



Le prêt viager hypothécaire selon la loi

Fiche pratique publié le 21/09/2022, vu 1706 fois, Auteur : [Actualités](#)

Le prêt viager hypothécaire est un type de prêt qui est accordé en échange d'une hypothèque sans intérêt sur une maison ou un appartement. Il s'agit de la combinaison d'une rente viagère et d'une hypothèque.

Le [prêt viager hypothécaire](#) est un type de prêt qui est accordé en échange d'une hypothèque sans intérêt sur une maison. Il s'agit de la combinaison d'une rente viagère et d'une hypothèque. Il existe deux types de prêts viagers hypothécaires. L'un est le prêt qui exige le remboursement du capital ainsi que de tous les intérêts à l'expiration du contrat. L'autre est le prêt qui est remboursé par tranches d'intérêts au cours du contrat. Actuellement, ce prêt n'est proposé que par les établissements spécialisés.

Remboursement du prêt au décès de l'emprunteur

De quoi s'agit-il ?

Le financement d'une entreprise

Le prêt viager hypothécaire est un type de prêt qui vous permet de revoir votre argent en donnant en garantie un bien appartenant à l'emprunteur.

Vous pouvez utiliser les fonds pour une entreprise personnelle (voyage ou voiture, ou séjour dans une maison de retraite), mais il n'est pas possible de financer une entreprise commerciale.

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

Différences entre la vente de rentes viagères et le prêt hypothécaire traditionnel

Le prêt viager hypothécaire ne doit pas être confondu avec la vente en viager et le prêt hypothécaire traditionnel.

- En cas de vente en viager, la propriété du bien est transférée à l'acheteur, mais le prêt viager hypothécaire vous permet de conserver la propriété.
- Un prêt hypothécaire classique vous obligera à rembourser une partie du capital ainsi que les intérêts de manière périodique, tandis que le prêt viager hypothécaire vous permet de ne payer ni intérêts ni capital tout au long de votre vie.

Conditions

Personnes concernées

Pour pouvoir bénéficier d'un prêt hypothécaire permanent, vous devez résider dans le logement que vous souhaitez mettre en garantie.

Il n'y a aucune obligation de souscrire une assurance habitation ni de couvrir le prêt.

Il n'y a pas de questionnaire médical à remplir ni d'examen de passage pour déterminer si vous remplissez les conditions requises.

Vous devez cependant être majeur.

Biens immobiliers concernés

Le bien immobilier mis en garantie doit être utilisé uniquement pour servir de résidence. Cela signifie qu'il ne peut être utilisé que comme habitation et non comme local commercial.

Ce bien peut être une résidence principale, une résidence secondaire ou un bien locatif.

Attention : Un bien qui est utilisé à la fois pour l'habitation et pour des locaux commerciaux ne peut pas être considéré comme une garantie pour un prêt viager hypothécaire.

Demande de prêt

Le prêt peut être demandé auprès d'une institution qui fournit ce service.

L'établissement de crédit (appelé créancier ou prêteur) décidera alors du montant à prêter en fonction de trois facteurs :

- La valeur du bien immobilier établie par un expert choisi par vous en collaboration avec la société de prêt (les honoraires de l'expert sont à votre charge).
- Votre âge (si vous êtes jeune, le montant du prêt ne sera pas aussi important, car le temps de calcul des intérêts sera statistiquement plus long)
- votre sexe (les femmes ont une durée de vie plus longue que les hommes et la période de calcul des intérêts est plus longue que celle des hommes).

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

Si la demande est approuvée et que le prêt est accordé, le montant accordé ne correspondra pas au montant de la garantie, mais seulement à une fraction de celui-ci. Le montant accordé se situe entre 15 et 75 % de la valeur du bien.

Attention : Le prêt viager hypothécaire n'est actuellement disponible que par le biais d'institutions spécialisées.

