
TOUT SAVOIR SUR LE VIAGER

Définition / principe du viager



Le viager est une vente immobilière.

Le vendeur qui conservera un droit d'usage et d'habitation cède les murs de son bien à un acquéreur.

La particularité de cette cession réside dans les modalités de paiement du prix qui est composé d'un bouquet et le cas échéant d'une rente viagère (viagère = à vie).

Le contrat, pour être valable doit être équilibré et aléatoire. Sa durée dépend de la durée de vie de l'occupant. Au terme l'investisseur devient plein propriétaire du bien.



Le Bouquet

C'est un capital versé par l'acquéreur au vendeur à la signature de l'acte authentique. Généralement 20-30 % de la valeur du bien immobilier, mais il peut varier de 0% à 100%.

Il n'est pas obligatoire et son montant est fixé librement par les parties. Tout dépend de vos besoins.

S'il s'agit de compléter vos revenus, il sera préférable de choisir un petit bouquet.

Si vous avez besoin de liquidités immédiates pour financer un projet, vous pouvez demander un bouquet plus important.

Le bouquet peut également servir à faire une donation de votre vivant à vos proches.

La Rente (non obligatoire)

La rente est le paiement versé généralement mensuellement au(x) crédirentier(s)* jusqu'au décès de ce(s) dernier(s). Elle bénéficie d'un abattement fiscal en fonction de l'âge du crédirentier lors du premier versement.

*Le crédirentier est le bénéficiaire de la rente. Celui-ci vend son bien à un acquéreur, le débirentier.

Pour déterminer la rente, on applique des « tables de mortalité » qui tiennent compte de l'âge du vendeur, donc de son espérance de vie théorique, mais aussi du fait que le viager peut être conclu sur une ou deux têtes.

Attention : Les bonnes tables de mortalité sont celles des assureurs (et non celles de l'INSEE), ceci est d'autant plus important si vous voulez sécuriser la vente par un contrat d'assurance.



Les avantages du viager :

– Pour le vendeur (crédirentier) :

- Il peut rester dans son logement jusqu'à la fin de sa vie,
- Il reçoit périodiquement une rente viagère (selon l'accord des parties) qui apparaît comme un complément de revenu, et/ou un bouquet : partie du prix de vente qui peut être versée dès la signature de l'acte,
- Dans la majorité des cas, le vendeur ne paye plus la taxe foncière, ni le prix des grosses réparations qui sont à la charge de l'acquéreur (ces conditions sont définies par accord entre les parties),
- Selon son âge, le vendeur bénéficie d'un abattement fiscal de 30% à 70% (par exemple : à 70 ans, le crédirentier est imposé sur 30% seulement de ses rentes)

– Pour l'acquéreur (débirentier) :

- Acheter en viager permet d'avoir une décote sur le prix de marché du bien. Cela dépend de la durée de vie réelle du vendeur et donc des rentes qui ne seront peut-être pas versées
- L'acquéreur ne doit pas gérer le bien car il est occupé par le vendeur. Il ne doit pas payer ni l'entretien, ni les charges courantes (selon le contrat)
- Il n'y a pas de prêt bancaire pour le versement des rentes donc pas d'intérêt à payer au banquier
- Le débirentier peut revendre le bien si nécessaire.



Les inconvénients du viager :

– Pour le vendeur (crédirentier) :

- Le vendeur est redevable de la taxe d'habitation, de l'entretien et des charges courantes,

– Pour l'acquéreur (débirentier)

- L'inconvénient est le risque lié l'aléa : le prix d'achat réel dépendra de la durée de vie statistique du vendeur. Cet investissement peut être intéressant (comme dans la plupart des cas), mais peut également être un mauvais investissement si le vendeur vit beaucoup plus longtemps que ce qui était prévu statistiquement lors de la vente.
- Le débirentier ne peut pas jouir du bien avant le départ du crédirentier,
- L'acquéreur à généralement la charge les gros travaux (art.606 du code civil) et la taxe foncière
- Si le débirentier décède, l'obligation de paiement de la rente est transmise aux héritiers qui devront s'en acquitter jusqu'au décès (il existe des solutions : assurances, prêt viager hypothécaire...)



Les quatre différents types de viager :

1. Le viager occupé : Lorsque que la propriétaire du bien reste dans l'habitation qui reste par conséquent impossible à louer par le futur acquéreur. Ce type de viager s'adresse à des vendeurs entre 70 et 80ans.
2. Le viager libre : L'investisseur pourra louer le bien, ce qui lui permettra de louer le bien pour payer une partie de la rente. Souvent le vendeur est en maison médicalisée.
3. Le viager sans rente : Comme son nom l'indique le risque est limité pour l'acquéreur. Ce type d'achat est bien sûr soumis à des conditions particulières. L'investisseur est souvent un fond.
4. La vente à terme : Un expert déterminera le capital à payer et l'investisseur ne disposera du bien qu'après le décès ou le départ en maison de retraite du propriétaire.



Quels sont les freins à l'investissement en viager ?

