

Objectifs : Connaître les personnes pouvant avoir recours à un prêt viager hypothécaire. Savoir quels biens peuvent faire l'objet d'un tel prêt. Connaître les différentes étapes de formation de ce type de contrat de prêt et ses particularités.

Leçon 1

Le prêt viager hypothécaire

L'article L. 314-1 du Code de la consommation définit le prêt viager hypothécaire comme « un contrat par lequel l'établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement - principal et intérêts - ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès ».

NB : (A titre indicatif)

L'aliénation est l'opération par laquelle celui qui aliène transmet volontairement à autrui la propriété d'une chose soit à titre onéreux (la vente) soit à titre gratuit (la donation).

Le démembrement de la propriété : La pleine propriété d'un bien est constituée de 3 droits : l'usus (droit d'usage de la propriété comme par exemple le droit d'habiter celle-ci), le fructus (droit de percevoir les fruits de la propriété comme par exemple les loyers) et l'abusus (droit pour le propriétaire de disposer d'un bien par tous actes matériels ou juridiques de transformation, de consommation, de destruction, d'aliénation ou d'abandon). Il y a démembrement de la propriété lorsqu'il y a dissociation des droits de la pleine propriété. La pleine propriété peut par exemple être démembrée en usufruit (usus + fructus) et en nue propriété (abusus). Par le démembrement de la propriété, les droits attachés à la propriété sont alors détachés et transférés à d'autres personnes.

L'hypothèque est une sûreté réelle par laquelle, le créancier qui a procédé à l'inscription hypothécaire a la faculté de faire vendre l'immeuble grevé et d'être payé par préférence sur le prix en cas de défaillance du débiteur.

Cette nouvelle forme de crédit permet à l'emprunteur d'obtenir des liquidités tout en conservant son pouvoir d'achat puisqu'il n'assumera pas en principe le remboursement du prêt de son vivant. De plus, il garde son bien tant qu'il vit.

Nous étudierons successivement le champ d'application (I), la formation (II), l'exécution (III) et le terme (IV) du contrat.

I- Le champ d'application

A- Les personnes

L'emprunteur : L'emprunteur est une personne physique (article L. 314-1 du Code de la consommation). Il ne peut être une personne morale.

L'objectif est que l'emprunteur puisse contracter un prêt quel que soit son âge et son état de santé. Il ne peut y avoir de questionnaire de santé subordonnant l'octroi du prêt.

Le prêteur : C'est un établissement de crédit ou un établissement financier.

B- Les opérations financées

Ce prêt ne peut être consenti que pour des dépenses privées telles que : trésorerie, financement de travaux, de voyage, d'aides à domicile, d'une maison de retraite, l'aide à des enfants ou petits enfants.

En revanche, « à peine de nullité, le prêt viager hypothécaire ne peut être destiné à financer les besoins d'une activité professionnelle » (article L. 314-2 du Code de la consommation).

C- Biens donnés en garantie

Le prêt doit être garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation.

Biens concernés :

Ce n'est pas forcément l'habitation principale, ce peut être la résidence secondaire ou un bien donné en location.

Un bien démembré peut également être donné en garantie. Cependant, on peut difficilement imaginer un établissement de crédit ou un établissement financier accepter un tel bien en garantie à cause de la complexité que cela engendrerait en cas de vente forcée (que ce soit dans l'hypothèse de l'hypothèque d'un usufruit ou dans l'hypothèse de l'hypothèque d'une nue propriété).

Biens exclus :

L'immeuble ne peut être à usage commercial ou professionnel et ne peut être à usage mixte (d'habitation et professionnel).

II- La formation

A- La période précontractuelle

La publicité et le démarchage

La publicité :

Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui quel que soit son support est loyale et informative (article L. 314-3, alinéa 1 du Code de la consommation).

Il existe plusieurs mentions obligatoires fixées par l'article L. 314-3, alinéa 2 et 3. En cas de manquement, la sanction est une amende de 3 750 € (article L. 314-16 du Code de la consommation).

Démarchage :

Une opération de prêt viager hypothécaire ne peut faire l'objet d'un démarchage (article L. 314-4 du Code de la consommation). En cas de manquement, la sanction est : 5 ans d'emprisonnement et 375 000€ d'amende (article L. 314-18 du Code de la consommation).

L'offre préalable de crédit

Le contenu

L'offre doit contenir les mentions obligatoires fixées par l'article L. 314-5 du Code de la consommation.

La durée de l'offre

L'emprunteur doit maintenir son offre durant au moins 30 jours à compter de l'émission de celle-ci (article L. 314-6 du Code de la consommation).

B- La conclusion

Il y a conclusion du contrat quand il y a rencontre de l'offre et de l'acceptation.

A peine de nullité, cette acceptation par l'emprunteur ne peut intervenir que 10 jours après la réception par l'emprunteur de l'offre. Elle fait l'objet d'un acte notarié (article L. 314-7 du Code de la consommation).

Cet acte doit permettre d'éclairer le consentement de l'emprunteur. Le notaire a un devoir d'information quant aux conséquences patrimoniales et successorales de l'opération et quant aux risques encourus par l'emprunteur.

III- L'exécution

A- Les obligations de l'emprunteur

Tant que le contrat n'est pas arrivé à son terme, l'emprunteur a l'obligation d'entretenir son bien « en bon père de famille » (article L. 314-8 du Code de la consommation)

En cas de changement d'affectation ou de destination du bien, l'emprunteur perd le bénéfice du terme (article 1188 du Code civil), c'est-à-dire qu'il y a déchéance du terme. Il doit rembourser immédiatement le créancier (article L. 314-8 du Code de la consommation).

En cas d'aliénation, l'emprunteur doit le notifier au prêteur et le remboursement devient là aussi immédiat (article L. 314-1 et L. 314-14 du Code de la consommation).

B- Les obligations du prêteur

Le prêteur doit verser les fonds soit en capital soit sous forme de versements périodiques.

IV- Le terme du contrat

Il y a trois cas qui entraînent le terme du contrat:

Le décès de l'emprunteur : Le décès de l'emprunteur met un terme au contrat. S'il y a deux co-emprunteurs, le terme n'intervient qu'au second décès (article L. 314-13 du Code de la consommation).

Au décès de l'emprunteur, les héritiers sont protégés car le remboursement de l'emprunt ne peut en aucun cas représenter une charge supérieure à la valeur de l'immeuble à la date du décès.

Cependant, les héritiers ont le choix entre régler eux-mêmes la dette ou laisser la banque revendre le bien pour se rembourser.

L'aliénation ou le démembrement du bien hypothéqué

Le remboursement anticipé du prêt : L'emprunteur a la possibilité de rembourser totalement ou partiellement l'emprunt par anticipation.