#VIDEO | Immobilier : vendre ou acheter en viager, est-ce une bonne idée ?

Publié le 15/10/2019

La vente en viager est une forme particulière de vente qui le plus souvent consiste pour l'acquéreur à payer au vendeur une somme d'argent comptant (le bouquet) puis une rente jusqu'à la fin de la vie du vendeur.

La vente en viager est une forme particulière de vente qui le plus souvent consiste pour l'acquéreur à payer au vendeur une somme d'argent comptant (le bouquet) puis une rente jusqu'à la fin de la vie du vendeur.

Toutes les règles relatives à la vente immobilière doivent donc être respectées. Le prix de vente doit correspondre à la valeur du marché : on parle de valeur vénale. Il permet de calculer la rente et le bouquet.

Immobilier : vendre ou acheter en viager, est-ce une bonne idée ?

Les bonnes raisons de vendre ou d'acheter en viager

Pour le vendeur :

- S'assurer un complément de revenus
- Conserver la jouissance de son bien s'il le vend en viager occupé
- Ne plus assumer les grosses réparations sur le bien vendu

Pour l'acquéreur :

- Réaliser un placement avec un petit capital de départ
- Acquérir un bien sans emprunter ou peu

Les points à surveiller avant de vendre ou d'acheter en viager

- **Le bien vendu en viager ne fait plus partie de la succession du vendeur, ses héritiers pourront se sentir lésés à son décès**

- Le vendeur ne sait pas combien il touchera au final puisque la durée de versement de la rente dépend de sa durée de vie
- L’acquéreur pour la même raison ne sait pas combien il paiera réellement le bien
- Le vendeur devra peut-être payer un impôt au titre de la plus-value s’il ne s’agit pas de sa résidence principale.
- Le vendeur doit déclarer une partie de la rente au titre de l’impôt sur le revenu, ce qui peut lui générer des impôts supplémentaires

Quelles sont les conditions de la vente en viager ?

La caractéristique principale de la vente en viager est l’aléa du contrat : il est fondé sur la durée de vie du vendeur.

Ainsi, cette vente comporte une chance de gain pour le vendeur s’il vit longtemps, et un risque de perte pour l’acquéreur. Ou le contraire si le vendeur décède rapidement.
Attention : le contrat de vente est nul si le vendeur décède moins de 20 jours après sa signature d’une maladie dont il était déjà atteint. Ainsi, les tribunaux pourraient annuler une vente en viager dont le vendeur serait atteint d’une maladie incurable à court terme.

Quelles sont les modalités de paiement d’un viager ?

Le prix de vente doit correspondre à la valeur du marché.

L’acquéreur, également appelé débirentier, devient propriétaire du bien et verse au vendeur (le crédirentier) une somme d’argent comptant et une rente viagère.

- Le bouquet correspond à la partie du prix payée comptant le jour de la vente. Son montant est librement déterminé entre les parties. Il n’a rien d’obligatoire.
- La rente est déterminée en fonction :

- de la valeur vénale du bien estimé au jour de la vente
- du versement ou non d’un bouquet
- de la réserve ou non d’un usufruit ou d’un droit d’usage et d’habitation au profit du crédirentier ; on parle alors d’un viager occupé ou libre.
- de l’âge du crédirentier. Il existe différents barèmes établis à partir de tables de mortalité
- de la présence ou non d’une clause de réversibilité de la rente sur la tête d’une autre personne
- de la rentabilité brute du bien vendu

Comment se protéger contre le non-paiement de la rente ?

Le vendeur doit se protéger en cas de non-paiement des rentes convenues. A cet effet, il peut, dans l’acte de vente, prendre des garanties sur le bien vendu notamment :

- la clause résolutoire qui lui permet de reprendre son bien immobilier et conserver l’intégralité des sommes perçues (bouquet et rentes)
- le privilège du vendeur qui lui permet de faire saisir le bien et de procéder à sa vente judiciaire

- l’application d’un taux d’intérêt en cas de retard de paiement

Qui paie les charges relatives au bien immobilier vendu occupé ?

A la charge du vendeur	Les réparations locatives d’entretien
	Les charges courantes (eau, électricité,…)
	Les impôts locaux
A la charge de l’acquéreur	Les grosses réparations (toiture, structure,…)

Quelle est la fiscalité du viager ?
Lors de la vente

- Comme toutes ventes immobilières classiques, l’acquéreur paie des droits d’enregistrement sur la valeur du prix indiqué dans l’acte de vente.
- Le vendeur peut être assujetti à l’impôt sur la plus-value. Il en est exonéré s’il vend sa résidence principale ou s’il est propriétaire du bien depuis un certain temps.

  La rente viagère

- Le vendeur doit déclarer au titre de son impôt sur le revenu, une partie des rentes touchées. Plus le vendeur est âgé, moins il est taxé.

- L’acquéreur ne peut rien déduire de son revenu imposable.

Enfin, la valeur du bien est à déclarer au titre de l’IFI en cas d’assujettissement à cet impôt.

L’achat en viager est un investissement particulier pour lequel les conseils de votre notaire vous seront précieux.

A chaque étape de votre vie, ayez le réflexe notaire !

Consulter notre dépliant d'informations sur le viager