

viage

La solution suisse
d'immobilier en viager

Projet de calcul de l'usufruit strictement personnel



Le viager, principe :

Un propriétaire met en vente son bien. Le prix de vente est divisé en trois parties :

- Le paiement d'un bouquet (montant).
- Le paiement d'une rente viagère.
- La constitution d'un usufruit*.

Estimation du bien par un expert immobilier agréé FINMA

La rente viagère et l'usufruit s'éteignent par le décès du propriétaire et du conjoint mentionné dans l'acte de vente.

1. Différence avec une vente sans viager :

Le prix de vente est égal à la valeur vénale en vertu.

Mode de paiement : encaissement de la valeur vénale totale.

Pas le droit d'habiter, obligation de se reloger.

Pas de revenus récurrents provenant du bien immobilier (pas de rente).

2. Vente en viager :

Prix de vente : valeur vénale.

Mode de paiement : un bouquet (versement cash, env. 1/3 du prix de vente + une rente annuelle jusqu'au décès).

Droit d'usufruit strictement personnel (pas le droit de louer le bien) jusqu'au décès ou à durée limitée.

Droit d'usufruit non transmissible aux héritiers.

Solde disponible après remboursement des prêts hypothécaires et impôts, peut être versé sous forme de capital (bouquet) et/ou sous forme de rente.

Rente : revenu complémentaire garanti à vie par une compagnie d'assurance.

3. Avantages pour le crédientier :

- Le **bouquet** doit permettre le remboursement des prêts hypothécaires, améliorant son pouvoir d'achat. Le solde représente un capital ou rentes supplémentaires à disposition du vendeur.
- La possibilité d'un revenu complémentaire versé sous forme de **rente** est garantie par une solution d'assurance indépendante (prime unique).
- **L'usufruit** offre la garantie de pouvoir vivre dans le logement aussi longtemps que la santé du dernier conjoint le permet (inscription au registre foncier).
- Le fonds effectue un suivi annuel (voir répartition des charges point 7).
- Règlement de la **succession** pour le bien immobilier.
- Pouvoir faire une **donation** de son vivant aux héritiers.

* L'usufruit est un droit conférant, notamment à son bénéficiaire, l'usage exclusif d'un bien, propriété d'une autre personne.

4. Préambule :

Art. 764 CC - Obligations de l'usufruitier

- 1 L'usufruitier est tenu de conserver la substance de la chose et de faire lui-même les réparations et réfections ordinaires d'entretien.
- 2 Si des travaux plus importants ou d'autres mesures sont indispensables à la conservation de la chose, l'usufruitier est tenu d'en aviser le propriétaire.

Art. 769 CC - Destination de la chose

- 1 L'usufruitier ne doit apporter à la destination de l'immeuble aucun changement qui puisse causer un préjudice notable au propriétaire.
- 2 Il ne peut, en particulier, ni transformer, ni essentiellement modifier la chose soumise à l'usufruit.

En cas de PPE :

L'intégralité des charges PPE sont à payer par l'usufruitier.

La contribution au fonds de rénovation - comprise dans le budget des charges PPE - est également payée par l'usufruitier.

Les appels de fonds servant à payer des travaux importants de rénovations ou d'entretien sont à la charge du propriétaire.

Dans le cas où les charges suivantes ne font partie des charges payées par la PPE, la répartition se fait comme suit :

En cas de villa individuelle :

Vu ce qui précède, la répartition des charges liées à l'immeuble se fait comme suit :

5. Assurances privées :

5.1 L'usufruitier est tenu d'assurer la chose, dans l'intérêt du propriétaire en souscrivant les assurances suivantes :

- a) Assurance contre l'incendie et dommages naturels (ECA)
- b) Assurance responsabilité civile privée (RC)
- c) Bris de glace

6. Obligations de l'usufruitier – conservation de la chose :

6.1 L'usufruitier est tenu de conserver la substance de la chose et de faire lui-même les réparations et réfections ordinaires sous réserve de l'usure normale. Par conséquent, l'usufruitier ne doit supporter aucun changement dans la conception de l'appartement. Les obligations de l'usufruitier sont les suivantes :

- a) Maintenir l'état du bien en réparations courantes et nettoyage habituel ;
- b) Poser et enlever les fenêtres doubles ;
- c) Remplacer les vitres brisées ou endommagées ;
- d) Entretenir les sols et les boiseries ;
- e) Remplacer les prises endommagées ;
- f) Remplacer les sangles usées aux volets à rouleaux et aux stores ;
- g) Graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente et autres ;
- h) Entretenir les installations sanitaires, appareils ménagers, fiches et cordons électriques et autres ;
- i) Déboucher les écoulements jusqu'à la conduite principale, nettoyer et déboucher les écoulements de balcons et terrasses ;
- j) Faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et leurs canaux de fumée (obligation légale) ;
- k) Aérer régulièrement les locaux loués ;
- l) Détartrer régulièrement les bouilleurs individuels ;
- m) Remplacer les brise-jets, les flexibles et les fusibles ;
- n) Remplacer les joints usés des robinets ;
- o) Remplacer le filtre de ventilation interchangeable ;
- p) Confection et la pose de plaques d'adresses des sonnettes et boîtes aux lettres ;

7. Taxe et autres charges :

7.1 L'usufruitier a la possession, l'usage et la jouissance de la chose. Il en a aussi la gestion et observe, dans l'exercice de ses droits, les règles d'une bonne administration.