Le taux d'intérêt

Le prêteur est tenu de fixer le taux d'intérêt, qui comprend tous les coûts liés au prêt (frais de dossier et intérêts, ainsi que l'assurance de l'emprunteur). Ce taux est connu sous le nom de taux annuel en pourcentage. Il est utilisé pour déterminer le montant que vous devez payer lorsque vous décidez d'effectuer le remboursement par anticipation. Ce taux peut également être utilisé pour déterminer le montant dû par vos héritiers s'ils souhaitent rembourser la banque et conserver le bien.

Le prêteur a la liberté de déterminer le taux et les taux sont généralement assez élevés.

Toutefois, le pourcentage de croissance annuelle ne doit pas dépasser le taux d'usure sur une période de 10 ans.

Le taux d'intérêt est déterminé pendant toute la durée du prêt, mais il n'est dû qu'à votre décès ou après la vente du bien.

Bon à savoir : Il est recommandé d'évaluer la somme due au titre d'un prêt viager par rapport à un crédit à la consommation classique afin de déterminer le montant exact du capital emprunté.

Le contrat de prêt est signé

Les informations obligatoires

Avant de signer, le prêteur vous propose un contrat de prêt qui contient les informations suivantes

- L'identité des deux parties (emprunteur et établissement financier)
- la date et la nature du prêt
- la description exacte du bien hypothéqué et sa valeur
- Les conditions et les dates d'accès au montant emprunté (en une seule fois ou par mensualités)
- Le coût total du prêt, ainsi que les taux d'intérêt annuels effectifs.

Un minimum de 10 jours civils doit s'écouler entre la date de réception de cette invitation et la date de signature du contrat.

En cas de refus de l'offre de crédit, le prêteur ne peut accepter aucun paiement de votre part.

Signature du contrat

Le contrat est ensuite signé par un notaire officiel. La responsabilité du coût vous incombe. Le notaire doit vérifier si le bien a été correctement évalué.

Obligations de l'emprunteur

L'entretien du bien

Vous êtes tenu d'entretenir le bien que vous avez hypothéqué (ravalement de façade, autres travaux d'entretien du jardin, etc.) ...). En cas de mauvais entretien, le prêteur est en droit de réclamer le remboursement anticipé du prêt.

Un état des lieux pourra être joint à l'acte notarié au moment de la signature du contrat. Ce sera un document qui servira de preuve de l'état du bien ainsi que des équipements.

En cas de litige, il incombe au prêteur de démontrer que le bien n'a pas été correctement entretenu.

La location du bien

Si vous envisagez de louer le bien hypothéqué, vous devez d'abord obtenir l'approbation écrite du

prêteur. Le bien hypothéqué ne doit en aucun cas être utilisé à des fins commerciales.

La fin du contrat

Le contrat de prêt peut être résilié de plusieurs façons : remboursement anticipé, vente du bien ou décès de l'emprunteur.

Remboursements anticipés

Vous pouvez rembourser le prêt en totalité ou en partie avant la date d'échéance indiquée dans le contrat.

Mais, le prêteur peut refuser les remboursements anticipés partiels dans le cas où ils sont inférieurs à 10 % du capital emprunté.

Le contrat peut contenir une clause d'indemnisation qui doit être versée au prêteur en cas de paiement anticipé du prêt.

Le montant de cette indemnité dépend de la date du remboursement.

Le bien hypothéqué est vendu

Vous devez informer votre prêteur si vous décidez de vendre votre logement ou de transférer l'usufruit à l'unique propriétaire.

Si le prêteur a des doutes sur le prix de vente ou l'estimation fournie dans le projet de vente, il peut demander une évaluation.

Si la valeur estimée est supérieure au prix de la proposition, le prêteur pourrait être en mesure de saisir le bien, ou de demander la valeur estimée.

Le décès de l'emprunteur

Votre décès met fin au contrat de prêt.

La situation sera différente selon que vos héritiers souhaitent retirer le bien du marché ou le conserver.

Les héritiers ne souhaitent pas être propriétaires du bien.

Les héritiers de votre succession laissent la banque vendre le bien pour payer le prêt.

Si la valeur de la vente est supérieure au montant que vous avez payé ainsi qu'au montant des intérêts calculés, vos héritiers ont le droit de prendre la différence.

Dans le cas contraire, vos héritiers n'ont pas à payer de frais.

