



Encadrée par les [articles 1659 à 1673](#) du Code civil, la **vente à réméré consiste pour un propriétaire à procéder à la vente temporaire de son bien immobilier avec une faculté de rachat exclusive**, contre un prix de vente préalablement décidé avec le tiers acheteur.

La vente à réméré (ou [portage immobilier](#)) permet au vendeur de **continuer à occuper les lieux en contrepartie du versement d'une indemnité d'occupation**. Dans le cadre du réméré, le vendeur conclut un **contrat d'occupation du bien**. Cette situation n'est pas sans rappeler le principe du contrat de bail de location avec un montant de loyer à payer.

De plus, le vendeur a la possibilité d'**exercer sa faculté de rachat du bien en priorité** et dans la limite fixée avec l'acquéreur entre 6 mois à 5 ans maximum.

Le montant du rachat en réméré comprend la valeur estimée du bien immobilier, ainsi que certains frais annexes d'acquisition (frais de la vente, réparations et dépenses diverses effectuées sur le bien par l'acquéreur, commission de l'[organisme de réméré](#),...).

A quoi sert un réméré ?

La vente à réméré est un **acte notarié officiel** souvent méconnu des propriétaires particuliers. Pourtant, ce montage financier peut être un mécanisme idéal pour **restructurer des dettes** et **assainir une trésorerie déclinante**.

En effet, une **opération de réméré immobilier** permet à des [personnes en surendettement](#) d'**éviter la saisie judiciaire de leur bien immobilier**, suivie de sa vente aux enchères.

Ainsi, le réméré s'adresse particulièrement aux personnes en [interdit bancaire](#) (fichage à la Banque de France) ou en redressement judiciaire avec une impossibilité de rembourser leurs crédits immobiliers ou leurs crédits de consommation.

Sélection du type de vente à réméré

- Via une agence immobilière ; de particulier à particulier ; via une agence spécialisée.

Etude de faisabilité du projet de vente à réméré

- La valeur du bien expertisé doit couvrir la totalité des dettes.
- La capacité d'emprunt du vendeur est analysée en vue du rachat.

Envoi d'une proposition chiffrée au vendeur

- Montant de l'apport investisseur (55 % à 60 % de la valeur du bien)
- Durée de l'opération en réméré (min. 6 mois et max. 5 ans)
- Montants des indemnités mensuelles d'occupation (en moyenne 1 % du prix de la valeur du bien).
- Prix de l'option de rachat du bien à réméré

Préparation des actes notariés de la vente à réméré

- Recherche des fonds
- Signature du contrat à réméré / compromis de vente.
- Signature du contrat d'occupation

Organisation de l'opération financière en réméré

- Le notaire procède à la régularisation des créances du vendeur.

Vie du contrat de vente à réméré

- Possibilité de verser la totalité des indemnités d'occupation au début du contrat ou par mensualités
- Le vendeur doit s'acquitter de la taxe foncière et des travaux d'entretien du logement.
- En cas de défaut de paiement d'une indemnité, l'ancien propriétaire peut être expulsé du logement (sous conditions énoncées au contrat).

Rachat du bien en réméré

- Possibilité de faire un emprunt bancaire sous condition de sortir du fichier des interdits bancaires.
- Règlement du prix du rachat + frais additionnels de la vente à réméré.

Le contrat de vente en réméré ou contrat de réméré est similaire à un contrat de vente immobilière classique, à deux exceptions près pour le vendeur : la garantie de pouvoir exercer son option de rachat du bien en priorité, et la possibilité de continuer à occuper le bien.

Ces deux caractéristiques impliquent différentes étapes dans la mise en place d'une vente à réméré :

1. la recherche d'un acquéreur qui peut être choisi de manière classique (particulier à particulier ou agence immobilière) soit via une agence spécialisée en réméré ;
2. la contractualisation du réméré (vente du bien, contrat d'occupation de la propriété) ;
3. la sortie de la procédure en réméré à la fin de la période déterminée. La conclusion de la vente à réméré peut se solder par le rachat de la propriété ou par la vente à un tiers au prix du marché de l'immobilier.

Le tableau ci-après synthétise les étapes de la vente en réméré pour un bien immobilier d'un propriétaire particulier :

 Vente du bien dans le circuit immobilier classique, Agence immobilière.

- * Le montant de la vente encaissé par l'ancien propriétaire correspond à la différence entre le prix de vente et le prix de rachat

Vente à réméré : avantages et inconvénients

Le principe de la vente à réméré apporte d'indéniables atouts aux propriétaires de biens immobiliers en difficultés financières. Néanmoins, il existe quelques risques liés à la vente à réméré qu'il est important de comprendre avant de se lancer dans ce type d'opération financière.

Avantages et inconvénients de la vente à réméré

Avantages

- Possibilité d'obtenir des fonds rapidement sans passer par un emprunt bancaire ;
- Pas besoin de payer des intérêts - Les prix du rachat + frais sont définis à l'avance ;
- Solution pour lever un fichage en interdit bancaire et sortir du surendettement ;
- Le remboursement des créances est immédiat à la signature de la vente à réméré ;
- Possibilité de continuer à habiter son bien immobilier après la vente ;
- Stopper la saisie immobilière et la vente aux enchères de son bien.

Inconvénients

- Le prix de vente en réméré est en dessous du prix de vente dans le circuit classique (décote entre 10 % et 40 % selon l'état du bien) ;
- Obligation de verser une indemnité d'occupation (loyer) ;
- En cas d'incapacité à racheter le bien, perte définitive de la propriété ;
- Obligation de payer les frais de la vente à réméré (commission de l'agence, frais de notaire, marge sur le prix du rachat, etc.).

Vente à réméré : exemples concrets

Pour vous donner une idée du principe de fonctionnement d'une vente immobilière avec option de rachat, voici un exemple de réméré :

M et Me Martin, un couple sans enfant dispose d'une maison de 100 m². La vente à réméré est acceptée par une société spécialisée pendant une durée de 2 ans.

Etapes de la vente à réméré

- La valeur du bien est estimée à 250 000 € ;
- Le montant de la dette du ménage s'élève à 50 000 € ;
- Le prix de la vente à réméré est déterminé entre l'investisseur et le couple Martin à 180 000 € avec la décote (entre 10% et 40% de décote en fonction de la liquidité du bien) ; s'il s'agit d'une résidence principale, il n'y aura pas de plus-value immobilière à payer par le vendeur.
- L'indemnité d'occupation mensuelle est de 1 500 €, soit 36 000 € pour 24 mois ;
- Les frais de commission de l'agence en réméré sont de 7 200 €.
- 💰 Le montant encaissé dans la vente à réméré par le couple Martin est de 136 000€ (180 000 € - 36 000 € - 8 000 €).

Etapes du rachat du bien en réméré

- Le prix du rachat du bien en réméré est fixé à 180 000 € avec 40 000 € de marge pour l'acquéreur / investisseur ;
- Les frais notariés (3% dans le cadre d'un réméré) sont de 5 400 € ;

💰 Le montant du prêt immobilier que l'ancien propriétaire peut contracter est fixé au maximum à 136 800 € (180 000 € - 36000 € - 7200 €).

A défaut d'avoir la capacité de racheter le bien ou d'honorer les mensualités d'indemnités d'occupation, le vendeur peut être expulsé de son logement.

Que se passe-t-il si le vendeur ne paye pas les indemnités d'occupation mensuelles ?

Selon le Code Civil, un impayé sur une seule indemnité d'occupation entraine la perte du rachat du bien en fin de réméré. C'est donc à l'acquéreur ou à l'investisseur que revient la propriété du bien.