

Le prêt hypothécaire inversé

Date : 4/06/2012

Objectif : disposer de ressources complémentaires en cas de retraite modeste pour financer des projets de type : réaménager le logement, résoudre des problèmes de trésorerie, aider les enfants ou petits-enfants.

A plus de 65 ans, il est difficile de contracter un emprunt, supposant que les conditions proposées seront excessives ou incompatibles avec les moyens financiers. Jusqu'alors, il existait donc essentiellement deux possibilités pour compléter les ressources en tant que retraité(e) ou faire face à des dépenses imprévues : recourir à la vente en viager, ce qui suppose de perdre la propriété de son bien immobilier en le vendant à un tiers, ou faire appel à ses enfants et dépendre d'eux sur le plan financier.

Le prêt viager hypothécaire est une solution qui permet à des seniors propriétaires d'un bien immobilier d'emprunter, quel que soit leur état de santé, à condition qu'une hypothèque soit consentie sur le bien.

Rester propriétaire et accroître son autonomie financière

>**aucun remboursement du vivant de l'emprunteur.** Néanmoins, le prêt peut être remboursé à tout moment.

>**l'emprunteur reste pleinement propriétaire du bien.** Contrairement au viager traditionnel, il n'y a pas cession du logement. L'emprunteur en conserve et la propriété, et son usage.

>**pas de charge aux héritiers.** Les héritiers n'auront pas à supporter de dette au-delà de la valeur du bien sur lequel porte la garantie hypothécaire, celle-ci (capital majoré des intérêts capitalisés) étant plafonnée à la valeur de revente du bien au jour du décès de l'emprunteur ou du dernier co-emprunteur (s'il y en a plusieurs). Si la valeur du bien est inférieure à la dette, la banque supporte la perte; si la valeur du bien est supérieure à la dette, l'excédent revient aux héritiers.

Quelles sont les caractéristiques du prêt hypothécaire inversé?

Les principaux critères retenus sont l'âge et la valeur du bien expertisé par un cabinet d'experts indépendants agréés par la profession bancaire. Associés aux spécificités du dossier, ces critères permettent de fixer un montant maximum empruntable.

Quel rôle joue le Notaire ?

• Pendant le montage du dossier

Il est recommandé de s'adresser à un notaire avant de souscrire un Prêt viager hypothécaire pour apprécier la pertinence de cette solution dans le cadre de la situation patrimoniale du candidat emprunteur.

Ce capital est issu d'un prêt et ne constitue pas un revenu: il n'est donc pas imposable à l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, il vient en déduction de la valeur du bien dans la déclaration ISF.

Tout au long du prêt, il faut naturellement :

- préserver la valeur du bien immobilier qui garantit le prêt en l'entretenant, en effectuant les travaux nécessaires et en lui conservant son usage d'habitation,
- permettre au banquier de vérifier que le bien est correctement entretenu.

Laisse-t-on un héritage à ses enfants sur le bien immobilier?

La règle du "plafonnement" joue en leur faveur. En effet, quel que soit le montant de la dette (capital majoré des intérêts capitalisés), la somme due au banquier ne pourra dépasser la valeur du bien, à dire d'expert, au jour du décès de l'emprunteur.

2 hypothèses sont alors possibles :

- soit la dette dépasse la valeur du bien : la banque ne réclamera qu'une dette plafonnée à la valeur du bien et assumera la perte.
- soit la valeur du bien est supérieure à la dette : l'excédent reviendra aux héritiers.

Après l'ouverture de la succession, les héritiers disposeront de 6 mois pour régler la dette. Deux possibilités s'offriront alors à eux :

- s'ils souhaitent conserver le bien : ils rembourseront le montant de la dette à la banque.
- s'ils ne souhaitent pas conserver le bien : ils pourront le vendre pour rembourser la dette ou laisser la banque vendre le bien ou l'acquérir à la valeur estimée par l'expert à la valeur estimée par l'expert choisi.

Modalités prévues aux articles L.314-13 et L.314-14 du code de la consommation :

« Lors du décès de l'emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs, les héritiers peuvent payer la dette plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée au jour de l'ouverture de la succession. Il est procédé à cette estimation en tant que de besoin par un expert choisi d'un commun accord par le créancier et l'emprunteur ou désigné sur requête. A défaut et nonobstant les règles applicables en matière d'acceptation sous bénéfice d'inventaire, le créancier hypothécaire peut à son choix :- poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions du droit commun, auquel cas la dette est plafonnée au prix de la vente ;- ou se voir attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu d'un pacte comissoire alors même que celui-ci constituait la résidence principale de l'emprunteur. Le créancier hypothécaire dispose de la même option en cas de succession vacante. »

« En cas d'aliénation de l'immeuble par l'emprunteur ou ses héritiers, le projet de cession est notifié au créancier hypothécaire. En cas de contestation par celui-ci de la valeur de l'immeuble retenue dans l'acte de cession, il est procédé à l'estimation du bien par un expert choisi d'un commun accord par le créancier et l'emprunteur ou désigné sur requête. Si la valeur de l'immeuble s'avère finalement inférieure à cette estimation, la créance du prêteur est alors plafonnée :- soit au prix d'adjudication de l'immeuble si le créancier hypothécaire fait procéder à la saisie et à la vente du bien en vertu de son droit de suite ;- soit à la valeur d'expertise de l'immeuble si le créancier hypothécaire demande l'attribution judiciaire du bien ou se prévaut du pacte comissoire par lui conclu. Les dispositions du présent article s'appliquent également au démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué. »