



## Prêt viager hypothécaire

Par **ruyblaze**, le **08/10/2013** à **10:53**

Bonjour,

Propriétaire unique de mon appartement, retraité, ayant plus de 65 ans j'ai pensé au "prêt viager hypothécaire" en raison de frais de copropriété-travaux énormes et de l'aide que je dois apporter à ma fille en difficulté.

J'envisage un mariage prochain sous le régime légal de la communauté réduite aux acquets. Or il semble que les banques ou les organismes qui octroient ce prêt refusent de l'accorder si je me marie  
est-ce vrai ?

Existe-t-il une autre solution puisque le viager classique nécessite parait-il l'accord de ma fille ainée qui si opposerait et ne m'est pas non plus accessible  
merci de m'éclairer sur ces points

Par **amajuris**, le **08/10/2013** à **13:30**

bjr,

une personne de son vivant peut faire ce qu'elle veut de son patrimoine.

vous pouvez vendre votre bien sans demander l'accord de vos enfants et surtout pourquoi uniquement l'accord de votre fille ainée.

pour le prêt viager, le principe est que le bien au décès de l'emprunteur revient selon les conditions prévues au contrat à l'organisme de crédit.

si vous vous mariez après la conclusion du prêt hypothécaire et compte tenu du droit du conjoint survivant sur le logement familial, il est possible que cela soit incompatible avec le principe du prêt viager hypothécaire.

il vous faut donc poser la question à un organisme pratiquant ce genre de prêt.

cdt

Par **ruyblaze**, le **08/10/2013** à **14:45**

Bjr et merci pour ces renseignements ,j'avais cité ma fille ainée car c'est elle qui pose problème ,la cadette est d'accord avec tout ,étant totalement dépendante de moi et de mon ex femme. Ainsi le notaire qui dans une vente viagère normale exige la présence et/ou l'accord des enfants n'est pas dans son droit ?Comme vous et jusqu'à ce jour je pensais que je pouvais disposer de mon patrimoine.

Encore merci  
cordialement

Par **trichat**, le **08/10/2013** à **16:53**

Bonjour,

Je partage l'avis d'amajuris sur la libre disposition de ses biens de son vivant.

Concernant le prêt hypothécaire viager, il répond à des règles particulières, mais là encore, aucune stipulation ne prévoit l'accord des enfants. Le bien immobilier reste la garantie du prêteur.

Vous trouverez dans le lien vers le site officiel "vosdroits.service-public", un exposé très complet sur ce type de prêt, depuis la souscription jusqu'à son échéance:

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F16242.xhtml>

Cordialement.

Par **ruyblaze**, le **08/10/2013** à **17:17**

Je vous remercie de cette information  
cordialement

Par **amajuris**, le **08/10/2013** à **18:18**

bsr,

je m'interrogeais en particulier sur le fait qu'en cas de décès du créditrentier , la banque ayant accordé le prêt hypothécaire va se trouver en concurrence avec le conjoint survivant qui peut avoir des droits viagers sur le logement familial (article 764 du code civil ou donation de l'usufruit au dernier vivant).

cdt

Par **trichat**, le **08/10/2013** à **18:39**

Bonsoir,

Je ne crois pas qu'en matière de prêt hypothécaire viager, le conjoint dispose d'un droit viager sur l'habitation.

En cas de décès du souscripteur de prêt, il y a deux possibilités:

- ou les héritiers, y compris le conjoint survivant, disposent de liquidités et remboursent le prêteur; le bien donné en "gage" reste dans la succession;

ou les héritiers, y compris le conjoint survivant, ne peuvent honorer le remboursement du prêt "gagé" et le prêteur fait vendre le bien pour se rembourser.

Ce type de prêt a été introduit, me semble-t-il, assez récemment (2006).

Ce système est différent de la vente d'un bien immobilier en viager, dans lequel le droit viager (occupation du bien) peut être constitué sur la tête du créancier et de son conjoint.

Cordialement.