

LE VIAGER EN 20 QUESTIONS

Qu'est-ce que le principe du viager ?

La vente en viager consiste à « aliéner tout ou partie de son capital immobilier », moyennant le versement d'une rente viagère pendant toute la durée de sa vie. Le débirentier est la personne qui verse la rente. Il en aura la pleine propriété au décès du crédientier et de son conjoint dans le cadre d'un viager occupé. Il en aura la pleine propriété immédiatement pour un viager libre. Le crédientier est la personne qui touche la rente. Il peut conserver le droit d'usage et d'habitation.

Que peut-on vendre ou acheter en viager ?

On peut tout vendre en viager, à partir du moment où la chose vendue a une valeur certaine (possession immédiate ou différée). Ainsi, on peut vendre/acheter des bijoux, des œuvres d'art, un bateau, une voiture, de l'argent, etc... et bien entendu, un appartement, une maison, un immeuble, un terrain, etc...

Qu'est-ce qui différencie la vente ou l'achat traditionnel du viager ?

Sur le fond il n'y a pas de différence. Ce n'est qu'une forme d'acquisition.

La particularité porte essentiellement sur les modalités de paiement.

Bien évidemment, les aspects juridiques s'adapteront aux modalités de la vente, ce qui rendra ce type d'acquisition particulier et différent.

Qui pourrait me renseigner ?

Votre notaire et/ou conseil immobilier spécialisé(e) en la matière.

Etablir les conditions financières de vente et les conditions juridiques d'un contrat n'est pas chose aisée. Seul un véritable professionnel pourra vous aider tout en engageant sa responsabilité professionnelle.

A qui s'adresse ce type de vente/achat ?

- Pour le vendeur qui souhaite améliorer sa retraite ou qui souhaite hériter de lui-même.
- Pour l'acquéreur qui souhaite investir/capitaliser pour sa retraite ou acquérir un bien immobilier en toute sécurité, pour plus tard.

Quelles sont les différentes formes de vente en viager ?

Elles sont nombreuses. Les plus connues sont le viager occupé et le viager libre, mais il existe aussi les ventes à terme, la cession de la nue-propriété...et d'autres encore. Toutes les formes de vente ont des variantes et celles-ci sont nombreuses.

Pour n'en citer que quelques unes, sur une tête, sur 2 têtes, sur la tête d'une tierce personne qui n'est pas propriétaire du bien vendu, avec réversion totale de la rente au dernier vivant ou avec diminution de la rente lors du décès du premier des vendeurs ; avec une rente immédiate, différée, progressive, régressive, temporaire, certaine, limitée dans le temps...

Quel est le statut des vendeurs ?

En principe, vous êtes bénéficiaires du droit d'usage et d'habitation. Ce droit, vous est personnel. Vous ne pouvez le céder.

Mais qui prévoit ou précise tout cela ?

Le professionnel lors de l'élaboration de l'avant-contrat.

Les vendeurs peuvent-ils, de leur vivant, quitter le bien vendu en viager occupé ?

Oui, ils le peuvent. Ainsi, lors de l'abandon du droit d'usage et d'habitation, les lieux deviendront libres et « reviendront » à l'acquéreur. Celui-ci vous versera une « récompense » appelée aussi « contrepartie » initialement prévue dès l'avant-contrat. Généralement, il s'agit d'une augmentation de la rente viagère votre vie durant. Cette augmentation peut fluctuer selon l'âge auquel les vendeurs abandonnent le droit d'usage et d'habitation. Dans ce cas, l'intérêt de clauses bien établies prend réellement un véritable intérêt.

Qu'appelle-t-on « le bouquet » ?

Le bouquet est la somme versée comptant.

En complément de celui-ci est versée une rente viagère mensuelle ou trimestrielle. Son versement est anticipé.

La rente est-elle indexée ?

Oui, la rente ou la mensualité (dans le cadre d'une vente à terme) est indexée, cela afin de préserver le pouvoir d'achat du vendeur. L'indice choisi pour un viager libre ou occupé est habituellement celui de l'INSEE, des prix à la consommation France Entière, Série Hors Tabac, ensemble des ménages urbains.

