



TOUT SAVOIR SUR LE VIAGER

Bienvenue dans l'univers du Viager, cette plaquette complète vous permettra de mieux comprendre le fonctionnement du Viager, expliqué par nos experts, à votre disposition pour vous conseiller dans la vente ou l'achat de votre bien immobilier en Viager.

DÉFINITION DU VIAGER

Le **VIAGER** est une vente d'un type particulier qui va permettre à un **VENDEUR** dit **CRÉDIRENTIER** de transformer son patrimoine en rente viagère. L'**ACQUEREUR** dit **DEBIRENTIER** va lui de son côté réaliser un investissement dans l'immobilier avec un paiement échelonné du prix pour une durée incertaine.

*Il s'agit d'un contrat dit **ALÉATOIRE** au sens de l'article 1964 du Code civil.*

CÔTÉ ACHETEUR

Dans le cas d'une vente immobilière en viager, l'**ACQUEREUR** va devenir propriétaire d'un bien immobilier en payant le prix sous forme de rente (avec ou sans bouquet) en bénéficiant d'un abattement important sur la valeur du bien (viager occupé) ou en occupant lui même le bien ou en le louant (viager libre).

CÔTÉ VENDEUR

Dans le cas d'une vente immobilière en viager, le **VENDEUR** va bénéficier de revenus complémentaires à vie qui lui seront versés mensuellement sous forme de rente (avec ou sans bouquet), selon 2 formules possibles, le viager occupé (il se réserve un droit d'usage et d'habitation sur le bien) ou le viager libre (il vit ailleurs).

Pour pouvoir vendre, il faut être propriétaire de son bien immobilier et disposer de toutes ses capacités.

CONTACTEZ-NOUS :

VINCENT GIBELIN

Expert en Viager

06 77 98 95 48

v.gibelin@univers-viager.fr

10 rue de l'ancienne cure - 33370 POMPIGNAC

05 56 21 91 44 - www.univers-viager.fr





LES TYPES DE VENTES



Viager OCCUPÉ

Le vendeur **CONSERVE L'USAGE** du bien jusqu'à son départ (en maison de retraite, chez ses enfants etc..) ou jusqu'à son décès. En contrepartie de la vente il reçoit un capital qu'on appelle le bouquet et une rente mensuelle à vie.



Viager LIBRE

Le vendeur vend sous forme viagère en percevant un capital appelé « **BOUQUET** » et une rente mensuelle à vie. L'acquéreur dispose du bien pour l'habiter ou pour le louer.



Vente à TERME avec occupation limitée dans le temps

Le vendeur conserve l'usage du bien pendant une **DURÉE FIXÉE** à l'avance. À l'échéance de la durée convenue, il libère le bien pour l'acquéreur. En contrepartie, il perçoit un capital le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire puis une mensualité dont le paiement est limité dans le temps. Il n'y a pas d'aléa sur l'espérance de vie.



Vente à TERME libre

Le vendeur vend sous cette forme et perçoit un capital le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire puis une mensualité dont le paiement **EST LIMITÉ** dans le temps.



Nue PROPRIÉTÉ

Le vendeur conserve l'usufruit (usus et fructus) du bien. Il a la possibilité d'habiter ou de louer le bien.

L'acquéreur achète la nue-propriété (abusus) et bénéficie d'un abattement sur la valeur du bien lié à la réserve d'usufruit conservée par le vendeur. Cette nue-propriété peut-être achetée au comptant ou sur une durée définie à l'avance.





LES TERMES SPÉCIFIQUES

LE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION (D.U.H)

Il s'agit d'un **DROIT PERSONNEL** conféré au vendeur.

Ce dernier lui permet de rester dans **LE BIEN** jusqu'à la fin de sa vie s'il le souhaite. La majorité des viagers occupés sont vendus avec ce **DROIT D'USAGE ET D'HABITATION**. Il peut être sur une ou deux têtes.

