

Le Viager



LE VIAGER :
GUIDE PRATIQUE DU VIAGER

Groupe Renée Costes Viager
58, Boulevard de Reuilly – 75012 PARIS

0 810 500 600 Prix Appel Local





Le crédientier :
le vendeur d'un bien en viager est appelé le crédientier.

Le débirentier
L'acheteur d'un bien en viager est appelé débirentier.

Le bouquet :
Dans certaines ventes en viager, l'acquéreur paie comptant une partie de la valeur du logement. Cet apport initial est appelé le bouquet. Le bouquet est non imposable.

La rente viagère :
Ce revenu régulier est payé par l'acheteur au vendeur du logement, jusqu'à la fin de ses jours. La rente viagère bénéficie d'abattements fiscaux et elle peut être payée mensuellement ou trimestriellement selon accord entre les parties. Elle est le plus souvent indexée sur l'indice des prix à la consommation.

Indexation :
Augmentation du montant de la rente en fonction des fluctuations du pouvoir d'achat.

Clause résolutoire :
Clause permettant au vendeur d'annuler la vente et de redevenir propriétaire si le paiement de la rente n'est pas respecté (les conditions de cette clause sont définies dans l'acte de vente.)

Le Viager

L'ACHAT ET LA VENTE EN « VIAGER » SONT DES TECHNIQUES TRES ANCIENNES. TOMBÉES PENDANT UN TEMPS EN DÉSUÉTUDE, MAIS QUI REVIENNENT EN PRATIQUE. IL S'AGIT POURTANT D'UN ENGAGEMENT TRES SÉRIEUX PAR LEQUEL L'ACHETEUR AIDE LE VENDEUR A MIEUX VIVRE SON QUOTIDIEN.

QUE PEUT-ON ACHETER OU VENDRE EN VIAGER ?

Lorsqu'on prononce « viager », on pense à un bien immobilier. En fait, il faut savoir que pratiquement tout peut se négocier en forme viagère. Un appartement ou une maison, bien entendu, mais aussi un terrain, une exploitation agricole, un bois, un commerce, un bateau, un avion, une œuvre d'art, etc.

La technique du viager n'est qu'un type d'acquisition ou de vente d'un bien, qu'il soit mobilier ou immobilier.

La particularité porte essentiellement sur le mode de paiement.

COMMENT PEUT-ON PAYER UN ACHAT ?

AU COMPTANT

Le plus simple ou le plus directe lorsque c'est possible, c'est le paiement comptant. Le prix convenu est payé comptant par l'acheteur et dès constatation de ce paiement, il y a transfert de propriété et de jouissance.

A CRÉDIT

Il peut être direct (paiement en deux, trois, « X » fois). Dans ce cas, la jouissance peut-être immédiate, ainsi que le transfert de propriété, mais on dit alors qu'il y a « privilège de vendeur » (et l'action résolutoire). En cas de non paiement intégral, le vendeur peut faire jouer ce droit de réserve et récupérer son bien, mettant ainsi fin au droit de jouissance qui avait été accordé.

Par l'intermédiaire d'un établissement financier.

Sous cette forme, le vendeur transfère la propriété et le droit de jouissance immédiatement à l'acheteur. Il n'aura plus aucun droit sur le bien vendu. Par contre, c'est l'organisme financier qui, tout en maintenant un droit de jouissance, reçoit la réserve du droit de propriété (ce droit est concrétisé par la prise d'une garantie : hypothèque ou nantissement).

A défaut de paiement des échéances, l'établissement fera jouer ce privilège et reprendra son droit de jouissance au détriment de l'acheteur défaillant. Dans le cas d'un crédit, le délai de paiement ou le nombre d'annuités ou de mensualités est fixé au départ (de quelques mois à ans voire plus). Quoiqu'il arrive, la totalité des échéances prévues au départ doivent être honorées, sauf cas de remboursement anticipé.



Le Viager

EN VIAGER

On pourrait dire que le viager est une forme de crédit.

Il y a un versement initial appelé « bouquet » (apport personnel dans le cas du crédit).

La différence majeure réside dans le fait que ce nombre d'annuités est aléatoire. En effet, il est lié à la durée de vie du cédant appelé « crédirentier » et ne cesse qu'au décès de celui-ci (et de son conjoint dans le cas où il y a « deux têtes »).

