

LA VENTE EN VIAGER

En France, environ 2.000 à 3.000 ventes immobilières se font en viager, et concernent généralement des vendeurs entre 70 et 80 ans.

LE PRINCIPE DU VIAGER

La vente dite « en viager » consiste en la vente d'un bien immobilier (maison, appartement, studio) par un propriétaire (appelé « le crédirentier ») à un acquéreur (appelé « le débirentier ») qui va lui verser le prix de la vente en deux temps :

- une partie du prix de vente peut être versé comptant par le débirentier le jour de la signature. Il s'agit du « bouquet ». Il n'est pas obligatoire. Son montant est librement fixé par les parties, mais représente en général 30% du prix de vente.
- le solde du prix de vente sera payé sous la forme d'une « rente viagère » payée selon un échéancier mensuel ou trimestriel qui prendra fin le jour du décès, imprévisible, du vendeur crédirentier.

Le propre d'une vente en viager est l'existence d'un aléa aussi bien pour le vendeur que pour l'acquéreur : selon la longévité du crédirentier, le paiement de la rente peut plus ou moins durer. Il s'agit donc pour le crédirentier et le débirentier de faire un pari sur l'avenir : si le crédirentier vit longtemps, il percevra une rente pouvant aller au-delà de l'évaluation du bien par le notaire ; si le crédirentier décède rapidement, le débirentier pourra avoir versé une somme inférieure à l'évaluation.

Il existe deux types de vente en viager :

- Si l'acte de vente prévoit une réserve d'usufruit (droit de jouissance du bien) ou un droit d'usage au profit du vendeur, ce dernier pourra occuper le logement, objet de la vente, jusqu'à son décès ou le louer et en percevoir les loyers, il s'agira d'un viager occupé.
- Dans le cas contraire, le vendeur ne pourra pas occuper ledit logement ou le donner en location. Il s'agira d'un viager libre.

FIXATION DU PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente en viager se fait obligatoirement devant notaire. C'est lui qui évalue le bien, et détermine le montant de la rente.

Le montant de la rente dépend des facteurs suivants :

- la valeur vénale du bien vendu ;
- le montant du bouquet éventuel ;
- l'âge du crédientier (plus il est âgé, plus la rente sera élevée) ;
- l'espérance de vie moyenne (plus elle est faible plus la rente sera élevée) ;
- selon que le bien est libre ou occupé (s'il est libre, le montant de la rente sera

plus élevé, le nouveau propriétaire étant en mesure soit de l'occuper soit de le donner en location).

Exemple :

Madame X a 78 ans et possède un appartement de 50m² à Paris. L'appartement est évalué à 450.000 €. La rentabilité brute locative pour cet appartement (c'est-à-dire combien rapporte la location par rapport à son prix d'achat) est de 3,5%.

Madame X souhaite un bouquet de 100.000 €.

Espérance de vie de Madame X = 11 ans.

Le loyer annuel libre théorique est de 450.000 x 3,5 %, soit 15.750 € par an.

Le manque à gagner pour l'acheteur est donc de 15.750 € x 11 = 173.250 €

La valeur de la décote sur le bien occupé est de 450.000 € - 173.250 € = 276.750 €

La valeur à financer après versement du bouquet est de 276.750 € - 100.000 € = 176.750 €

La rente viagère annuelle = valeur résiduelle du bien / espérance de vie = 176.750 € / 11 = 16.068 € par an.

La rente viagère mensuelle est donc de 16.068 € / 12 = 1.339 €

La rente est révisée chaque année, le plus souvent en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

Pour pallier le risque de non-paiement de la rente, le contrat de vente pourra prévoir des clauses permettant au crédientier de récupérer le bien objet de la vente, ou de forcer le paiement de la rente, et notamment :

- une clause résolutoire autorisant le crédientier à récupérer son bien ;
- une garantie sur le bien vendu, appelée « privilège du vendeur » ;
- l'application d'un taux d'intérêt en cas de retard de paiement.

En cas de vente par un couple, il convient de prévoir la réversion de la rente au profit du survivant.

LA REPARTITION DES CHARGES ET IMPÔTS

En cas de viager occupé, et en l'absence de clause dans le contrat de vente prévoyant une clé de répartition particulière, la loi prévoit la répartition suivante :

- sont à la charge du vendeur crédirentier :
 - o les réparations locatives d'entretien ou menu entretien ;
 - o les charges courantes ;
 - o les factures d'énergie ;
 - o les taxes d'habitation, foncière, et d'enlèvement des ordures ménagères.

- sont à la charge de l'acquéreur débirentier :
 - o les grosses réparations.

Les parties au contrat de vente en viager peuvent prévoir une clé de répartition différente. Ainsi par exemple, le contrat peut prévoir que la taxe foncière sera à la charge de l'acquéreur débirentier.

En présence d'un viager libre, l'ensemble de ses impôts, taxes et coûts, est à la charge de l'acquéreur débirentier.

MODIFICATIONS EN COURS DE VIAGER

Si le crédirentier qui a vendu son logement en « viager occupé » décide en cours de viager de quitter son logement, il devra en aviser le débirentier. La libération du bien impliquera une révision à la hausse de la rente viagère.

Quant au débirentier, celui-ci n'est pas tenu de garder le bien jusqu'au décès du crédirentier. Il peut décider de vendre le bien acheté en viager avant même le décès de ce dernier. Dans ce cas, le nouvel acquéreur sera subrogé dans ses obligations vis-à-vis du crédirentier. Le versement de la rente viagère sera assuré par le nouveau propriétaire.

FISCALITE

Le crédirentier est assujéti à :

- l'impôt sur la plus-value :

Le régime est le même que pour une vente ordinaire. Le crédirentier peut être exonéré d'impôt sur la plus-value s'il vend sa résidence principale ou s'il est propriétaire du bien depuis plus de 22 ans (en ce qui concerne l'impôt sur le revenu) et 30 ans (en ce qui concerne les prélèvements sociaux) au jour de la signature de l'acte.

- l'impôt sur le revenu :

La rente perçue chaque année sera soumise à l'impôt sur le revenu, mais pas en totalité : une fraction seulement de la rente sera assujettie à l'impôt sur le revenu. Cette part imposable dépendra de l'âge du crédientier au jour de la signature de l'acte notarié :

- o moins de 50 ans, la rente sera imposée à hauteur de 70% ;
- o entre 50 et 59 ans, la rente sera imposée à hauteur de 50% ;
- o entre 60 et 69 ans, la rente sera imposée à hauteur de 40% ;
- o plus de 70 ans, la rente sera imposée à hauteur de 30%.

En d'autres termes, plus le vendeur est âgé au jour de la signature de l'acte de vente, moins sa rente sera imposable.