7.2 En cas de PPE : L'usufruitier supporte les taxes et autres charges, incluses dans les charges PPE, à raison de la quote-part attribuée à son logement dans la copropriété (si applicable) :

En cas de villa individuelle : L'usufruitier supporte les taxes et autres charges (si applicable) :

- a) Taxe épuration des eaux (entretien et utilisation) ;
- b) Taxe annuelle d'utilisation du système d'évacuation eaux claires ;
- c) Taxe égout ;
- d) Taxe relative au tri, à l'évacuation et au traitement des déchets ;
- e) Taxe Co2 ;
- f) Consommation électrique ;
- g) Maintenance et relevés à distance de tous les compteurs d'énergie ;

- h) Contrat d'entretien et produits nécessaires au traitement de l'eau ;
- i) Ventilation parking ;
- j) Porte automatique garage ;
- k) Le paiement d'éventuels auxiliaires (jardinier, agent de sécurité, etc.) ;
- l) Les frais d'acquisition d'outils (tondeuse à gazon ou de mobilier) ;
- m) Conciergerie ;
- n) Abonnement pour les téléphones dans les ascenseurs ;
- o) Abonnement ascenseurs ;
- p) Révision et entretien des extincteurs ;
- q) Éclairages de secours ;
- r) Exutoire de fumées ;

8. Fiscalité

8.1 L'impôt foncier est à charge de l'usufruitier.

Impôts lors de la vente

8.2 Impôt sur les gains immobiliers – IGI (exclusivement cantonal et communal)

- a) Imposition à la date du transfert immobilier
- b) La différence entre le produit d'aliénation et le prix d'acquisition (ou l'estimation fiscale) y compris les impenses est soumis à l'IGI.
- c) Le produit d'aliénation se compose des éléments suivants :
 - a. Le capital initial (bouquet)
 - b. La rente viagère capitalisée
 - c. La valeur capitalisée de l'usufruit (viager occupé)
- d) Le Taux d'imposition dépend du domicile de l'immeuble.
 - a. Par exemple sur Vaud : 30% (jusqu'à 1 an) jusqu'à 7% (dès 24 ans) en fonction de la durée de possession
 - b. Autre exemple sur Genève : de 50% à 0% (dès 26 ans) en fonction de la durée de possession.

Impôts durant le viager

8.3 Impôt sur le revenu

- a) Rente viagère : Imposition à raison de 40% (imposition de la part d'intérêt)
- b) Usufruit : Imposition de la valeur locative / loyer encaissé par l'usufruitier le cas échéant
- c) Intérêts hypothécaires & frais d'entretien du bien immobilier déductibles (frais d'entretien ordinaires, impôts et taxes, primes d'assurances)

8.4 Impôt sur la fortune

- a) Fortune mobilière (Etat des titres et des créances) : Solde au 31 décembre du bouquet (capital initial)
- b) Usufruit : Estimation fiscale du bien est soumise à l'impôt sur la fortune. Les dettes hypothécaires y relatives sont déductibles.

Impôts en cas de décès de l'usufruitier (crédirentier)

- 8.5 Impôt sur le revenu : fin de l'assujettissement à l'impôt
- 8.6 Impôt sur la fortune : fin de l'assujettissement à l'impôt
- 8.7 Impôt sur les successions : l'extinction d'usufruit n'est pas soumise à l'impôt sur les successions

9. Succession :

L'usufruit ne passe pas aux héritiers et s'éteint au décès de l'usufruitier ou de son conjoint. Le bien immobilier vendu n'entre pas dans la succession et les héritiers n'ont en principe pas de droit à cet égard. Ainsi, il est important de les en informer au préalable.

10. For :

- 10.1 Le for juridique est à Lausanne.
- 10.2 Toute modification des clauses ci-dessus doit faire l'objet d'un nouvel accord écrit accepté par les parties.

11. Utilisation des données récoltées

En sollicitant une simulation et/ou offre de la part de Viager Suisse & Cie SCmPC ou de la part de sociétés collaborant avec Viager Suisse & Cie SCmPC, notamment Viage SA, Genève, vous donnez votre accord à l'utilisation des données récoltées dans le cadre d'une potentielle vente en mode viager (y compris données personnelles, données financières, montant des rentes AVS / 2ème pilier / 3ème pilier, déclarations d'impôts et copie de carte d'identité) par (i) Viager Suisse & Cie SCmPC, (ii) Viage SA, (iii) GefiSwiss SA, (iv) l'auditeur de Viager Suisse & Cie SCmPC ainsi que (v) l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA).

12. Expertise finale du bien

Le client s'engage par la présente à payer les frais d'expertise de son bien immobilier, d'un montant compris entre CHF 1'500.- et CHF 2'000.- si toutefois il ne va pas au bout du processus de vente auprès du fonds Viager Swiss SCMPC.

Mise en place d'un testament ou pacte successoral : OUI / NON

Remarques :

Fait à, le :Signature du/des client(s) :

VIAGE SA
rue des Pierres du Niton 17
1207 Genève
T+ 41 22 314 53 33

xx.xx.20xx

Exemple de calcul de l'usufruit strictement personnel

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous le calcul de l'usufruit strictement personnel pour votre bien immobilier.

Date estimée de la transaction : xx.xx.20xx

Partenaire 1: M xx.xx.19xx

Adresse :

NPA/Ville :

Source de l'estimation :

Valeur estimée du bien : CHF.-

Usufruit strictement personnel : CHF 0.-

Bouquet : CHF 0.-

Frais de courtage 3% (HT)

Une rente minimale sera mise en place selon l'exigence de la FINMA.

Frais de mutation à la charge de l'acheteur.

Avec nos meilleures salutations,

Viage SA

(avis sans signature)

Fait à, le :

Signature du/des client(s) :

*Cette estimation n'est pas contractuelle. Elle est sous réserve d'une estimation officielle du bien et d'une acceptation du Conseil d'Administration de Viager Swiss SA associé indéfiniment responsable de Viager Swiss & Cie SCmPC.