

Les bonnes raisons de choisir le viager

Solution économique rassurante pour les personnes âgées aux revenus modestes, le viager offre l'occasion aux acquéreurs ne disposant pas d'un gros capital de se constituer progressivement un patrimoine immobilier

Au départ d'une vente en viager, il y a toujours, de la part du vendeur – qu'il s'agisse d'une personne ou d'un couple – la volonté de se constituer un complément de revenus pour vivre une retraite débarrassée autant que possible des soucis pécuniaires.

« C'est la solution idéale pour des personnes propriétaires ayant de petites retraites, des veuves n'ayant pour vivre que la pension de réversion de leur mari décédé, constate Cedric Bouyer, (Viagers Anne Bouyer, à La Roquette sur Siagne). Elles s'assurent un revenu régulier jusqu'à la fin de leur vie, tout en restant dans leur maison. Cela leur permet d'entretenir le lien avec leur histoire, leur environnement affectif. »

70 % d'exonération d'impôts

Car plus de 90 % des ventes en viager concernent des biens occupés par leurs anciens propriétaires. Ces derniers continuent d'habiter – ou de jouir du droit d'usufruit – en étant débarrassés des charges et contraintes du propriétaire. Ils ne sont plus redevables de l'impôt foncier et n'ont plus à craindre les dépenses liées aux gros travaux d'entretien – ravalement de façade, réfection de la toiture, changement de la chaudière, d'ascenseur, etc.

Si le propriétaire choisit de partir en maison de retraite, là encore la solution de la vente en viager peut être préférable à la mise en location du bien. D'une part, le vendeur n'est pas confronté au risque de défection du locataire. Au contraire, dès le premier mois de non paiement de la rente, le propriétaire peut demander la résolution de la vente et reprendre possession de son bien. D'autre part, la rente qui lui est servie est exonérée en partie de l'impôt sur le revenu.

« Cette exonération est de 70 % dès lors que le propriétaire vendeur était âgé d'au moins 70 ans lors de la transaction », précise Venance Gaymard, (Viageurop, à Nice).

La vente en viager présente ainsi un grand nombre d'intérêts pour le propriétaire vendeur.

« C'est une façon d'hériter de soi-même », résume Martine Sonati, de l'Etude Lodel, à Nice.



Les deux points importants à étudier pour prendre la décision de vendre en viager concernent les conditions même du contrat – pour sécuriser au maximum le versement de la rente – et l'influence sur le patrimoine familial, notamment s'il y a des héritiers. (Photo Richard Ray)

Les deux points importants à étudier pour prendre la décision de vendre en viager concernent les conditions même du contrat – pour sécuriser au maximum le versement de la rente – (lire l'interview de la Chambre des Notaires) et l'influence sur le patrimoine familial, notamment s'il y a des héritiers.

Or, si longtemps, le viager a été considéré comme « la » solution pour les personnes n'ayant pas d'héritiers – ou ne désirant pas léguer leur bien à leurs héritiers –, l'allongement de la durée de vie des personnes et le montant élevé de leurs besoins en fin de vie – aide à domicile ou paiement d'une pension dans une maison de retraite – changent la donne.

A la demande des enfants

« La loi fait obligation aux enfants de subvenir aux besoins de leurs parents âgés, rappelle Gérard Gai (Immo Viager Consultant, Cannes). Je reçois régulièrement des coups de fil de personnes qui me demandent de visiter leurs parents pour les inciter à vendre en viager. Ces personnes ont des revenus

modestes qui ne leur permettent pas de prendre en charge leurs parents et savent qu'elles devront de toute manière vendre le bien pour payer les droits de succession. »

Bien sûr, tout ceci est à étudier en famille, avec l'aide d'un conseiller de confiance, mais l'on s'aperçoit bien là de l'utilité et de la pertinence de cette formule, dans les secteurs où le prix de l'immobilier et le coût de la vie sont élevés. Ce n'est donc pas un hasard si la Côte d'Azur vient en seconde position après Paris pour le nombre de transactions réalisées.

« L'acquéreur d'un bien en viager peut considérer l'opération comme un acte autant moral que social », résume Martine Sonati.

Il n'y perd pas pour autant car, dans le marché actuel, où le prix de l'immobilier est élevé, la formule lui permet de devenir propriétaire sans déboursier d'un coup le capital, et d'acquérir un bien dont la valeur est décotée du fait que le logement est occupé. Les « frais de notaires » sont d'ailleurs calculés sur cette valeur décotée.

Marie-Evelyn COLONNA.

A lire en page deux

► La suite de notre article : les bonnes raisons de choisir le viager

► Et aussi : Interview de M^{me} Catherine Féraud