

Viager mode d'emploi

Malgré sa mauvaise image, le viager perdure parce qu'il répond à des besoins réels du vendeur comme de l'acquéreur. Voici quelques éléments qui permettent de mieux connaître ce type de vente afin d'établir un contrat équilibré garantissant les intérêts des deux parties. Un contrat à ne signer qu'avec le conseil de professionnels compétents

futurs... et en dehors de toute conjoncture (flambée ou baisse). La durée moyenne d'un viager étant de 10 ans, qui peut dire aujourd'hui quelle sera la valeur d'un bien en 2004 ? ...

Indexer la rente

La doyenne des Français - et doyenne du monde -, qui arbore bravement ses 116 ans, a vendu sa maison en viager à un notaire, à l'âge de 90 ans... .

Parce qu'il est impossible de prévoir la date du décès d'une personne, la vente en viager présente un risque pour chacune des parties : Le vendeur court celui de ne pas recevoir suffisamment d'argent, l'acquéreur celui de payer trop.

La vente en viager est donc un contrat aléatoire, sans lequel il serait illégal.

Cela n'empêche pas d'envisager, lors de l'élaboration du contrat, les différentes situations qui pourront se présenter dans l'avenir. (Les modifications ultérieures seront d'autant plus délicates que le vendeur risque de ne plus être aussi lucide quant aux conséquences de telle ou telle clause).

Ainsi, le contrat doit prévoir en priorité une clause d'indexation, garantissant une variation de la rente (à la hausse mais éventuellement aussi à la baisse) dans les mêmes proportions que l'indice retenu.

Mieux vaut choisir un indice fiable, pérénne et juste, tel celui publié mensuellement par l'INSEE qui reflète assez fidèlement la variation du coût de la vie.

Cette indexation est nécessaire et morale au point que les ventes conclues entre particuliers et ne comportant pas

de clause d'indexation font l'objet d'une majoration légale et obligatoire, selon un tableau établi chaque année par la loi de finances. Aucune rente viagère ne peut être indexée en dessous de ses indications.

Il est important également de prévoir le cas où le débirentier viendrait à décéder avant le crédirentier. Pour préserver les héritiers de leur obligation de prendre le relai, l'acquéreur a tout intérêt à prendre une assurance décès.

Garantir le paiement de la rente

Il est souvent vital pour le vendeur que la rente lui soit versée régulièrement et sans retard.

C'est pourquoi le contrat de vente doit impérativement comporter les conditions qui permettront au crédirentier, en cas de défaillance de l'acquéreur (appelé débirentier) de récupérer la propriété de son bien sans être tenu de restituer les rentes ni même le bouquet (ou une partie seulement, si le bouquet a été important).

Il doit prévoir également le paiement d'agios qui courront de plein droit et sans mise en demeure, dès le premier jour de retard.

D'autres éléments méritent d'être étudiés et prévus dans le contrat. Par exemple, qui paiera les charges de copropriété ?

Chaque cas étant un cas particulier, les personnes intéressées ont tout intérêt à s'adresser à un professionnel sérieux qui saura les conseiller.

M.-E. C.

1 - Entre 60 et 69 ans, le vendeur déclare aux impôts 60 % du montant de sa rente.

Des avantages fiscaux pour le vendeur

La vente en viager permet au propriétaire d'un bien immobilier de le vendre pour un prix représenté par le versement d'une rente « viagère », c'est-à-dire jusqu'au terme de la vie du vendeur. Le plus souvent, le prix de vente comporte le versement au comptant d'un bouquet, assorti à la rente.

Cette formule permet au propriétaire de se constituer un complément de revenus bénéficiant en outre d'exonérations fiscales. En effet, à partir de sa 70^e année, le vendeur est exonéré à 70 % du montant de la rente reçue¹.

Lorsque le vendeur est un couple, le contrat de vente peut prévoir l'arrêt du versement de la rente au premier décès, ou bien le paiement au survivant. Cette dernière solution permet aux époux d'hériter entre eux sans payer aucun droit de succession, même s'ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens.

L'achat d'un viager permet par ailleurs à l'acquéreur d'accéder à la propriété avec un apport initial pas trop important.

Libre ou occupé ?

Le viager est libre lorsque l'acquéreur prend immédiatement possession du bien, c'est-à-dire qu'il peut l'habiter ou le louer.

Mais ce cas de figure est rare. La plupart du temps, les

crédirentiers sont des crédi-rentières qui, se retrouvant veuves avec une faible pension de leur mari défunt, ne peuvent entretenir leur logement. Elles le vendent en viager et continuent de l'occuper, au nom d'un droit de jouissance et d'occupation.

Ce droit n'étant pas un droit d'usufruit, le crédirentier ne peut, devenu plus âgé, aller s'installer dans une maison de retraite par exemple et louer le bien. A moins de l'avoir prévu dans le contrat de vente et d'avoir accepté, en contrepartie, une baisse du prix de vente. En revanche, le vendeur peut vendre en viager un bien loué.

Le prix du viager dépend évidemment de la situation. Un viager libre est plus cher qu'un viager occupé, particulièrement lorsque l'occupant est un locataire dont les droits sont protégés par un bail classique.

Les parties commencent par s'entendre sur la valeur du bien. Elles déterminent librement le montant du bouquet - le plus souvent, entre 1/4 et 1/3 de la valeur estimée du bien.

La différence entre cette valeur et le montant du bouquet donne le capital sur lequel la rente sera calculée.

La rente viagère dépend de la valeur du bien, du bouquet, de l'éventuel droit de jouissance du vendeur, de l'âge de ce dernier, de son sexe, et du taux de rendement du bien.

Pour un viager occupé, la

valeur du droit d'occupation est estimée puis déduite du capital sur lequel est calculé la rente.

L'estimation de la valeur du bien est délicate. Elle doit se faire par un professionnel, tenir compte des éventuelles servitudes (le passage par les services d'urbanisme s'impose) et des aménagements

comme la présence d'un ascenseur.

Cette indexation est nécessaire et morale au point que les ventes conclues entre particuliers et ne comportant pas