Le **VENDEUR** ne pourra ni vendre ni céder ce droit même à titre gratuit. Il pourra en revanche renoncer à ce droit à tout moment dans le courant du viager.

L'INDEXATION

Dans le cadre d'un viager, la **RENTE** est généralement **INDEXÉE** sur l'indice des prix à la consommation des ménages urbains dont le chef de famille est employé ou ouvrier hors tabacs série France entière de l'**INSEE**.

L'idée étant de préserver le pouvoir d'achat du Vendeur sur la durée du viager. Mais rien n'empêche les parties de choisir un autre indice entre elles.

Dans le cadre d'une **VENTE À TERME**, l'indexation se fait généralement sur le indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) de l'**INSEE**.

LE BOUQUET

Partie du prix de vente correspondant à la somme versée comptant au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire.

Le **BOUQUET** est librement fixé entre les parties. Il n'est pas obligatoire.

LA RENTE

La **RENTE VIAGÈRE** est une somme fixée à l'avance reçue mensuellement par le **VENDEUR** jusqu'à la fin de sa vie. Selon l'article 1976 du code civil, son montant est fixé librement entre les parties.

Elle est calculée sur une ou deux **TÊTES** selon le nombre de Vendeurs.

Théoriquement il est possible de vendre en viager à tout âge mais en pratique ce type de vente s'applique aux personnes âgées de plus de 60 ans avec un âge moyen de 75 ans pour les vendeurs.





ALLER PLUS LOIN

LA FISCALITÉ

Il n'y a aucune fiscalité sur la partie du prix payée comptant (le **BOUQUET**). Les rentes viagères à titre onéreux sont considérées comme un **REVENU**. A ce titre, elles sont imposables au titre de l'impôt sur le revenu.

Néanmoins ces rentes bénéficient d'un abattement important déterminé une fois pour toutes en fonction de l'âge du **VENDEUR** au moment de la constitution du contrat.

À la date du 1er versement, la fraction **IMPOSABLE** est fixée de la manière suivante :

- 70 % si vous avez moins de 50 ans
- 50 % si vous avez de 50 à 59 ans
- 40 % si vous avez de 60 à 69 ans
- 30 % si vous avez de plus de 69 ans.

Il ne faut pas oublier non plus que cette fraction imposable de la rente est soumise aux **PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX** de 15,5%.

Il n'y a aucune fiscalité dans le cadre de la vente à terme.

LA RÉPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges doit être prévue au contrat. Il n'y a pas de règles imposées en la matière. Cette répartition est **CONVENTIONNELLE** entre les parties. D'une façon générale on retrouve :

L'ACQUÉREUR : il aura à sa charge la taxe foncière et toutes les charges de grosses réparations.

Pour un appartement, la quote-part propriétaire des charges de copropriété et les gros travaux.

Le **VENDEUR** : il supporte toutes les charges relatives à l'usage, les charges de consommation courantes (eau, gaz, électricité, taxe d'enlèvement des ordures ménagères etc...) et toutes les charges d'entretien courant du bien.

Pour un appartement, il paiera la quote-part locative des charges de copropriété.





ALLER PLUS LOIN

LES GARANTIES DU VENDEUR

Vendre en viager nécessite de vérifier que l'on va bien disposer de solides garanties pendant toute la durée du contrat c'est pourquoi avant de s'engager il faut absolument vérifier la présence des deux clauses suivantes dans le contrat :

LE PRIVILÈGE DU VENDEUR :

Il s'agit d'une sûreté légale, d'une garantie qui sera prise en faveur du vendeur sur le bien dont sera propriétaire l'acquéreur. Ce privilège sera inscrit au bureau des hypothèques et donne la priorité au vendeur (par rapport aux autres créanciers éventuels de l'acquéreur) pour faire saisir le bien.