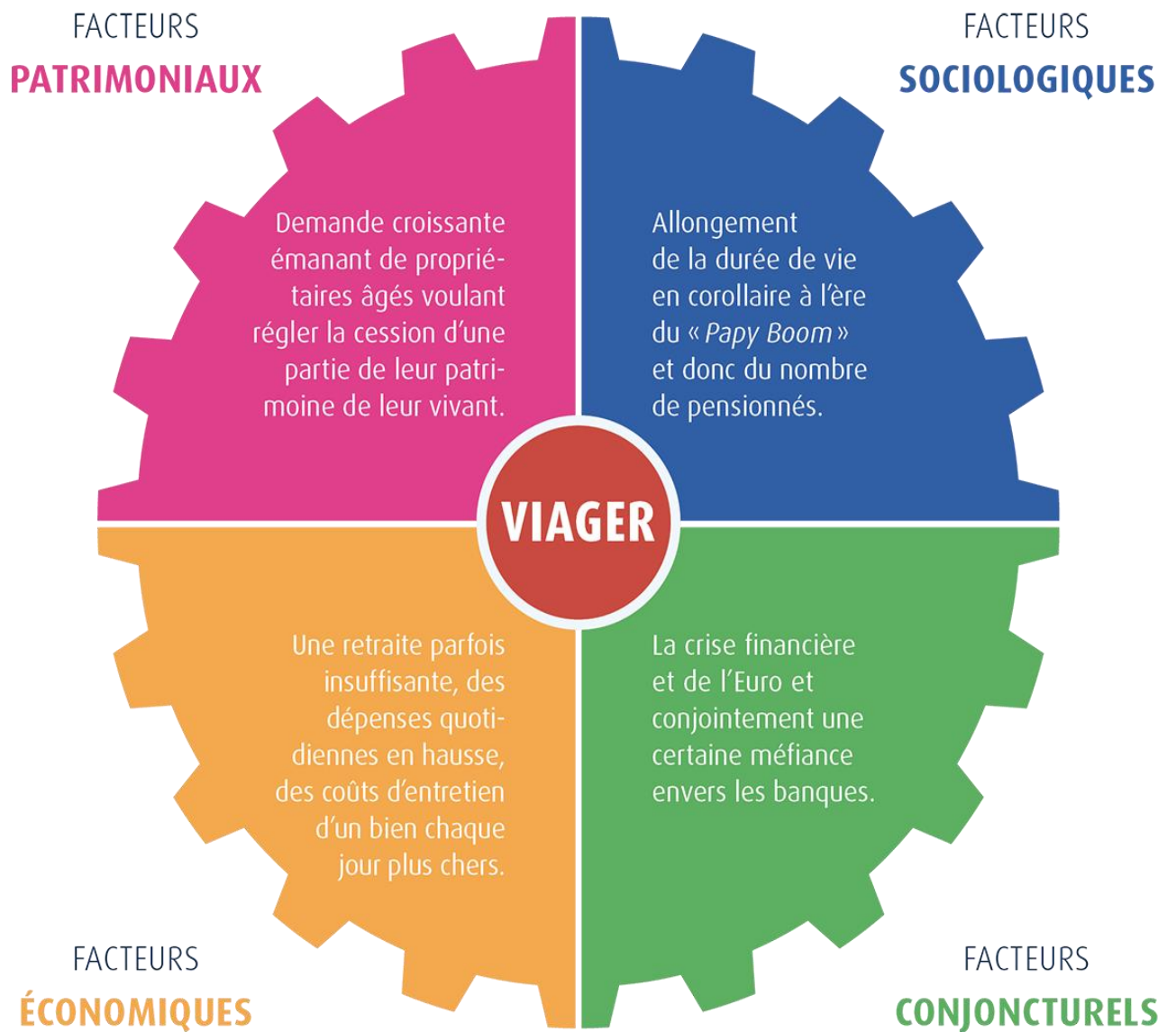
Il est assez rare de voir quelqu'un se vanter d'avoir fait une belle affaire via un investissement en viager.

Investir dans un viager est souvent perçu comme une technique sournoise et peu morale, la mort étant un sujet tabou dans la culture française.

Pourtant, si on prend le problème à l'envers et que l'on réfléchit au sens du viager, cette technique permet avant tout aux personnes âgées de mieux vivre leur vie jusqu'au bout, soit bénéficiant d'une source de revenus supplémentaires

C'est un placement qui permet aux personnes âgées de vivre comme ils le désirent jusqu'au bout. Bien évidemment cela doit être encadré par des cabinets d'experts qui s'assureront qu'il n'y a pas d'abus.

Quels sont les facteurs qui justifient une vente en viager ?(Schéma)





En résumé qui vend, qui achète en viager ?

Vendre ou acheter en viager...

A savoir :

Toute personne physique ou morale (SCI) peut vendre ou acheter un bien en viager.

La présence d'héritiers n'est pas un obstacle.

Des précautions sont à prendre :

- Attention aux personnes vulnérables
- Attention à l'abus de droit pour les personnes morales
- Pour la vente en viager à des successibles en ligne directe : attention à la présomption de donation déguisée (art. 918 de Code Civil)



Les personnes qui vendent leur bien en viager sont :

- Les personnes souhaitant recevoir des revenus à vie. La rente est généralement viagère, donc indexée et faiblement fiscalisée.
- Les personnes qui n'ont pas cotisé.
- Les parents dont les enfants ne peuvent assumer les charges de médicalisation à venir
- Des personnes souhaitant recevoir un capital, hériter de soi-même : le bouquet
- Des personnes qui désirent diminuer les poids des charges (les gros travaux sont à la charge du nu-propiétaire)
- Les personnes qui veulent effectuer une transmission à un conjoint hors droit de succession (réversion possible de la rente à son conjoint ou à un tiers)

Les personnes qui achètent un bien en viager sont :

- Des personnes souhaitant recevoir des revenus à terme (à terme, le propriétaire des murs devient plein propriétaire et pourra alors mettre le bien en location)
- Les personnes souhaitant avoir un bien ou un capital à terme (à terme, le nu-propiétaire devient plein propriétaire, il pourra alors le vendre ou en disposer comme bon lui semble)
- Les personnes souhaitant investir moins cher (le prix en viager est inférieur au prix du bien en pleine propriété)
- Les personnes ne souhaitant pas supporter trop de charges, pendant la durée d'occupation, les charges d'entretien sont à la charge de l'occupant.