

LA VENTE EN VIAGER



OFFICE M2R NOTAIRES & ASSOCIÉS

Marina TARTER

Juriste conseil
&

Bruno JARRY

Directeur du développement chez
VIAGER CONSULTING

La vente en viager consiste en la vente d'un bien immobilier par un propriétaire (le crédientier) à un acquéreur (le débirentier) moyennant le versement de tout ou partie du prix sous forme d'une rente. Cette rente est dite "viagère" car elle s'éteindra au jour au décès du crédientier.

Ce contrat :

- est dit « aléatoire », puisqu'il suppose une durée d'occupation ou de paiement de rente qui est inconnue au moment de sa conclusion ;
- permet à une personne continuant à occuper le logement dont elle était antérieurement propriétaire de s'assurer un revenu complémentaire grâce à la perception de la rente.
- permet à l'acquéreur de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût par le biais du droit d'usage et d'habitation qui peut être conservé par le crédientier mais également par un aléa favorable.

Les réglementations liées aux ventes classiques (délai de rétractation, fourniture de diagnostics immobiliers...) s'appliquent à ce contrat.

Seules les modalités de paiement du prix diffèrent.

Deux types de vente en viager

1°) La vente en viager occupé

Il s'agit de la forme de vente en viager la plus courante. Le crédientier bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation qui lui permet de continuer à occuper le logement qu'il a pourtant vendu, et ce jusqu'à son décès, tout en percevant une rente et éventuellement un bouquet.

Le crédientier n'étant plus le propriétaire du bien, il n'a pas à en supporter les charges (gros travaux, charges de copropriété pour partie, taxe foncière...).

Et quand bien même le crédientier occupe le bien vendu, il n'en est pas pour autant locataire. En effet, le contrat de viager n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation.

2°) La vente en viager libre

Cette forme de vente en viager permet quant à elle au vendeur de percevoir une rente et éventuellement un bouquet lors de la signature de l'acte de vente, tout en permettant à l'acquéreur d'habiter lui-même le bien ou de le louer.

Qu'appelle t'on le bouquet ?

Le bouquet est l'apport, c'est-à-dire la somme payée par l'acquéreur au moment de la vente du bien à son profit. Il représente un pourcentage de la valeur vénale de ce bien et est fixé librement entre les parties. Le versement d'un bouquet n'est pas une obligation.

Plus le montant du bouquet est élevé, plus la rente est faible. La rente est le principe du contrat viager, elle est considérée comme étant une rente alimentaire.

Qu'est-ce que la rente ?

La rente est la somme que l'acquéreur verse chaque mois au vendeur jusqu'au décès de ce dernier.

Cette rente est calculée différemment selon qu'il s'agisse d'un viager occupé ou d'un viager libre.

Elle est calculée à partir de la valeur vénale du bien de laquelle est déduit, si c'est un viager occupé, le droit d'usage et d'habitation du vendeur puis le bouquet. Ce capital est ensuite multiplié par un taux de rente personnalisé issu d'un barème (comme par exemple le barème Daubry 2012 ou 2018).

Le montant de la rente est évalué principalement en fonction de :

- l'âge et l'espérance de vie du vendeur,
- la valeur vénale du bien,
- En cas de viager libre, le montant des loyers qui pourraient être perçus si le bien était loué.

Le paiement de la rente peut être mensuel, trimestriel ou annuel.

La rente est réévaluée chaque année, par utilisation de l'indice des prix à la consommation des ménages urbains hors tabac ou par l'indice du coût de la construction suivant les cas.

Le paiement de la rente est sécurisé lors de la signature de l'acte de vente par la prise d'une garantie au profit du vendeur sur le bien vendu. Cette garantie est une sorte d'hypothèque appelée « privilège de vendeur ». Elle permet au vendeur de récupérer son bien en cas de non-paiement de la rente par l'acquéreur.

Précision importante, la rente, soumise à l'impôt sur le revenu, bénéficie d'un abattement en fonction de l'âge du crédientier (exemple : 70 % d'abattement pour une personne ayant 70 ans au moment de la signature de l'acte authentique de vente).

Qu'est-ce que l'aléa ?

La vente en viager est un contrat aléatoire. L'aléa est obligatoire dans ce type de contrat et les juges n'hésitent pas à annuler la vente en viager dans laquelle l'aléa n'existe pas (par exemple : si le vendeur est malade au jour de la vente).

Comme pour une pension de retraite, la perception de la rente viagère se fait sur une durée aléatoire qui peut être favorable au vendeur, à l'acquéreur ou être neutre. Tout dépend de la durée de vie du vendeur, du moment de la libération anticipée du bien en cas d'abandon du droit d'usage et d'habitation et de l'évolution du marché de l'immobilier : ces trois événements participent à l'aléa financier du contrat.

Le projet du vendeur est essentiel et doit être étudié avec attention. Son espérance de vie constituant un aléa, plusieurs solutions peuvent lui être proposées afin que le contrat corresponde pleinement à ses attentes.

Si le vendeur a besoin d'une rente sa vie durant, la durée du contrat lui importera finalement peu.

S'il souhaite le versement d'un capital à ses héritiers après son décès, il est aujourd'hui possible de lui proposer un contrat qui réponde à cette attente.