



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Prêt viager hypothécaire

Vérfié le 31 décembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le prêt viager hypothécaire permet d'emprunter une somme d'argent en contrepartie d'une hypothèque sur un bien immobilier. Il est différent de la vente en viager et de l'hypothèque. Au décès de l'emprunteur, l'organisme financier se rembourse en capital et en intérêts en revendant un bien immobilier mis en garantie. Toutefois, il est possible aussi de payer les intérêts de manière périodique et d'effectuer un remboursement anticipé du prêt. Aucune banque ne commercialise actuellement ce prêt.

Prêt remboursable au décès de l'emprunteur

De quoi s'agit-il ?

Financement d'un projet

Le prêt viager hypothécaire permet d'emprunter une somme d'argent. Pour cela, l'emprunteur place un bien immobilier en garantie.

L'emprunteur peut utiliser la somme empruntée pour tout projet personnel (exemples : voyage, voiture, séjour en maison de retraite). En revanche, il ne peut pas utiliser ce prêt 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2762>), qui permet de vendre un bien immobilier (le prêt viager hypothécaire permet d'emprunter une somme d'argent et l'emprunteur reste propriétaire du bien),
- et l'hypothèque classique (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F789>). Une personne qui contracte une hypothèque classique doit rembourser le prêteur sinon son bien sera saisi. Une personne qui contracte un prêt viager hypothécaire n'est pas obligée de rembourser le prêt de son vivant.

Conditions

Personnes concernées

La personne qui demande un prêt viager hypothécaire doit être propriétaire d'un bien immobilier.

Il n'a pas l'obligation d'être assuré, ni d'assurer le prêt.

Il n'y a pas de condition d'âge, même si le dispositif est plutôt destiné aux personnes âgées.

Il n'y a aucun questionnaire médical à remplir.

Il n'y a pas de condition de ressources.

Biens immobiliers concernés

Le bien servant 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,
- une résidence secondaire,
- ou un bien loué.

Il n'y a pas cession du bien : l'emprunteur reste propriétaire du bien.

⚠ Attention : un bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) ne peut pas garantir un prêt viager hypothécaire.

Demande de prêt

L'emprunteur peut faire une demande de prêt auprès de la banque ou de l'organisme de crédit qui propose ce produit.

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

- la valeur du bien immobilier, déterminée par un expert, choisi par vous et l'organisme prêteur (les frais d'expertise sont à votre charge),
- l'âge de l'emprunteur (plus l'emprunteur est jeune, moins le montant est important, en raison de la longue durée probable de capitalisation des intérêts),
- son sexe (les femmes ayant une espérance de vie plus longue, elles ont également une durée probable de capitalisation des 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 sera limité à une partie de la valeur du bien (en général, de 15% à 75%).

▲ Attention : aucune banque ne commercialise actuellement le prêt viager hypothécaire.

Taux d'intérêt

Le prêteur doit fixer un taux d'intérêt qui englobe tous les coûts du prêt ou **taux annuel effectif global** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2456>). Ce taux servira en cas de remboursement anticipé ou si les héritiers veulent conserver le bien.

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

Les intérêts sont calculés pendant la durée de vie du prêt, mais ils ne seront remboursés qu'au moment du décès de l'emprunteur ou de la vente du bien.

➡ A 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.

Signature du prêt

Informations obligatoires

Avant toute signature, le créancier doit vous adresser une offre de prêt. Cette offre doit indiquer :

- l'identité des parties (l'emprunteur et l'organisme financier),
- la date et la nature du prêt,
- la désignation exacte du bien hypothéqué et sa valeur,
- la date et les conditions de mise à disposition de la somme empruntée, (en une seule fois ou versement d'une rente mensuelle)
- le coût global du crédit et le **taux annuel effectif global** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2456>).

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

➡ A savoir : jusqu'à l'acceptation de l'offre de crédit, aucun versement ne peut être fait par le créancier.

Signature du contrat

La signature se fait devant un notaire.

Où s'adresser ?

- **Notaire** [↗ \(http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire\)](http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire)

Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

Le notaire devra également vérifier que le bien a été correctement estimé.