L'ACTION RÉVOCATOIRE en garantie du paiement de la rente :

Il s'agit d'une action en annulation de la vente que mettrait en œuvre le vendeur en cas de non paiement d'une échéance de rente de la part de son acquéreur. Il faut bien sûr respecter un certain formalisme et notamment un commandement de payer qui s'il reste infructueux pourra permettre de passer à l'étape suivante. Le vendeur pourrait alors saisir le tribunal de Grande Instance et demander la résolution de la vente (annulation de la vente). Il s'agit d'une annulation de plein droit. Le vendeur retrouverait la pleine propriété du bien et conserverait les arrérages de rentes et le bouquet à titre de dommages et intérêts.

LA LIBÉRATION DU BIEN

Cette clause concerne uniquement les viagers occupés. Il s'agit en fait de prévoir à l'avance ce qui va se passer si le **VENDEUR** souhaite un jour aller vivre ailleurs ou plus probablement ou s'il est obligé d'aller vivre en maison de retraite.

Dans ce cas, le bien étant libre de toute occupation, l'**ACQUEREUR** va pouvoir en disposer pour venir l'habiter ou le louer mais en contrepartie de cette libération du bien, il devra verser au vendeur un complément de rente en plus de la rente.





ALLER PLUS LOIN

LE CALCUL VIAGER

Le prix de vente (**BOUQUET + RENTE**) d'un bien immobilier vendu en viager est complexe, trois paramètres doivent être pris en compte :

La **VALEUR VÉNALE** du bien qui est la valeur estimée du bien sur le marché au jour de la vente, l'âge du ou des vendeurs et donc leur espérance de vie, l'existence ou non d'une réserve d'occupation.

Pour le viager libre le calcul est simple :

$$\text{Valeur vénale du bien} = \text{Bouquet} + \text{Rente}$$

Schématiquement en ajoutant la rente annuelle x nombre années d'espérance de vie du vendeur + le montant du bouquet, on retrouve la valeur vénale du bien. Gain ou perte éventuelle pour le vendeur et l'acquéreur en fonction de l'espérance de vie du vendeur.

Pour le viager occupé :

$$\text{Valeur vénale du bien} = \text{Bouquet} + \text{Rente} + \text{Droit d'usage et d'habitation}$$

$$\text{Valeur vénale du bien} - \text{Droit d'usage et d'habitation} = \text{Bouquet} + \text{Rente}$$

Schématiquement en ajoutant la rente annuelle x nombre années d'espérance de vie du vendeur + bouquet + la valeur du droit d'usage et d'habitation, on retrouve la valeur vénale du bien.





ALLER PLUS LOIN

LA REVENTE DU VIAGER

Il est bien sûr possible de **REVENDE** un viager. L'acquéreur n'est pas pieds et poings liés avec son acquisition. Et heureusement puisqu'il peut très bien changer de projet et vouloir récupérer les sommes qu'il a investi.

La **REVENTE** consiste à revendre le contrat que l'acquéreur n°1 a passé avec le vendeur. Contrat que va racheter l'acquéreur n°2 qui va ensuite assurer le paiement des rentes auprès du **VENDEUR** et qui va verser un capital à l'acquéreur n°1 en contrepartie du rachat.

Ce capital va correspondre peu ou prou (selon l'évolution du marché immobilier) à ce que l'acquéreur n°1 aura investi en terme de bouquet + rentes capitalisées jusqu'au moment de la revente.

LES FRAIS DE NOTAIRE

Le paiement des frais de notaire est à la charge de l'acquéreur.

S'il s'agit d'un viager libre, les frais de notaire sont calculés sur la valeur vénale du bien

S'il s'agit d'un viager occupé, les frais de notaire sont calculés sur la valeur vénale du bien grevée du droit d'usage et d'habitation que conserve le **VENDEUR**.

Dans le cas d'une vente à terme, les frais de notaire sont calculés sur la somme constituée par la capital initial et les mensualités prévues.