Quelle est la fiscalité du bouquet ? De la rente ?

Le bouquet est exonéré d'impôts, tout comme le comptant dans une vente à terme.

La rente viagère bénéficie d'importants abattements fiscaux : 70 % au-delà de 70 ans, les 30 % restants viennent se rajouter à vos autres revenus et peuvent faire varier votre impôt sur le revenu.

L'incidence fiscale est peu sensible.

Pas d'imposition pour les rentes certaines et/ou les mensualités, quelque soit l'âge du vendeur.

Quelles sont les garanties liées à ce type de vente ?

Il s'agit des mêmes garanties que pour un achat traditionnel avec quelques variantes. L'acte constatant le transfert de propriété est un acte authentique par devant notaire.

Le vendeur, pour se garantir du paiement des rentes viagères ou des mensualités (dans le cas d'une vente à terme), bénéficiera du privilège vendeur et prendra une hypothèque de premier rang à son profit sur le bien qu'il vend. Il bénéficiera d'une action résolutoire en cas de défaillance de l'acquéreur.

Quelle est la répartition des charges, des petites réparations, des gros travaux ?

C'est une bonne question. Globalement, le vendeur aura à sa charge tous les « petits » travaux de l'immeuble et les réparations à l'intérieur de son habitat. Il paiera toutes les prestations dont il profite, l'acquéreur tous les gros travaux. La liste de ceux-ci est très précisément portée dans l'avant-contrat.

L'acquéreur peut-il revendre le bien acquis en viager ?

Oui, bien évidemment, et cela à n'importe quel moment. Le nouvel acquéreur prendra la suite du contrat (paiement des rentes viagères ou des mensualités). Il dédommagera l'acquéreur initial d'une somme qui sera convenu entre eux sans que les vendeurs aient à intervenir.



Cela pourrait être un achat paisible ?

Oui, dans le sens où tout est prévu dès l'avant-contrat.

Mais quels sont les avantages du vendeur ?

Ils sont nombreux pour une vente en viager. Le bénéficiaire est assuré de percevoir une rente indexée toute sa vie durant, quelle qu'en soit la durée. Cette sécurité est appréciable d'autant plus que la longévité ne cesse d'augmenter. Le créancier n'aura pas à assumer de gros travaux, l'impôt foncier lui sera payé. La rente viagère est revalorisée. Le taux de rente est acquis dès sa constitution, etc...

Et ceux de l'acquéreur ?

Il prépare dans les meilleures conditions possibles sa retraite. Il constitue un capital avec une petite épargne (la rente). Il paie le bien immobilier bien moins cher que s'il était libre. Il ne paie les frais d'actes et notariés que sur une partie du prix. Il n'a aucun problème avec l'occupant. Il ne paie aucun travaux d'entretien de l'appartement et de l'immeuble. Il n'encaisse pas de loyers qui feraient évoluer à la hausse son impôt sur le revenu. Il est serein pendant que son capital (le bien immobilier) prend de la valeur au fil du temps.

De quoi faut-il s'assurer ?

Le vendeur n'a aucune inquiétude à avoir. L'acquéreur doit s'assurer de la juste valeur du bien. Il faut qu'il ait la certitude de pouvoir payer les rentes/mensualités. Tout le reste est facile.

Nous avez-vous tout dit ?

Certes non. Le sujet nécessiterait de nombreuses questions/réponses.

Nous n'avons pas parlé du mécanisme de la rente viagère, de l'indexation de celle-ci, des indices, des modes de calcul, de l'utilisation de sources de données, des tables d'espérance de vie rétrospectives ou perspectives, des tables génération Femmes/Hommes 2005, de l'évaluation, primordiale, par méthode de comparaison de la valeur vénale du bien dont s'agit, de l'espérance de vie moyenne présumée des vendeurs, des différentes méthodes d'évaluation du droit d'usage et d'habitation, des moyennes obtenues, des indices retenus, des clauses d'annulation, et de tellement d'autres choses encore (telles que la plus-value, les clauses de protection, des articles du code civil 605 et 606, 1974, 918, 1968 et autres, du certificat de vie, etc... Il s'agit d'un vrai métier.