

LES PETITES AFFICHES

MERCREDI 06
JANVIER 2021

Journal fondé en 1925
N° 5485

Siège social | 10, rue Albert-1^{er} - 64100 BAYONNE
Marie-Hélène LAGIÈRE, Directrice

Annonces **Légales** / **Marchés Publics**

☎ : 05 59 59 05 02 - 05 59 59 30 26 ☎ : 05 59 59 84 58

Mél : direct@petites-affiches-64.com
Site : www.petitesaffiches64.com
🐦 : PetitesAffich64

Parution chaque **mercredi** | Abonnement annuel
52 numéros : 32,00 € **1,10 €**

des Pyrénées-Atlantiques ~ Pays Basque ~ Béarn

Hebdomadaire **D'ACTUALITÉS**

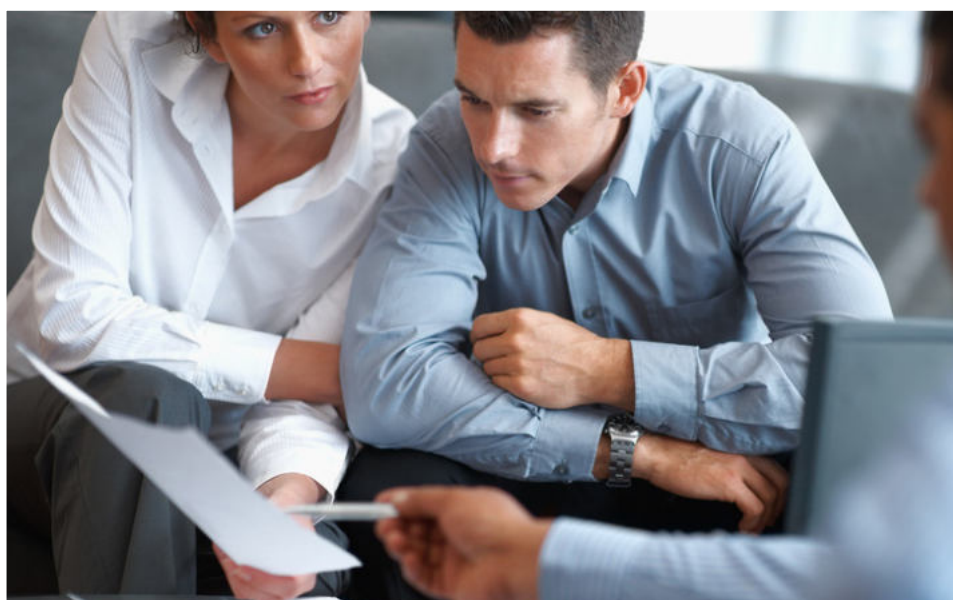
LOCALES

ÉCONOMIQUES

&

JURIDIQUES

OFFICIELLEMENT HABILITÉ PAR LA PRÉFECTURE DE PAU À PUBLIER LES **ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES** DANS LE DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES (64) - ISSN : 2681-7454



**La vente à prix ajusté,
une alternative au viager**



LA VENTE À PRIX AJUSTÉ, UNE ALTERNATIVE AU VIAGER

Développée avec des notaires, la vente à prix ajusté vise à corriger les défauts du viager aux yeux des seniors ayant des enfants. Cette solution patrimoniale se veut également équilibrée pour le vendeur et pour l'acquéreur. Nous avons rencontré **Jean-Pierre Theisen**, conseiller en gestion de patrimoine à Biarritz.

LPA : Qu'est ce que la vente à prix ajusté ?

Jean-Pierre Theisen : Il s'agit d'une solution patrimoniale, une alternative au viager, qui ne lèse aucune des deux parties. Le propriétaire vend sa résidence principale en nue-propriété et en conserve l'usufruit. Ce contrat est une transaction immobilière qui repose sur le principe du démembrement temporaire dont la durée est fixée lors de la vente. En général, la durée est comprise entre 10 et 20 ans.

Comment ça marche ?