- **Notaire** [↗ \(http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire\)](http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire)

Obligations de l'emprunteur

Entretien du bien immobilier

Le bien hypothéqué doit être entretenu (ravalement de façade, entretien du jardin...). En cas de mauvais entretien, le créancier 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

L'emprunteur doit obtenir l'accord écrit de l'organisme prêteur pour mettre son bien en location, sauf s'il était déjà loué avant la signature du prêt.

Le bien hypothéqué ne peut être en aucun cas affecté à une activité professionnelle.

Fin du contrat

Le contrat de prêt prend fin avec un remboursement anticipé, la vente du bien ou avec le décès de l'emprunteur.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Remboursement anticipé

L'emprunteur peut toujours rembourser le prêt avant le terme prévu. Cependant, le prêteur peut refuser un remboursement anticipé partiel inférieur à 10 % du capital versé.

Le contrat peut prévoir une indemnité pour remboursement anticipé du prêt. Elle varie selon la date du remboursement.

Avant la 5e année

Capital versé en une fois

4 mois d'intérêts

Capital versé périodiquement

5 versements mensuels

De la 5e à la 9e année

Capital versé en une fois

2 mois d'intérêts

Capital versé périodiquement

3 versements mensuels

À partir de la 10e année

Capital versé en une fois

1 mois d'intérêts

Capital versé périodiquement

2 versements mensuels

Vente du bien hypothéqué

L'emprunteur doit prévenir le prêteur s'il décide de vendre son 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.

Décès de l'emprunteur

Les héritiers ne veulent pas garder le bien

Le décès de l'emprunteur met fin au contrat de prêt.

Ses héritiers peuvent laisser la banque vendre le bien immobilier pour se rembourser.

Si la somme du montant de la vente et des intérêts sont supérieurs aux sommes déjà versées à l'emprunteur, les héritiers pourront toucher la différence.

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

Les héritiers veulent garder le bien

Les héritiers devront alors régler la dette de l'emprunteur selon les taux d'intérêt fixé lors de la signature du contrat.

Ils sont alors les propriétaires du bien et pourront en disposer librement.

Prêt avec remboursements périodiques d'intérêts

De quoi s'agit-il ?

Financement d'un projet

Le prêt viager hypothécaire permet d'emprunter une somme d'argent. Pour cela, l'emprunteur place un bien immobilier en garantie.

L'emprunteur peut utiliser la somme empruntée pour tout projet personnel (exemples : voyage, voiture, séjour en maison de retraite). En revanche, il ne peut pas utiliser ce prêt 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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2762>), qui permet de vendre un bien immobilier (le prêt viager hypothécaire permet d'emprunter une somme d'argent et l'emprunteur reste propriétaire du bien),
- et **l'hypothèque classique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F789>). Une personne qui contracte une hypothèque classique doit rembourser le prêteur sinon son bien sera saisi. Une personne qui contracte un prêt viager hypothécaire n'est pas obligée de rembourser le prêt de son vivant.

Conditions

Personnes concernées

La personne qui demande un prêt viager hypothécaire doit être propriétaire d'un bien immobilier.

Il n'a pas l'obligation d'être assuré, ni d'assurer le prêt.

Il n'y a pas de condition d'âge, même si le dispositif est plutôt destiné aux personnes âgées.

Il n'y a aucun questionnaire médical à remplir.

Il n'y a pas de condition de ressources.

Biens immobiliers concernés

Le bien servant 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,
- une résidence secondaire,
- ou un bien loué.

Il n'y a pas cession du bien : l'emprunteur reste propriétaire du bien.

⚠ Attention : un bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) ne peut pas garantir un prêt viager hypothécaire.

Demande de prêt

L'emprunteur peut faire une demande de prêt auprès de la banque ou de l'organisme de crédit qui propose ce produit.

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

- la valeur du bien immobilier, déterminée par un expert, choisi par vous et l'organisme prêteur (les frais d'expertise sont à votre charge),
- l'âge de l'emprunteur (plus l'emprunteur est jeune, moins le montant est important, en raison de la longue durée probable de capitalisation des intérêts),
- son sexe (les femmes ayant une espérance de vie plus longue, elles ont également une durée probable de capitalisation des 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 sera limité à une partie de la valeur du bien (en général, de 15% à 75%).