VIAGER LIBRE

C'est la forme qui se rapproche le plus du crédit classique. Il y a transfert de propriété dès la signature de l'acte de vente et jouissance du bien au profit de l'acheteur (« débirentier »). Un bouquet est versé et ensuite, les rentes. L'acquéreur peut jouir immédiatement du bien c'est-à-dire dans le cas d'un bien immobilier, l'occuper pour y vivre.

Par contre, il ne peut pas le vendre sauf à lui substituer un contrat par une compagnie d'assurance le relayant dans le paiement des rentes (le cas est similaire dans le cadre d'un crédit : la revente n'est possible qu'après paiement intégral des annuités restant à courir). C'est donc un droit de jouissance restreint.

VIAGER OCCUPÉ

La plupart des ventes en viager environ 90 % des transactions, s'effectuent en viager « occupé ». Cette formule permet à une personne âgée de conserver la jouissance de son logement et de l'occuper sereinement, tout en percevant à vie un complément de revenu fiscalement avantageux. La rente viagère.

Par ailleurs, le vendeur perçoit généralement un apport de fonds initial payé par l'acheteur, cet apport est appelé « bouquet ».

Il est noté qu'il existe de solides garanties protégeant l'acheteur et le vendeur. Par exemple : le calcul du montant de la rente et de l'apport initial (le bouquet) repose sur des estimations très précises, mathématiques. Les barèmes tiennent compte de l'espérance de vie du vendeur et de la valeur du bien. Pour des calculs toujours plus actuels, le nouveau barème Daubry est paru en 2006.

LES AVANTAGES ET LES GARANTIES DU VIAGER POUR LE VENDEUR

Le vendeur dans le cas de la vente en viager « occupé », bénéficie systématiquement de la rente viagère à vie et fréquemment d'un bouquet (apport initial payé par l'acheteur).

En ce qui concerne les revenus de sa rente viagère, le vendeur profite d'abattements fiscaux en fonction de son âge : de 30 à 70 %.



Le Viager

Le bouquet, quant à lui, est non imposable.

De plus, dans la majorité des arrangements le vendeur n'a plus à payer la taxe foncière et les gros travaux de copropriété, qui sont pris en charge par le nouveau propriétaire (débirentier). Et c'est aussi l'acheteur qui, dans la plupart des cas, paie l'assurance multirisque. Autre garantie importante pour le vendeur, le montant de la rente viagère peut être indexé sur l'indice des prix à la consommation et le pouvoir d'achat du rentier sera donc maintenu dans le temps. De plus, le paiement de la rente est garanti par la loi, intransigeante en ce domaine. En effet, il doit être inscrit dans le contrat de vente une clause résolutoire qui permet au vendeur de redevenir propriétaire si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements.

Pour conclure, le viager occupé est donc une méthode efficace pour rentabiliser son patrimoine immobilier, tout en résidant à vie dans son logement. Quant à la vente libre, elle permet au vendeur de tirer des revenus conséquents d'un logement qu'il n'utilise pas, sans avoir à se tracasser avec des locataires.



Ainsi la vente en viager offre une solution au problème de l'incertitude du montant des retraites.

LES BÉNÉFICES ET GARANTIES DU VIAGER POUR L'ACQUÉREUR

En ce qui concerne le viager occupé, l'acheteur profite d'un abattement sur la valeur du bien, en fonction de l'espérance de vie et de l'âge du vendeur. Cette formule permet donc d'acheter des logements parfois inaccessibles pour un petit budget et de fournir un apport initial restreint. Dans le cas du viager libre,

L'acheteur a la possibilité d'occuper ou de louer l'appartement immédiatement.

Quelle que soit la formule de vente en viager choisie, l'acheteur se constitue un patrimoine immobilier.



A terme, ce bien pourra devenir la source d'importants revenus ou lui fournir un logement agréable. Il est toujours possible de revendre un contrat de viager en cours; mais les conditions concernant la rente et le contrat initial devront être entièrement respectées.

Le viager est souvent considéré comme un placement intéressant par les investisseurs.

LIBÉRATION ANTICIPÉE DU LOGEMENT

Le vendeur d'un bien en viager occupé peut à tout moment rendre le droit d'occupation du logement à l'acquéreur. Ce dernier versera, en contre-partie, un supplément de rente ou une somme forfaitaire.

