

Le viager, une vente à bien préparer

Vendre en viager permet d'obtenir des revenus sans forcément quitter son logement et avec une fiscalité avantageuse. A manier néanmoins avec précaution... et avec les conseils d'un notaire.



© Fotolia.com

Qui choisit le viager et pourquoi ?

La vente en viager permet à des propriétaires qui généralement ont atteint un âge avancé d'obtenir un complément de revenus à vie, indexé sur le coût de la vie ou l'évolution des loyers par exemple. A partir de 70 ans, la part imposable de la rente n'est que de 30 %. Ce type de vente intéresse souvent les personnes sans héritiers, mais certains choisissent cette formule pour décharger leur famille des frais d'une maison de retraite, par exemple. A noter que tous les vendeurs ne trouvent pas acquéreur sur ce marché plutôt déséquilibré. Ainsi on ne compte qu'environ 5000 ventes de ce type chaque année.

L'aléa est une composante importante du viager. De quoi s'agit-il ?

Le vendeur et l'acquéreur doivent avoir l'un et l'autre un risque de perte et une chance de gain, sans quoi la vente pourrait être annulée.

L'aléa n'existe pas, par exemple, si le vendeur se sait atteint d'une maladie incurable et décède peu après la vente.

Comment le prix du bien est-il fixé ?

La valeur du bien doit être estimée par le notaire en fonction de sa localisation, de son état... et selon qu'il est vendu libre ou occupé. En général, une partie du prix, 30 % par exemple, est versée comptant. C'est ce qu'on appelle le « bouquet ». Quant à la rente, elle est calculée en fonction de l'espérance de vie du vendeur (ou des vendeurs, s'il s'agit d'un couple – on parle alors de viager « sur deux têtes ») et de la rentabilité du bien.

Comment le vendeur (ou « crébirentier ») peut-il s'assurer que la vente lui sera versée ?

Le notaire s'assurera que le contrat protège le vendeur – pour préparer un tel projet de vente, il est d'ailleurs préférable de prendre conseil auprès d'un notaire le plus en amont possible. L'acte de vente peut comporter des clauses protectrices pour anticiper les difficultés, par exemple le défaut de paiement de la rente.. Pour contracter en toute sérénité, il faut s'assurer des capacités de paiement de l'acquéreur (futur « débirentier ») et établir avec lui un lien de confiance.

Le viager peut-il se pratiquer en famille ?

Ce procédé n'est pas exclu, mais il comporte les risques. Le notaire sera à cet égard de bon conseil. Sachez que les services fiscaux examineront de près toute opération pouvant s'apparenter à une donation déguisée, dont le but serait d'échapper au paiement des droits de mutation. Sans parler des tensions familiales qui pourraient naître si le « débirentier » se révélait mauvais payeur...