

Vente et achat en viager

Pour augmenter ses revenus, compléter sa retraite, le viager permet au propriétaire d'un bien immobilier (maison, appartement ou autre) de le vendre en échange du versement par l'acheteur d'une rente à vie et possiblement d'un capital (on parle de bouquet).

Qu'est-ce que le viager immobilier ?

La vente en viager consiste en la vente d'un bien immobilier par un propriétaire (le crédentier : celui qui reçoit la rente) à un acquéreur (appelé débirentier, celui qui doit la rente) qui va lui verser le prix sous forme d'une rente. Cette rente est dite "viagère" car elle s'éteindra au jour du décès du crédentier.

Viager occupé ou viager libre ?

Il est possible et même fréquent que le vendeur occupe son logement jusqu'à son décès. On parle alors de viager occupé. A l'inverse du viager occupé, le viager libre permet à l'acquéreur d'habiter immédiatement dans le logement dès la signature de la vente. Quant au vendeur, il n'a plus à se soucier du paiement de la taxe foncière, de la taxe d'habitation (si ce n'est pas sa résidence principale) et des éventuelles charges de copropriété. En cas de vente par un couple, il est possible de prévoir la réversion de la rente au profit du survivant.

Le paiement du prix : rente et bouquet

D'une certaine façon, le vendeur fait crédit à l'acheteur, soit pour une partie du prix si l'acheteur verse une somme comptant appelée "bouquet", soit pour la totalité du prix s'il n'y a pas de bouquet.

Le notaire prend d'ailleurs une hypothèque appelée "hypothèque légale du vendeur" sur le bien vendu, ce qui permet à ce dernier de récupérer son bien en cas de non-paiement de la rente par l'acheteur. L'acheteur va donc s'acquitter de sa dette

envers le vendeur au moyen d'échéances (mensuelles, trimestrielles ou autres) dont le nombre n'est pas connu d'avance (puisqu'il dépend de la durée de vie du crédentier). En effet, l'acheteur verse la rente au vendeur jusqu'au décès de celui-ci.

L'aléa, élément essentiel

La vente en viager est un jeu de hasard qui

ment et donc ne pas beaucoup profiter de sa rente, et pour l'acheteur qui peut être amené à payer la rente plus longtemps qu'il ne l'imaginait si le vendeur dispose d'une longévité exceptionnelle. Ce risque, juridiquement appelé "aléa" est essentiel et obligatoire à la validité de ce type de contrat. Le juge annule la vente en viager dans la-



peut avantager soit le vendeur, soit l'acheteur, soit être neutre. Tout dépendra de la durée de la vie du vendeur.

La date de décès du vendeur, proche ou éloignée, représente un risque à la fois pour le vendeur qui peut décéder rapide-

ment et donc ne pas beaucoup profiter de sa rente, et pour l'acheteur qui peut être amené à payer la rente plus longtemps qu'il ne l'imaginait si le vendeur dispose d'une longévité exceptionnelle. Ce risque, juridiquement appelé "aléa" est essentiel et obligatoire à la validité de ce type de contrat. Le juge annule la vente en viager dans la-

Vente en viager et succession

Les héritiers éventuels du vendeur n'hériteront pas de ce bien puisqu'il ne fait plus partie de son patrimoine. La décision de vendre en viager, la plupart du temps motivée par la nécessité de se mettre à l'abri du besoin, est parfois mal comprise de l'entourage familial.

Viager : bonne ou mauvaise idée ?

Qu'est-ce qu'une vente en viager ? Comment se calcule la rente dans une vente en viager ? Viager libre ou occupé ? Quels sont les droits et devoirs de chacun dans une vente en viager ? N'hésitez pas à rencontrer votre notaire avant toute prise de décision.

Achat en viager : calcul de l'échéance

Si le nombre d'échéances n'est pas connu d'avance, en revanche le montant des échéances de la première année est fixé dès le départ dans l'acte notarié.

Il est calculé en tenant compte à la fois :

- de la valeur du bien vendu,
 - du fait que le bien est libre ou occupé,
 - du montant du versement comptant éventuel (le bouquet),
 - de l'âge du ou des vendeurs.
- Ensuite, la rente est révisée chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction le plus souvent. Un autre indice peut être retenu sous certaines conditions.

Viager et Impôt sur le revenu

Une partie des rentes viagères à titre onéreux est soumise à l'impôt sur le revenu. Cette partie est variable selon l'âge du cré-

dentier au moment du 1^{er} versement de la rente.

La part qui est imposable est la suivante : Plus le vendeur est âgé, moins sa rente sera imposable.

- si le vendeur a moins de 50 ans au jour du premier versement de la rente, 70 % de la rente sera imposable ;
- si le vendeur a entre 50 et 59 ans, 50 % de la rente sera imposable ;
- si le vendeur a entre 60 et 69 ans, 40 % de la rente sera imposable.
- si le vendeur a plus de 69 ans, 30 % de la rente sera imposable.

Plus-value immobilière et vente en viager

Le régime de l'impôt sur la plus-value est le même que pour une vente ordinaire, notamment si vous vendez votre résidence principale vous serez totalement exonéré.

Après la vente, quelle est la répartition des dépenses ?

Dès que la vente est signée chez le notaire, le bien ne fait plus partie du patrimoine du vendeur qui n'en aura plus la charge totale. L'acte notarié prévoit, selon que le bien a été vendu occupé ou libre, qui paiera les petits et les gros travaux, les taxes foncières et d'habitation.

CERTIVIA : un fonds de gestion dédié au viager

La Caisse des Dépôts a lancé le 9 septembre 2014 le fonds CERTIVIA, dédié à l'acquisition et à la gestion de biens immobiliers en viager, en association avec le Conseil supérieur du notariat.

Pour trouver un notaire, consultez le site des notaires de la Cour d'Appel de Caen

www.notaires2normandie.com