

La résidence principale du débiteur ou une résidence secondaire.

### QUE FINANCE LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE ?

Tout type de projet notamment : des travaux d'entretien ou d'amélioration de la résidence de l'emprunteur, des réparations, une amélioration du train de vie ... à l'exclusion des besoins liés à une activité professionnelle.

### SITUATION AU DÉCÈS DE L'EMPRUNTEUR

La succession doit rembourser le prêt :

- soit à l'aide de fonds propres, gardant ainsi la propriété du bien,
- soit avec le produit de la vente de l'immeuble. A défaut, le créancier peut procéder à la saisie immobilière ou demander l'attribution de la propriété de l'immeuble en justice. Si une vente ou un démembrement de propriété intervient avant le décès, le prêt doit être remboursé à ce moment là.

### MESURES COMPLÉMENTAIRES (DÉCRET À PARAÎTRE)

Protection de l'emprunteur insérée dans le code de la consommation : encadrement de la publicité portant sur ce prêt, interdiction du démarchage, réglementation du contenu pour toute offre de prêt, délai de réflexion... La possibilité de rembourser par anticipation sera prévue, le prêteur pourra alors exiger une indemnité de remboursement anticipé.

### CONDITIONS PRATIQUES

Elles relèvent de la pratique bancaire et non de la réglementation (*taux, montant, emprunteurs concernés ...*). Du fait de son caractère viager, ce prêt ne s'adressera en principe qu'aux personnes âgées. Le taux d'intérêt sera vraisemblablement plus élevé que pour un prêt immobilier classique afin de tenir compte des incertitudes liées à ce prêt : risque de voir la dette dépasser la valeur de l'immeuble, de la baisse de la valeur de l'immeuble...

*Autres mesures prévues par l'ordonnance : assouplissement des formalités de main-levée d'hypothèque, introduction de l'hypothèque rechargeable, institution de la garantie autonome, modification des durées maximales des inscriptions à la conservation des hypothèques...*

**Textes officiels : loi du 26/07/2005 et ordonnance du 23/03/2006**

### ADIL 81

Résidence Leclerc-3 Bd Lacombe—81000 ALBI  
Tél.05.63.48.73.80 - Fax.05.63.48.73.81 -  
Email :adil81@wanadoo.fr

