

Foire Aux Questions

Direction : Direction Solutions Clients / 05/09/2022

Document à usage interne – Ne constitue pas un support commercial pouvant être remis à la clientèle

Regardez nos videolearnings PVH ! Elles répondront à certaines de vos questions.

Eligibilité Clients

Quel est l'âge minimum pour bénéficier d'un Prêt Viager Hypothécaire Foncier Reversimmo ?

Réponse : Tous les emprunteurs doivent être des personnes physiques âgées au minimum de 60 ans.

Un couple peut-il obtenir un PVH si l'un des conjoints a moins de 60 ans ?

Réponse : Non il faut impérativement que tous les emprunteurs soient âgés de 60 ans au minimum.

Quel est l'âge maximum pour bénéficier d'un Prêt Viager Hypothécaire ?

Réponse : Il n'y a pas d'âge maximum pour demander un Prêt Viager Hypothécaire.

Un client non-résident peut-il obtenir un PVH ?

Réponse : La règle générale prévoit que le client doit résider en France. Cependant un client de nationalité Française résidant à l'étranger est également éligible. Un client de nationalité étrangère et non résident est inéligible.

Un client de nationalité étrangère résidant en France est-il éligible au PVH ?

Réponse : Oui avec la précision suivante : seules sont éligibles les personnes dont la nationalité est celle d'un pays de l'Union européenne ou de la Suisse (donc hors ressortissants du Royaume Uni).

Un client fiché FCC, FICP ou en procédure de surendettement peut-il souscrire un PVH ?

Réponse : Non, le dossier sera irrecevable.

Une SCI peut-elle bénéficier du PVH ?

Réponse : Non, seules les personnes physiques sont éligibles.

Un PVH peut-il financer la soultte dans le cadre d'un divorce

Réponse : Oui selon certaines modalités, contacter l'équipe PVH pour évoquer la situation.

Un client divorcé est-il éligible au PVH ?

Réponse : Oui, après le prononcé du jugement de divorce, impliquant la pleine propriété de l'emprunteur sur le bien objet du PVH.

Une personne placée sous régime des majeurs protégés peut-elle bénéficier d'un PVH ?

Réponse : Non, cette possibilité pourra néanmoins être étudiée dans le futur.

Un client toujours en activité après 60 ans peut-il prétendre au PVH ?

Réponse : Dans le cas où il est en activité salariée, oui. Dans le cas où ce dernier exerce une activité indépendante (commerçant, artisan, profession libérale, dirigeant) ce type de client n'est pas éligible à date. Merci de contacter l'équipe PVH du CFF.

Une assurance décès est-elle exigée pour le PVH ?

Réponse : Non, aucune assurance emprunteur n'est demandée et aucun examen de santé ne sera exigé.

Un couple dont seul l'un des membres est propriétaire du bien peut-il prétendre au PVH ?

Réponse : Oui, le dossier sera recevable à condition du titrage du conjoint non-propriétaire à hauteur de 5% minimum de la propriété du bien s'il s'agit de la résidence principale. Il s'agit là d'une mesure de protection du conjoint survivant et de l'établissement prêteur. Le titrage ne sera cependant pas nécessaire s'il s'agit d'une résidence secondaire ou locative. Dans ce dernier cas le sénior propriétaire sera l'unique emprunteur.

Un client peut-il emprunter avec des tiers co-propriétaires du bien (frère, sœur...) ?

Réponse : Le dossier sera recevable si tous les emprunteurs sont parties au contrat (détiennent 100% de la pleine propriété). La quotité permettant de définir le montant du PVH sera calculée sur toutes les têtes.

Eligibilité du bien objet de la garantie

Est-ce que tous les types de biens sont éligibles au PVH ?

Réponse : Non, les biens considérés comme atypiques tel les châteaux, moulins, résidence de services... sont exclus.

Un bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) est-il éligible au PVH ?

Réponse : Le bien doit être exclusivement à usage d'habitation.

Un bien est-il éligible quel que soit son état ?

Réponse : Les biens insalubres, ou ne respectant pas des critères minimums d'habitabilité ne pourront être mis en garantie pour un PVH.

Un bien est-il éligible quelle que soit sa situation géographique ?

Réponse : Dans la plupart des cas la situation géographique ne remet pas en cause l'éligibilité. Cependant les biens isolés en milieu rural pourraient dans certains cas être exclus.

Un bien détenu en propriété démembrée est-il éligible au PVH ?

Réponse : Non, cette possibilité est écartée à date.

Une résidence secondaire peut-elle venir en garantie d'un PVH ?

Réponse : Oui, comme tout comme la résidence principale, il en est de même sous certaines conditions pour les biens à usage locatif.

Un bien à usage locatif est-il éligible au PVH ?

Réponse : Oui, à condition de l'existence d'un bail réel et que le bien soit à usage exclusif d'habitation. Un logement occupé à titre gratuit par un proche ne pourra être reçu en garantie.

Est-il possible de faire plusieurs PVH sur un même bien ?

Réponse : Non, actuellement un seul PVH pourra être accordé par bien immobilier apporté en garantie.

Un appartement en copropriété est-il éligible au PVH ?

Réponse : Oui, le dernier relevé de charges de copropriété devra être fourni au dossier.

Le PVH peut-il recevoir pour garantie un gage autre qu'un bien immobilier ?

