

La vente à réméré par Médiation Immo

Fiche pratique publié le 10/05/2019, vu 1479 fois, Auteur : [THEVENOT Florian](#)

Je suis heureux de vous présenter Médiation Immo, entreprise spécialisée dans la vente à réméré, qui offre aux propriétaires une alternative à la saisie immobilière.

Des impayés à la procédure de saisie immobilière

Chaque année, environ 15 000 foyers subissent une saisie immobilière pour des causes aussi diverses que la perte d'un emploi, l'éclatement de la cellule familiale ou encore la maladie. Après deux mensualités impayées, les établissements bancaires peuvent prononcer la déchéance du terme et ainsi engager une procédure de saisie immobilière. En raison du délai de prescription des crédits immobiliers qui a été réduit à deux ans en vertu de l'[article L137-2 du Code de la consommation](#), les banques ne laissent pas toujours le temps aux propriétaires pour trouver une solution.

La vente à réméré comme alternative

Pour faire face à l'attitude des banques, [Médiation Immo](#) propose une alternative, la vente à réméré. Le principe ? Vendre temporairement son bien tout en continuant à l'occuper en réglant un loyer, avec la possibilité de le racheter pendant une durée déterminée. Avec l'argent de la vente les dettes sont soldées, et le client retrouve une situation financière saine. Il peut ainsi racheter son bien à un prix fixé au départ de l'opération. Pendant le réméré, le propriétaire a également la possibilité de revendre le bien au prix de marché et d'encaisser la différence entre le prix de vente et le prix de rachat.

Une solution issue du code civil

La vente à réméré est une opération très ancienne qui fut introduite dans le Code civil Napoléonien dès sa création en 1804. Depuis 2009, le terme de réméré a été remplacé par rachat dans les articles 1659 à 1673 du Code civil qui régissent cette opération. Juridiquement, on parle désormais de vente avec faculté de rachat. Le terme de portage immobilier est également apparu ces dernières années afin de redorer l'image du réméré qui n'avait pas toujours été utilisé à bon escient.

C'est en appliquant ce principe juridique au patrimoine immobilier de propriétaires en surendettement que le réméré répond à des demandes de financement refusées par les banques. Mais attention, la vente à réméré n'est pas un prêt, c'est bien une vente immobilière réelle avec une condition dite résolutoire (la « faculté de rachat ») au bénéfice du vendeur. Cette condition résolutoire permet au vendeur d'annuler la vente. Il ne réalise pas une deuxième transaction mais annule la vente initiale et récupère ainsi la propriété de son bien. Les droits de mutation ne sont donc régler qu'une seule fois.

La vente à réméré comme derniers recours

La vente à réméré est une opération relativement onéreuse en raison notamment de frais incompressibles inhérents au transfert de propriété. Il est indispensable d'avoir étudié d'autres options avec son banquier comme un report d'échéances ou un rachat de crédit avant de s'engager.

L'équipe de Médiation Immo, composée par une équipe de professionnels de l'immobilier et de la finance, saura conseiller les propriétaires sur la faisabilité et l'intérêt d'une telle opération. De nombreux paramètres, comme l'âge et les revenus, sont analysés attentivement afin de s'assurer qu'un organisme bancaire accordera un prêt pour le rachat une fois la situation du propriétaire assainie. L'objectif est d'apporter une issue positive à des propriétaires en surendettement tout en proposant un rendement convenable à des investisseurs désirant placer leur argent dans la pierre.