Il est important de fixer clairement les conditions financières de cette libération anticipée dans le contrat initial.



Le Viager

LE MONTANT DE LA RENTE

Un nouveau barème Daubry, tenant compte des nouvelles espérances de vie, a été publié en 2006. Ce barème de référence permettra d'établir le montant des rentes viagères sur des bases toujours plus actuelles.

Il faut cependant savoir que le montant des rentes est à négocier entre le vendeur et l'acheteur, il n'existe aucune obligation légale. Il faut également savoir que la rente viagère est d'autant moins élevée que le bouquet (apport initial) est important.

Les paramètres pris en compte pour l'établissement du montant de la rente sont généralement :

La valeur du bien acheté compte tenu des éventuelles réserves de jouissance, l'état général du bien, l'âge du vendeur, le niveau des taux d'intérêts du crédit immobilier au moment de l'achat.

Si aucune indexation de la rente n'a été prévue dans le contrat, la majoration de la rente viagère est fixée par la loi des finances en fonction de l'année de la vente.

Le mot viager viendrait du vieux français « viage » qui signifie « temps de vie ».

Dès l'origine, le principe était le même : une personne âgée offrait la propriété de son logement en échange d'une rente payée jusqu'à la fin de ses jours. Le vendeur gardait le droit d'occuper son logement en bénéficiant d'un complément de revenus.

Ainsi, le viager joue un rôle social essentiel car il permet à des personnes âgées dont les retraites sont faibles de continuer à profiter de leur domicile, tout en faisant face au coût de la vie.

IMPORTANT :

La rente peut-être transféré à l'époux ou à l'épouse en cas de décès du vendeur.

Ce point doit être stipulé dans le contrat de vente.

LES ABATTEMENTS FISCAUX

Les rentes viagères offrent de solides abattement fiscaux :

30 % avant 50 ans
50 % entre 50 et 59 ans inclus
60 % entre 60 et 69 ans inclus
70 % au-delà de 69 ans.

UNE PETITE HISTOIRE DU VIAGER

La vente en viager est une pratique qui a plusieurs siècles d'existence. La notion de viager aurait été inventée par Charles le Chauve en 846 . Mais des traces du viager ont également été trouvées à l'époque de l'Empire Romain et plus récemment au Moyen-Age.

Le Viager

POURQUOI FAIRE APPEL A DES SPECIALISTES ?

Le viager est un engagement très important pour l'acquéreur comme pour le vendeur. Or, la rédaction du contrat est complexe, il faut prévoir un grand nombre de clauses qui doivent être établies avec précision et équité. Il est donc primordial de faire appel à des spécialistes qui sécuriseront la transaction et s'assureront qu'aucune des deux parties n'est lésée.



En effet, beaucoup de points doivent être définis avec clarté : la répartition des charges et travaux entre acheteur et vendeur, l'indexation de la rente, la clause résolutoire qui oblige l'acquéreur à payer la rente, sous peine de voir le vendeur redevenir propriétaire du bien, si les délais de paiement et les engagements du contrat ne sont pas respectés.

S'en remettre à des professionnels compétents, c'est aussi la garantie d'une estimation juste du montant de la rente et du bouquet. Par ailleurs, les deux parties peuvent avoir besoin d'un suivi et de conseils pendant toute la durée du contrat.

LES FONDS D'INVESTISSEMENT

Le mandataire visitera le bien proposé, procédera à l'estimation, définira la répartition entre bouquet et les rentes et signera, pour le compte du Fond, un compromis. L'acte notarié sera, lui, signé par un Fondé de Pouvoirs de Fonds, représentant de la société gestionnaire.

L'ensemble de ces sociétés et des personnes qui les représentent sont des professionnels de ce type de procédures. Ils ne font que cela à l'exclusion de toute autre sorte de transaction immobilière.

Ils ont, à leurs côtés, à chaque étape de la procédure, un Notaire spécialisé dont la compétence est notoire, qui prépare les compromis, les actes et est présent à chaque signature.



En vendant votre bien en viager occupé à l'un de nos fonds, vous êtes certain d'avoir un partenaire hautement professionnel, fiable, solvable et qui vous apportera la sécurité totale pour cet acte important.