LA REVERSIBILITÉ DE LA RENTE

La rente est **RÉVERSIBLE** quand elle est calculée sur 2 crédientiers. Elle est bien sûr moins importante que lorsqu'il y a qu'un seul vendeur.

Cela signifie qu'elle sera versée jusqu'au décès du dernier vivant sans réduction de son montant.





LES ARTICLES DU CODE CIVIL

Article 1964 : Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain.

Tels sont : Le contrat d'assurance, Le jeu et le pari, Le contrat de rente viagère.

Article 1968 : La rente viagère peut être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble.

Article 1969 : Elle peut être aussi constituée, à titre purement gratuit, par donation entre vifs ou par testament. Elle doit être alors revêtue des formes requises par la loi.

Article 1970 : Dans le cas de l'article précédent, la rente viagère est réductible si elle excède ce dont il est permis de disposer ; elle est nulle si elle est au profit d'une personne incapable de recevoir.

Article 1971 : La rente viagère peut être constituée soit sur la tête de celui qui en fournit le prix, soit sur la tête d'un tiers, qui n'a aucun droit d'en jouir.

Article 1972 : Elle peut être constituée sur une ou plusieurs têtes.

Article 1973 : Elle peut être constituée au profit d'un tiers, quoique le prix en soit fourni par une autre personne.

Dans ce dernier cas, quoiqu'elle ait les caractères d'une libéralité, elle n'est point assujettie aux formes requises pour les donations ; sauf les cas de réduction et de nullité énoncés dans l'article 1970.

Lorsque, constituée par des époux ou l'un d'eux, la rente est stipulée réversible au profit du conjoint survivant, la clause de réversibilité peut avoir les caractères d'une libéralité ou ceux d'un acte à titre onéreux. Dans ce dernier cas, la récompense ou l'indemnité due par le bénéficiaire de la réversion à la communauté ou à la succession du prédécédé est égale à la valeur de la réversion de la rente. Sauf volonté contraire des époux, la réversion est présumée avoir été consentie à titre gratuit.





LES ARTICLES DU CODE CIVIL

Article 1974 : Tout contrat de rente viagère, créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat, ne produit aucun effet.

Article 1975 : Il en est de même du contrat par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat.

Article 1976 : La rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer.

Article 1977 : Celui au profit duquel la rente viagère a été constituée moyennant un prix peut demander la résiliation du contrat, si le constituant ne lui donne pas les sûretés stipulées pour son exécution.

Article 1978 : Le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée à demander le remboursement du capital, ou à rentrer dans le fonds par lui aliéné : il n'a que le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur et de faire ordonner ou consentir, sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages.

Article 1979 : Le constituant ne peut se libérer du paiement de la rente, en offrant de rembourser le capital, et en renonçant à la répétition des arrérages payés ; il est tenu de servir la rente pendant toute la vie de la personne ou des personnes sur la tête desquelles la rente a été constituée, quelle que soit la durée de la vie de ces personnes, et quelque onéreux qu'ait pu devenir le service de la rente.

Article 1980 : La rente viagère n'est acquise au propriétaire que dans la proportion du nombre de jours qu'il a vécu.

Néanmoins, s'il a été convenu qu'elle serait payée d'avance, le terme qui a dû être payé est acquis du jour où le paiement a dû en être fait.

Article 1981 : La rente viagère ne peut être stipulée insaisissable que lorsqu'elle a été constituée à titre gratuit.

Article 1983 : Le propriétaire d'une rente viagère n'en peut demander les arrérages qu'en justifiant de son existence, ou de celle de la personne sur la tête de laquelle elle a été constituée.

CONTACTEZ-NOUS :

VINCENT GIBELIN

Expert en Viager

06 77 98 95 48

v.gibelin@univers-viager.fr

10 rue de l'ancienne cure - 33370 POMPIGNAC

05 56 21 91 44 - www.univers-viager.fr