Les héritiers veulent conserver le bien

Vos héritiers doivent payer à la banque le principal de la dette et les intérêts selon le taux d'intérêt spécifié dans le contrat.

Après ce paiement, vos héritiers deviendront les propriétaires légaux du bien, et pourront le vendre.

Le prêt s'accompagne du paiement régulier d'intérêts

Qu'est-ce que c'est ?

Le financement d'une entreprise

Le prêt viager hypothécaire est un type de prêt qui vous permet de revoir votre argent en donnant en garantie la maison dont vous êtes propriétaire.

L'argent emprunté sert à financer un projet personnel (voyage ou voiture, ou séjour dans une maison de retraite) mais pas à financer une entreprise professionnelle.

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

Différences entre la vente en viager et le prêt hypothécaire classique

Le prêt viager hypothécaire ne doit pas être confondu avec la vente en viager ainsi qu'avec le prêt hypothécaire classique.

- Dans le cas d'un achat en viager, la propriété de la maison passe à l'acheteur alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de conserver la propriété.
- Un prêt hypothécaire classique vous obligera à rembourser une partie du capital et des intérêts chaque mois, tandis qu'un prêt viager vous permet de ne pas avoir à rembourser le capital pendant toute votre vie.

Conditions

Personnes concernées

Pour pouvoir bénéficier d'un prêt viager hypothécaire, vous devez résider dans le logement que vous souhaitez mettre en garantie.

Il n'y a aucune obligation de souscrire une assurance sur votre logement ou de couvrir le prêt.

Il n'y a pas de formulaire médical à remplir ni de conditions de ressources à remplir.

En revanche, vous devez être majeur.

Biens immobiliers concernés

Le bien immobilier donné en garantie doit être utilisé uniquement à des fins de résidence. Cela signifie qu'il peut être utilisé uniquement comme une résidence et non comme un local commercial.

Ce bien peut être une résidence principale, une résidence secondaire ou un bien locatif.

Attention : Un bien qui a un usage mixte (résidentiel et commercial) ne peut pas être utilisé pour garantir un prêt viager hypothécaire.

Une demande de prêt

La demande de prêt peut être faite auprès d'un établissement qui offre ce service.

L'établissement de crédit (appelé créancier ou prêteur) décidera ensuite du montant du prêt en fonction de trois facteurs :

- La valeur de la maison établie par un expert choisi par vous et par l'établissement de crédit (les honoraires de l'expert sont à votre charge).
- L'âge (si vous êtes jeune, le montant du prêt ne sera pas aussi important, car il y aura une durée statistiquement plus longue pour calculer les intérêts)
- votre sexe (les femmes ont une durée de vie plus longue que les hommes et ont également un temps de calcul des intérêts plus long que les hommes).

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

Si la demande est acceptée, le montant accordé ne correspondra pas à la valeur de la garantie, mais seulement à une partie de celle-ci. Il est généralement admis que le montant accordé se situe entre 15 et 75 % de la valeur du bien.

Attention : Le prêt viager hypothécaire n'est actuellement disponible que par le biais d'institutions spécialisées.

Le taux d'intérêt

Le prêteur est tenu d'établir un taux d'intérêt qui comprend tous les coûts liés au prêt (frais de dossier et intérêts, ainsi que l'assurance de l'emprunteur). Ce taux est connu sous le nom de taux annuel effectif global. Il est utilisé pour déterminer le montant que vous devez payer lorsque vous décidez d'effectuer le remboursement par anticipation. Ce taux peut également être utilisé pour calculer le montant dû à vos héritiers dans le cas où ils souhaiteraient rembourser la banque et conserver le bien.

L'établissement prêteur est libre de fixer le taux, qui peut être très élevé.

Toutefois, le pourcentage de croissance annuelle ne doit pas dépasser le taux d'usure sur une période de 10 ans.

Le montant de vos versements périodiques d'intérêts doit être précisé dès le départ. Vous devrez rembourser ces versements pendant toute la durée du prêt.

C'est une bonne idée de le savoir.