⚠ Attention : aucune banque ne commercialise actuellement le prêt viager hypothécaire.

Taux d'intérêt

Le prêteur doit fixer un taux d'intérêt qui englobe tous les coûts du prêt ou **taux annuel effectif global** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2456>). Ce taux servira en cas de remboursement anticipé ou si les héritiers veulent conserver le bien.

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

Le montant des échéances périodiques d'intérêts doit être précisé dès le départ. Ces échéances seront remboursées pendant la durée du prêt.

➡ A 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.

Signature du prêt

Informations obligatoires

Avant toute signature, le créancier doit vous adresser une offre de prêt. Cette offre doit indiquer :

- l'identité des parties (l'emprunteur et l'organisme financier),
- la date et la nature du prêt,
- la désignation exacte du bien hypothéqué et sa valeur,
- la date et les conditions de mise à disposition de la somme empruntée, (en une seule fois ou versement d'une rente mensuelle)
- le coût global du crédit et le taux annuel effectif global (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2456>).

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

 **A savoir** : jusqu'à l'acceptation de l'offre de crédit, aucun versement ne peut être fait par le créancier.

Signature du contrat

La signature se fait devant un notaire.

Où s'adresser ?

- **Notaire**  (<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>)

Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

Le notaire devra également vérifier que le bien a été correctement estimé.

- **Notaire**  (<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>)

Obligations de l'emprunteur

Entretien du bien immobilier

Le bien hypothéqué doit être entretenu (ravalement de façade, entretien du jardin...). En cas de mauvais entretien, le créancier 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

L'emprunteur doit obtenir l'accord écrit de l'organisme prêteur pour mettre son bien en location, sauf s'il était déjà loué avant la signature du prêt.

Le bien hypothéqué ne peut être en aucun cas affecté à une activité professionnelle.

Remboursement périodique des intérêts

L'emprunteur doit s'acquitter des 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.

Fin du contrat

Le contrat de prêt prend fin avec un remboursement anticipé, la vente du bien ou avec le décès de l'emprunteur.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Remboursement anticipé

L'emprunteur peut toujours rembourser le prêt avant le terme prévu. Cependant, le prêteur peut refuser un remboursement partiel inférieur à 10 % du capital versé.

Le contrat peut prévoir une indemnité pour remboursement anticipé du prêt. Elle varie selon la date du remboursement.

Avant la 5e année

Capital versé en une fois

4 mois d'intérêts

Capital versé périodiquement

5 versements mensuels

De la 5e à la 9e année

Capital versé en une fois

2 mois d'intérêts

Capital versé périodiquement

3 versements mensuels

À partir de la 10^e année

Capital versé en une fois

1 mois d'intérêts

Capital versé périodiquement

2 versements mensuels

Vente du bien hypothéqué

L'emprunteur doit prévenir le prêteur s'il décide de vendre son bien ou de céder l'usufruit ou la nue-propiété.

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.

Décès de l'emprunteur

Les héritiers ne veulent pas garder le bien

Le décès de l'emprunteur met fin au contrat de prêt.

Ses héritiers peuvent laisser la banque vendre le bien immobilier pour se rembourser.

Si le montant de la vente est supérieur aux sommes déjà versées à l'emprunteur, les héritiers pourront toucher la différence.

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

Les héritiers veulent garder le bien

Les héritiers devront alors régler la dette de l'emprunteur, qui correspond au capital emprunté si tous les intérêts périodiques ont été payés.

Ils sont alors les propriétaires du bien et pourront en disposer librement.

Textes de loi et références

- Code de la consommation : articles L315-1 à L315-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225777&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225777&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
Définition et champ d'application du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles L315-9 à L315-11 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225757&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225757&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
Contrat de crédit du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles L315-12 à L315-14 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225749&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225749&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
Affectation et entretien de l'immeuble
- Code de la consommation : articles L315-16 à L315-19 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225737&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225737&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
Remboursement anticipé du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles L315-20 à L315-23 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225727&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225727&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
Terme de l'opération du prêt viager hypothécaire
- Code de la consommation : articles R315-1 à R315-2 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032807668&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032807668&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
Prêt viager hypothécaire

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- [À propos](#)
- [Aide](#)
- [Contact](#)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://www.gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr)

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0