J.P.T. : Lors de la vente du bien, la durée du démembrement temporaire est décidée en fonction de l'âge du ou des vendeurs. L'acheteur paie une somme unique comprise entre 40 et 70 % de la valeur immobilière en fonction de la durée du démembrement. Le reste de la somme correspond à la jouissance du bien par le vendeur. Le vendeur paie une prime d'assurance qui lui garantit le versement d'une rente s'il quitte son logement au terme de la durée du démembrement temporaire pour aller dans un Ehpad par exemple ou à l'acquéreur si le vendeur est toujours dans les murs au terme du contrat.

Concrètement, l'investisseur achète la nue-propriété d'un bien dont le propriétaire est un senior qui souhaite obtenir un capital immédiat tout en conservant le droit d'y habiter (sans avoir à verser de loyer). Il conserve ainsi l'usufruit de son logement pendant une durée comprise entre dix et vingt ans en général. Au bout de ce terme, l'acquéreur devient propriétaire de plein droit.

Trois cas de figure se présentent alors :

- 1^{er} cas : Au terme de la durée fixée, le vendeur est encore en bonne santé et souhaite rester dans les lieux. L'acheteur obtient automatiquement la pleine propriété du bien, mais sans pouvoir y habiter. Il sera donc indemnisé via l'assurance qu'aura souscrite le senior à la signature du contrat et percevra une rente équivalente à un minimum garanti de 3 % de la valeur de la nue-propriété ;
- 2^{ème} cas : Le vendeur, toujours vivant, quitte le logement. L'acheteur devient propriétaire du bien à 100 % et peut en disposer librement. Le senior, lui, est indemnisé par l'assurance et perçoit la rente prévue par le contrat (3 % minimum de la nue-propriété) ;
- 3^{ème} cas : Le vendeur décède prématurément avant le terme. L'acheteur doit en conséquence verser un complément de prix à la succession du vendeur : plus le décès intervient tôt, plus le capital est important.

À qui s'adresse cette solution ?

J.P.T. : Cette solution s'adresse à des personnes vendeuses qui possèdent une résidence principale d'une valeur d'au moins 1 million d'euros. Elle est intéressante pour des seniors qui ont des enfants et qui souhaitent bénéficier de revenus complémentaires.

Quels sont les avantages pour le vendeur ?

J.P.T. : La vente à prix ajusté permet aux seniors de vendre leur logement avec la garantie de pouvoir y habiter jusqu'à la fin de leur vie et de percevoir un capital conséquent. La monétisation du logement





Jean-Pierre Theisen,
conseiller en gestion de patrimoine depuis 22 ans.

est une solution permettant aux seniors d'améliorer leur confort financier et de gagner en tranquillité d'esprit. Par ailleurs, cette monétisation offre la possibilité de faire des donations à leurs enfants de leur vivant, un coup de pouce qui apparaît indispensable pour de nombreux seniors. De plus, avec la vente à prix ajusté, les héritiers

ne sont pas lésés puisqu'en cas de décès prématuré du vendeur, les enfants reçoivent un complément de prix versé par l'investisseur.

Quels sont les inconvénients ?

J.P.T. : Cette solution est réservée à des propriétaires d'un bien immobilier bien placé et en bon état. Les travaux sont à la charge du vendeur.

Quels sont les avantages pour l'investisseur ?

J.P.T. : Cette solution permet d'acquérir de l'immobilier ancien avec une décote. En règle générale, l'investisseur paie entre 40 et 70 % de la valeur réelle du bien immobilier. L'acheteur évite les contraintes et les risques locatifs. Enfin, pour ceux qui sont soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), un bien détenu en nue-propriété ne rentre pas dans l'assiette taxable.

Quels sont les inconvénients ?

J.P.T. : Il faut pouvoir investir une certaine somme, sans pouvoir jouir du bien avant la fin de la durée du démembrement temporaire. ■