Réponse : Non seul un bien immobilier peut garantir un PVH.

Un PVH peut-il être accordé si un crédit finance encore le bien donné en garantie ?

Réponse : Le bien doit être libre de toute hypothèque ou de promesse d'affectation hypothécaire notamment en lien avec une caution délivrée par une société de caution institutionnelle (Crédit Logement Saccef...). Dans un tel cas, un PVH pourra donc être accordé uniquement si les prêts immobiliers touchant le bien sont remboursés. Le PVH pourra en revanche être utilisé à cet effet.

Eligibilité relative à l'objet du PVH

Le PVH peut-il rembourser un prêt cautionné ou hypothécaire ?

Réponse : Oui et même obligatoirement si ce prêt concerne le bien objet de la garantie du PVH. Dans ce cas le montant du PVH doit permettre le remboursement intégral de celui-ci, indemnités de remboursement incluses (l'épargne du client peut venir compléter le PVH pour atteindre le montant du prêt à rembourser). Il faudra s'assurer de la mainlevée de l'hypothèque obtenue à la suite du remboursement du prêt hypothécaire, ou de l'information donnée au prêteur et à la société de caution, de façon à permettre une constitution d'hypothèque de 1er rang en garantie du PVH.

Un PVH peut-il financer une activité professionnelle ?

Réponse : Non le financement d'une activité professionnelle est, en termes d'affectation des fonds, l'unique exclusion.

Les clients doivent-ils fournir un justificatif mentionnant l'objet du PVH ?

Réponse : Non le PVH est un prêt non affecté dont la seule exclusion concerne le financement d'une activité professionnelle.

Questions relatives au montant et au taux

Comment le montant prêté est-il calculé ?

Réponse : le montant maximum du prêt dépend de plusieurs critères, notamment la valeur du bien, l'âge ainsi que le sexe des emprunteurs. Plus les emprunteurs seront jeunes, plus le montant prêté diminuera. Plus la valeur du bien sera importante, plus le montant prêté le sera.

Dans quel cas un PVH peut-il être accordé sous 50 000 euros empruntés ?

Réponse : ces situations relèvent de cas particuliers. Il convient de contacter l'équipe PVH pour une analyse spécifique.

Questions relatives au process d'instruction

A quoi sert la box PVH ?

Réponse : Elle permet notamment de vérifier les principales caractéristiques d'éligibilité du client et du bien, de procéder à une simulation sur base déclarative aboutissant à une fiche de simulation, et d'échanger des documents avec le Crédit Foncier.

Le montant de PVH calculé lors de la simulation dans la BOX est-il définitif ?

Réponse : Non car ce montant résulte d'une valeur du bien estimée par le client. La valeur délivrée par l'expert sera celle retenue pour le calcul du montant définitif maximum du PVH.

Pourquoi doit on fournir les relevés de compte du client ?

Réponse : Il s'agit d'un élément essentiel de la connaissance client permettant au prêteur de respecter ses obligations réglementaires. Ils permettent notamment de s'assurer que le client ne présente pas de tendance consumériste.

Pourquoi une expertise immobilière est-elle obligatoire ?

Réponse : La loi prévoit le recours à une expertise. Cette dernière est effectuée in situ afin que l'état général et la situation particulière du bien soient pris en compte pour son évaluation.

Pourquoi l'offre est-elle signée devant notaire ?

Réponse : Il s'agit d'une obligation légale prévue par le Code de la Consommation. Cela permet notamment de s'assurer que le client bénéficie d'un conseil indépendant.

Questions relatives à la vie d'un PVH

Peut-on verser le montant du PVH au client en plusieurs fois ?

Réponse : Non, celui-ci fera l'objet d'un versement unique chez le notaire le même jour que la signature de l'acte.

Si l'un des emprunteurs décède, le PVH doit-il être remboursé ?

Réponse : Non, le remboursement du PVH sera exigible au décès du dernier emprunteur.

Le bien doit-il être vendu au décès du dernier co-emprunteur ?

Réponse : Non, les héritiers peuvent rembourser la dette et conserver le bien.

Le PVH peut-il être remboursé par anticipation ?

Réponse : Il est possible de rembourser le PVH à tout moment. Des indemnités de remboursement anticipé seront prélevées dans les limites fixées par le Code de la Consommation. Les éléments de détermination du montant des indemnités figurent dans l'offre de prêt.

Que se passe-t-il si la vente du bien ne permet pas de rembourser la dette ?

Réponse : En cas de vente du bien objet du PVH par l'emprunteur ou ses ayants droit, le montant de la dette de PVH ne peut jamais excéder la valeur de l'immeuble, laquelle est indiquée dans l'acte de cession. En tout état de cause l'établissement et le client s'accorderont au préalable sur la valeur du bien dont la vente est envisagée. Ils conservent la possibilité de recourir à une expertise indépendante pour les conforter dans leur décision.

Que se passe-t-il si la vente du bien est supérieure au montant de la dette ?

Réponse : Les héritiers (au décès du dernier co-emprunteur) conserveront la différence entre le prix de vente du bien et le montant de la dette.

L'équipe PVH du Crédit Foncier reste à votre disposition en complément de cette FAQ qui évoluera à travers le temps, pour vous accompagner et répondre en direct à toutes vos questions.

Téléphone : 01 58 73 59 00 du lundi au vendredi

Bal générique : CFF-B-PVH@credifoncier.fr