



Prêt immobilier pour achat viager

Par **JACMA**, le **13/01/2012** à **08:45**

Bonjour,

j'envisage d'acheter un appartement en viager pour un investissement locatif. La propriétaire a 99 ans et elle est d'accord pour me vendre son bien en priorité. Le bien a été estimé par le notaire à 240 000€, le bouquet est de 100 000€ et la rente serait de 1500 euros mensuels, sachant que cette dame habite et habitera l'appartement jusqu'à son décès.

Je demande un prêt à mon banquier, et là je ne comprends plus rien! En quoi un prêt pour achat d'un bien en viager est-il différent d'un prêt pour achat "normal"?

plusieurs questions auxquelles, je l'espère, vous aurez la gentillesse de m'aider à répondre:

- Comment calculer les frais de notaire? sur la valeur vénale ou le bouquet? ou autre?
- Pour le prêt, mon banquier me dit ne pouvoir financer que le bouquet, les frais de notaires et la rente étant à payer moi-même, pourquoi? (je voulais emprunter environ un an de rentes soit 18 000 euros pour me retourner)

- Voici ce qu'il m'écrivait (au secours je ne comprends rien!):

"Le créancier devra abandonner son privilège de vendeur ainsi que l'action résolutoire.

Nous devons enregistrer en garantie une inscription au bureau des hypothèques c'est à dire un privilège de prêteur de deniers (PPD).

Dans ces conditions, nous pouvons présenter un dossier de demande de prêt.

Il reste à définir la durée d'un prêt de 100 ke afin d'avoir des mensualités qui ajoutées à la rente mensuelle respectent les normes d'endettement."

--> qu'est-ce que c'est que l'abandon du privilège de vendeur et de l'action résolutoire?

--> Quelle est la différence entre une hypothèque et un PPD? Est-ce plus risqué pour moi ou juste courant?

--> comment calculer mon taux d'endettement avec la rente et le remboursement du prêt étant donné que c'est un viager? Autrement dit, si la propriétaire décède dans 2 ans, après je n'aurai plus à payer 1500 euros par mois, mon taux d'endettement changera alors...sur combien de temps emprunter? 15 ans? 20 ans? (nous envisageons d'emprunter à deux avec mon mari et n'avons aucun crédit en cours).

Une dernière chose: si cette dame (qui est, même si elle n'est pas malade, de toute évidence proche de la fin, malheureusement) décède dans les mois à venir, ne pourra t-on pas m'accuser de "fraude" ou autre pour avoir acheté en sachant qu'elle ne vivrait pas 120 ans??? Comme je la connais? De toute façon, soit elle me le vend à moi, soit elle le met en agence.

J'espère que vous pourrez éclairer ma lanterne. Je vous en remercie d'avance!

Marie

Par **vanceslas**, le **13/01/2012 à 18:15**

Bonsoir voyez un notaire il répondra avec précisions à vos questions cordialement

Par **JACMA**, le **13/01/2012 à 18:29**

Merci pour votre réponse éclairante! Si je pouvais le faire, je le ferais!!!!

Par **vanceslas**, le **13/01/2012 à 18:36**

Et pourquoi vous ne pouvez pas le faire ???

Par **JACMA**, le **13/01/2012 à 18:37**

Parce que je ne vis pas en France, et que je prends la peine de poser la question sur un forum! Quel intérêt de ce genre de sites, sinon?

Par **pomerol33**, le **14/01/2012 à 08:59**

Bonjour,

Ayant une expérience de 34 ans dans la vente en viager et quelques centaines de viagers vendus, je me permets de vous dire que le prêt que vous propose votre banque est impossible à mettre en place dans le cas de l'achat d'un viager.

Aucun notaire n'acceptera de rédiger la vente en viager avec le financement du bouquet avec un tel prêt hypothécaire. En un mot il vous faut avoir en apport personnel, la somme correspondant au bouquet et aux frais de notaire; ceux-ci étant calculés sur la valeur occupée du bien acheté.

Je me permets de vous indiquer qu'il se vend environ 6 000 viagers/an et qu'il y a 9 500 notaires en France ce qui vous permet de connaître le nombre de viagers vendu par notaire en France et par an.

En un mot, la vente en viager est une affaire de spécialistes qui doivent avoir une longue expérience dans cette vente particulièrement technique afin que le contrat rédigé soit juridiquement inattaquable, équilibré financièrement et en étant une véritable "règle du jeu". Pour moi le viager est un contrat de "mariage" entre deux générations augmenté d'un "règlement de copropriété".

Je ne vous parlerai pas de l'âge de votre future crédientière, j'ai une théorie acquise par mes "quelques" années de pratique que j'appelle le TGV (Théorie des Grands Vieillards). Pour information 40 % de mes acquéreurs sont des expatriés <http://viager-ethique.fr>.

Cordialement

pomerol33