Alexandra Delalande

Assurance

LOI ASSURANCE PRÊT IMMOBILIER

IDÉES GÉNÉRALES

L'assurance emprunteur n'est pas obligatoire en France. La loi en vigueur n'oblige pas les emprunteurs à prendre une assurance de prêt immobilier afin de couvrir ce financement. Mais en pratique, cette couverture est exigée de la part des banques prêteuses afin d'être remboursées en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur. Il s'agit donc d'une sécurité pour l'établissement financier (et aussi pour les ayants-droit de l'assuré). Le coût de l'assurance de prêt est à la charge de l'emprunteur ou des co-emprunteurs. Certaines garanties peuvent être suffisantes pour se passer d'une assurance : hypothèque, nantissement d'assurance-vie, nantissement de compte titres ou cautionnement par exemples. L'information sur le caractère obligatoire ou facultatif de l'assurance doit être précisée dès l'offre préalable de prêt. La banque peut proposer un contrat avec un assureur partenaire, mais vous restez libre de vous adresser à l'assureur de votre choix (on parle de délégation d'assurance) à condition de proposer un même niveau de garanties que celles proposées par l'assurance de l'organisme de prêt. En cas de refus, la banque doit indiquer par écrit le motif de ce dernier.

POSSIBILITÉ DE RÉSILIER L'ASSURANCE D'UN PRÊT IMMOBILIER EN COURS

Comme tout type de crédit, l'assurance emprunteur est encadrée par des lois spécifiques. Les plus récentes d'entre elles sont les lois Lagarde, Hamon et Bourquin. Si la loi Lagarde de 2010 a instauré la délégation d'assurance, c'est la loi Hamon qui a permis le changement des assurances de prêt sans frais (mais sous certaines conditions). Enfin, depuis 2018 l'amendement Bourquin complète la loi Hamon et permet un changement ou une résiliation de l'assurance emprunteur à chaque date d'anniversaire des contrats de prêt. Durant la 1^{ère} année de votre contrat, vous pouvez résilier votre contrat en adressant un courrier recommandé à votre banque assureur, au plus tard 15 jours avant sa date anniversaire. La résiliation doit néanmoins être acceptée par votre prêteur. Après la première année, vous conservez la possibilité de le résilier annuellement. Pour cela, vous devez adresser un courrier recommandé au moins 2 mois avant la date d'anniversaire du contrat. Vous devez indiquer à l'assureur la date de prise d'effet du nouveau contrat d'assurance accepté par votre organisme prêteur.

QUELLES SONT LES GARANTIES PROPOSÉES ?

Une assurance emprunteur est un contrat d'assurance temporaire dont la durée est calée sur celle du prêt. Elle couvre au minimum le remboursement du crédit ou la prise en charge des échéances en cas de décès de l'assuré. Elle intervient aussi lorsque l'assuré est reconnu en état d'invalidité ou d'incapacité. Sur ce type de garanties, les contrats distinguent : - la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), - l'Incapacité Temporaire Totale de travail (ITT), - l'Invalidité Permanente Totale (IPT), - l'Invalidité Permanente Partielle (IPP). Sous certaines conditions, des contrats peuvent prendre en charge le risque d'incapacité temporaire partielle de travail et prévoir une garantie **perte d'emploi**. Enfin, des **contrats d'assurance emprunteur** proposent des garanties spécifiques plus adaptées aux risques afférents de certaines activités.

PROBLÈME DE SANTÉ : QUELLES ALTERNATIVES POUR GARANTIR SON PRÊT ?

La Convention **AERAS** (S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) a pour objectif de faciliter l'accès à l'assurance et à l'emprunt des personnes ayant ou ayant eu un problème de santé. Elle s'applique, sous certaines conditions, à l'assurance des prêts à la consommation, immobiliers et professionnels. Si votre état de santé ne vous permet pas d'obtenir une assurance de prêt aux conditions habituelles, l'assureur ou le prêteur lance automatiquement l'application de la convention Aeras.

EN RÉSUMÉ

Le tarif d'un contrat d'assurance emprunteur est un élément important, voire déterminant pour les emprunteurs lorsqu'ils comparent des offres d'assurance emprunteur. Néanmoins **restez vigilant et prenez le temps d'étudier l'étendue de la couverture qui vous est proposée**, tout particulièrement **la définition des garanties**. Ainsi vous vous assurerez de choisir un contrat d'assurance emprunteur **suffisamment couvrant** en cas de sinistre en fonction de vos besoins. Concernant le coût, les cotisations peuvent être fixées soit de manière constante sur toute la durée du prêt (% du capital initial), soit dégressive dans le temps (% du capital restant dû). ■ **FL**