Il est recommandé d'évaluer le montant des sommes dues au titre d'un prêt viager hypothécaire par rapport au montant d'un crédit à la consommation classique afin de déterminer le montant exact emprunté.

Le contrat de prêt est signé

Les informations obligatoires

Avant de signer, la banque vous remettra une proposition de prêt qui comprend les éléments suivants

- L'identité des deux parties (emprunteur et établissement financier)
- La date et la nature du prêt
- Une description précise du bien hypothéqué ainsi que sa valeur
- Les conditions et les dates d'accessibilité du montant du prêt (en une seule fois ou en versements mensuels)
- le coût total du prêt, ainsi que les taux annuels en pourcentage
- Le montant et la date du paiement des intérêts sur une base périodique.

Un minimum de 10 jours civils doit s'écouler entre la réception de cette invitation et la date de signature du contrat.

Si l'offre de crédit n'est pas acceptée, le prêteur n'est pas en mesure de vous verser de l'argent.

Signature du contrat

Le contrat est ensuite signé par un notaire officiel. C'est à vous de payer les frais. Le notaire doit vérifier si le bien a été correctement évalué.

Obligations de l'emprunteur

Entretien du bien

Vous êtes responsable de l'entretien du bien que vous avez hypothéqué (ravalement de façade, autres travaux d'entretien du jardin...). Si vous n'entretenez pas le bien, le prêteur est en droit de réclamer le remboursement anticipé du prêt.

Un état des lieux peut être ajouté à l'acte notarié lors de la signature du contrat. Il s'agira d'un document qui servira à prouver l'état du bien ainsi que des équipements.

En cas de litige, il incombe au prêteur de démontrer que le bien a été mal entretenu.

Paiement des intérêts périodiques

Vous êtes responsable des intérêts périodiques mensuels dus conformément au contrat.

Le non-paiement d'une ou plusieurs échéances régulières d'intérêts est récompensé par le versement d'une indemnité, qui peut atteindre 4 mois d'intérêts.

En outre, l'établissement prêteur peut exiger le remboursement de la totalité du capital emprunté.

La location du bien

Si vous voulez louer le bien hypothéqué, vous devez d'abord obtenir l'accord écrit du prêteur. Le bien hypothéqué ne doit en aucun cas être utilisé à des fins professionnelles.

La fin du contrat

Le contrat de prêt peut prendre fin de plusieurs façons, par exemple en cas de remboursement anticipé, de vente du bien ou de décès de l'emprunteur.

Remboursements anticipés

Vous pouvez rembourser le prêt en totalité ou en partie avant la date d'expiration indiquée dans le contrat.

Le prêteur pourrait refuser les remboursements anticipés partiels s'ils ne dépassent pas 10 % du capital emprunté.

Le contrat peut également prévoir une indemnité qui sera due au prêteur en cas de remboursement anticipé du prêt.

Le montant de cette indemnité varie en fonction de la date de remboursement.

La vente du bien hypothéqué

Vous devez informer le prêteur dans le cas où vous décidez de vendre votre logement ou de transférer l'usufruit juste la propriété.

Si le prêteur a des doutes sur le prix de vente ou l'estimation fournie dans la proposition de vente, il peut demander une évaluation.

Si la valeur estimée est supérieure au prix de la proposition, le prêteur peut reprendre le bien ou obtenir la valeur estimée.

Le décès de l'emprunteur

Votre décès met fin au contrat de prêt.

La situation est différente si les héritiers de votre succession souhaitent retirer le bien du marché ou le conserver.

Les héritiers ne souhaitent pas être propriétaires du bien

Les héritiers de votre succession laissent la banque vendre le bien afin de rembourser le prêt.

Si la valeur de la vente est supérieure au montant total qui vous a été versé ainsi qu'au montant des intérêts calculés, vos héritiers ont le droit d'obtenir la différence.

Dans le cas contraire, vos héritiers n'auront pas à payer de frais.

Les héritiers veulent conserver le bien

Vos héritiers doivent payer à la banque le principal de la dette et les intérêts selon le taux fixé dans le contrat.

Après avoir payé, vos héritiers deviendront propriétaires de votre bien et seront autorisés à en disposer.