

Le viager : un complément de retraite

☛ Quel est le principe de la vente en viager ?

Pour améliorer ses revenus, sa retraite, il est possible de vendre son bien immobilier (maison, appartement ou autre) en échange du versement d'une rente à vie par l'acheteur. Il est possible et même fréquent que le vendeur se réserve le droit d'occuper son logement jusqu'à son décès. On parle alors de viager occupé. En cas de vente par un couple il est possible de prévoir la reversion de la rente au profit du survivant. D'une certaine façon le vendeur fait crédit à l'acheteur, soit pour une partie du prix si l'acheteur verse une somme comptant appelée "bouquet", soit pour la totalité du prix s'il n'y a pas de bouquet. Le notaire prend d'ailleurs une sorte d'hypothèque appelée "privilège de vendeur" sur le bien vendu, ce qui permet au vendeur de récupérer son bien en cas de non paiement de la rente par l'acheteur.

☛ A quoi s'engage l'acheteur ?

L'acheteur -appelé débirentier- va donc s'acquitter de sa dette envers le vendeur -le crédi-rentier- au moyen d'échéances (mensuelles, trimestrielles ou autres) dont le nombre n'est pas connu d'avance. L'acheteur verse la rente au vendeur jusqu'au décès de celui-ci. De ce point de vue la vente en viager est un jeu de hasard qui peut avantager soit le vendeur, soit l'acheteur, soit être neutre. Tout dépen-

dra de la durée de la vie du vendeur. La date de décès du vendeur, proche ou éloignée, personne ne peut le savoir, représente un risque à la fois pour le vendeur qui peut décéder rapidement et donc ne pas profiter beaucoup de sa rente, et pour l'acheteur qui peut être amené à payer la rente plus longtemps qu'il ne l'imaginait si le vendeur dispose d'une longévité exceptionnelle. Ce risque, juridiquement appelé "aléa" est obligatoire dans ce type de contrat. Le juge annule la vente en viager dans laquelle l'aléa n'existe pas. C'est le cas par exemple si le vendeur est malade au jour de la vente et qu'il décède rapidement de sa maladie.

☛ Comment est calculée la rente viagère ?

Si le nombre d'échéances n'est pas connu d'avance, en revanche le montant des échéances de la première année est fixé dès le départ dans l'acte notarié. Il est calculé en tenant compte à la fois de la valeur du bien vendu, du fait que le bien est libre ou occupé, du montant du versement comptant éventuel (le bouquet) et de l'âge du ou des vendeurs. Ensuite la rente est révisée chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction le plus souvent. Un autre indice peut être retenu sous certaines conditions.

☛ La rente est-elle imposable ?

La rente perçue chaque année par le vendeur sera soumise à l'impôt sur le revenu mais pas en totalité. La part imposable de la vente viagère dépend de l'âge du vendeur au jour de la signature de l'acte notarié. Plus le vendeur est âgé, moins sa rente sera imposable. Si le vendeur a moins de 50 ans au jour de la vente, 70 % de la rente sera imposable, si le vendeur a entre 50 et 59 ans, 50 % de la rente sera imposable, entre 60 et 69 ans, 40 % de la rente sera imposable et si le vendeur a 70 ans ou plus, 30 % de la rente sera imposable. Pour la plus-value le régime est le même que pour une vente ordinaire et si vous vendez votre résidence principale vous serez totalement exonéré.

☛ Quels conseils pouvez-vous me donner ?

Dès que la vente est signée chez le notaire le bien ne fait plus partie du patrimoine du vendeur qui n'en aura plus la charge totale. Pensez à prévoir qui paiera les petits et les gros travaux, les taxes foncières et d'habitation. Les héritiers éventuels du vendeur n'hériteront pas de ce bien puisqu'il est vendu. Si vous avez des enfants vous pouvez leur expliquer si vous le jugez utile. Cette décision, la plupart du temps motivée par la nécessité de se mettre à l'abri du besoin est parfois mal comprise de l'entourage familial. N'hésitez pas à rencontrer votre notaire avant toute prise de décision.

105 notaires dans votre département pour vous renseigner

CHAMBRE DES NOTAIRES DE L'ESSONNE

14, rue des Douze-Apôtres - 91000 EVRY

CONSULTATIONS GRATUITES
les 1^{er} et 3^e mardis du mois sur rendez-vous

Tél. 01 60 78 01 27 - Site Internet : <http://www.chambre-essonne.notaires.fr> - Fax 01.60.77.94.74

