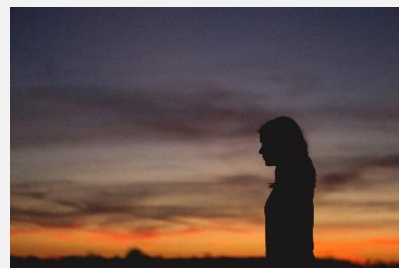


## CONSERVER SON BIEN IMMOBILIER EN CAS DE DIFFICULTE FINANCIERE

### **Vous, ou vos proches, faites face à des difficultés financières ?**

Propriétaires de votre résidence principale, vous souhaitez la conserver tout en ayant la capacité à faire face à vos dettes ?

Cet article vous apportera des éléments de réponse. Il est primordial de ne pas s'isoler : en réagissant vite une issue acceptable est toujours possible.



Crédit Photo : [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com)

### **La vente avec faculté de rachat ou « de réméré »**

Il s'agit d'une vente particulière, encadrée par la loi.

Selon l'art. 1659 du Code Civil :

*La faculté de rachat « ou de réméré » est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue moyennant la restitution du prix principal et le remboursement dont il est parlé à l'art. 1673 : à savoir, les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds jusqu'à concurrence de cette augmentation. Il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations.*

L'acte de vente est semblable à celui d'une vente classique. La principale différence est **la clause de faculté de rachat** par laquelle le vendeur se réserve le droit de racheter le bien dans un délai maximum de 5 ans. Il n'y a pas non plus de différence au niveau de la fiscalité.

Cette forme de vente convient tout particulièrement en cas de difficultés financières graves.

Le vendeur cédera son bien à un acquéreur investisseur pour une valeur inférieure au prix du marché. Le fruit de la cession lui permettra d'apurer ses dettes tout en continuant à vivre dans sa maison. Chaque mois, il règlera un loyer à l'acquéreur. Avant la fin de l'échéance, si sa situation le lui permet, il rachètera son bien au prix de vente diminué des frais cités plus haut.

#### **Les avantages de la faculté de rachat :**

- La possibilité de continuer à vivre dans sa maison, par la signature d'un contrat d'occupation des lieux,
- Le prix de vente reste supérieur à celui d'une saisie judiciaire,
- L'opération peut se réaliser dans une certaine discrétion,
- Un dépôt de garantie est constitué à la vente du bien et servira d'apport lors du rachat du bien,
- La possibilité de racheter son bien sous 5 ans au maximum.

#### **Les inconvénients de la faculté de rachat :**

- Trouver un investisseur intéressé par son bien peut être difficile,
- L'opération reste très coûteuse dans son ensemble,

- En cas d'occupation des lieux, si le vendeur ne remplit pas son obligation de versement de l'indemnité d'occupation, il perd temporairement sa faculté de rachat,
- Si le vendeur est dans l'incapacité de racheter son bien avant le terme (jusqu'à 5 ans), il perd le dépôt de garantie. En effet, ce dernier est consigné à la Caisse de Dépôts et Consignation et ne peut servir que comme apport personnel lors du rachat.

*Il faut être conscient qu'un risque demeure et rien n'assure que le vendeur sera capable de racheter son bien à terme. Le bon réflexe : parlez-en à un professionnel !*

Pour aller plus loin, prenez rendez-vous avec un notaire.

<https://www.notaires.fr/fr>



Crédit Photo : [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com)

## Le portage immobilier

Le portage immobilier pourrait également s'appeler « réméré nouvelle génération ». Il permet aux propriétaires qui se trouvent dans une situation financière difficile d'éviter la saisie de leur bien et offre par ailleurs aux investisseurs un investissement locatif intéressant.

Le principe de fonctionnement est très proche du réméré à quelques différences près. L'opération se réalise généralement via une plateforme de portage immobilier. En cas d'impossibilité de racheter le bien au terme de la période définie, plusieurs possibilités s'offrent au vendeur pour lui permettre soit d'obtenir une extension de délai, soit de bénéficier d'une clause de cession. Cette dernière solution peut s'avérer avantageuse en fonction des conditions obtenues.

La location du bien se fait avec un bail meublé, pour permettre aux investisseurs de bénéficier de l'avantage fiscal des Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP).

Les plateformes de portage en immobilier se réservent le droit d'accepter ou non les dossiers soumis, le but étant de maximiser les chances de réussite de l'opération.

Pour aller plus loin, nous vous recommandons la plateforme Stayhome : <http://www.stayhome.fr>

---

**valang consulting** : Professionnels de l'immobilier, nous sommes spécialisés dans l'acquisition immobilière. Nous vous proposons des services de recherche immobilière et de conseil en immobilier. Contactez-nous pour plus d'information sur nos services : [immo@valang.eu](mailto:immo@valang.eu)

---