

IMMOBILIER

LES MODALITÉS DE LA VENTE

LA VENTE EN VIAGER



www.notairesdugrandparis.fr
#AvancerÀVosCôtés

La vente en viager est avant tout une vente : aussi, les règles générales relatives à la vente immobilière doivent-elles être impérativement respectées.

Tous les biens immobiliers peuvent faire l'objet d'une vente en viager.

Sa particularité réside dans les modalités de paiement du prix :

- une partie de celui-ci peut être payée comptant, on parle de « bouquet » ;
- le solde est converti en « rente viagère », appelée ainsi puisque l'acquéreur (appelé « débirentier ») règle au vendeur (appelé « crédientier ») le prix sous forme de versements périodiques (mensuels, trimestriels...) en principe jusqu'au décès de ce dernier.

Si le vendeur vit longtemps, la vente en viager comporte une chance de gain pour lui et un risque de perte pour l'acquéreur. La solution est inverse si le vendeur décède rapidement.

C'est cet aléa qui constitue l'élément essentiel de la validité du contrat.

QUELS SONT LES AVANTAGES ET LES INCONVÉNIENTS DE LA VENTE EN VIAGER ?

	VENDEUR	ACQUÉREUR
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer un complément de salaire, de pension ou de retraite. - Conserver la jouissance du bien vendu, voire même le droit de le louer jusqu'à son décès. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un placement avec un petit capital au départ. - Acquérir un bien immobilier sans emprunter ou peu.
INCONVÉNIENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Le bien ne fait plus partie de sa succession. - Il ne sait pas combien il touchera sur le prix de vente converti en rente viagère (cela dépend de sa durée de vie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Il ne sait pas combien de temps il devra verser les rentes.

COMMENT EST DÉTERMINÉ LE PRIX DE LA VENTE EN VIAGER ?

Le prix et la rente doivent être « réels et sérieux » et correspondre à la valeur vénale du bien.

À défaut, la nullité de la vente peut être prononcée et l'administration fiscale peut, par ailleurs, y voir une donation déguisée, lourde de conséquences fiscales.

QUELLES SONT LES MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX DE LA VENTE EN VIAGER ?

Le prix de la vente en viager comporte fréquemment deux éléments :

1. **Le bouquet** qui correspond à la partie du prix payée comptant le jour de la vente. Son versement est librement déterminé entre les parties et il n'a rien d'obligatoire.
2. **La rente** dont le montant est déterminé 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 du droit d'usage et d'habitation au profit du crédientier ;
 - de l'âge du crédientier. On se réfère à des tables de mortalité établies par des organismes tels que la Caisse Nationale de Prévoyance, ou les compagnies d'assurances ;
 - de la rentabilité théorique du bien.

LA RENTE PEUT-ELLE ÊTRE REVALORISÉE ?

Compte tenu de l'érosion monétaire, il est vivement conseillé de prévoir l'indexation de la rente dans le contrat de vente.

Lorsqu'aucune indexation n'est prévue au contrat, les rentes sont soumises de plein droit au mécanisme de la révision légale.



Au mois de janvier de chaque année, la loi de finances établit le tableau des coefficients d'augmentation qu'il convient d'appliquer en fonction de la date du contrat.

COMMENT EST GARANTI LE PAIEMENT DE LA RENTE ?

Même si le débirentier inspire une totale confiance, le crédientier ne peut négliger, dans l'acte authentique de vente, de prendre des garanties sur le bien vendu.

Ces garanties sont les suivantes en cas de non-paiement de la rente :

- **L'action résolutoire** qui permet au crédientier d'annuler la vente, de reprendre son bien et de conserver l'intégralité des sommes perçues (bouquet et rentes). Le notaire délivre au vendeur une copie exécutoire de l'acte de vente afin de lui permettre d'exercer ses droits.
- **Le privilège du vendeur** qui permet au crédientier de saisir le bien et de procéder à sa vente judiciaire afin de récupérer les rentes impayées, dans la limite des 5 dernières années.
- Enfin, pour éviter les paiements tardifs, il est possible de prévoir l'application d'un **taux d'intérêt de retard**.



COMMENT SONT RÉPARTIS LES IMPÔTS ET LES CHARGES ?

La loi pose les règles suivantes :

À LA CHARGE DU CRÉDIENTIER	À LA CHARGE DU DÉBIRENTIER
<ul style="list-style-type: none"> - Les réparations locatives d'entretien ou de menu entretien prévues dans un bail. - Les impôts locaux, les charges courantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les grosses réparations.

Cependant, une répartition différente peut-être prévue dans le contrat de vente.

QUELLE EST LA FISCALITÉ APPLICABLE À LA VENTE EN VIAGER ?

Le crédientier est assujéti 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 plus de 22 ans (en ce qui concerne l'impôt sur le revenu) et 30 ans (en ce qui concerne les prélèvements sociaux) au jour de la signature de l'acte.

En outre, une fraction de la rente est assujéti à l'impôt sur le revenu (ex : à partir de 70 ans, la fraction imposable est de 30%). À l'inverse, le débirentier ne peut rien déduire de ses revenus imposables.



ATTENTION

Si la vente en viager est possible en faveur de toute personne, lorsqu'il s'agit de certains héritiers ou légataires du crédientier, des précautions s'imposent. Votre notaire saura vous conseiller utilement et vous rédigera un acte de vente sur mesure.

Avant toute prise d'engagement concernant un viager, consultez votre notaire.



Retrouvez en ligne sur www.notairesdugrandparis.fr les autres dépliants sur les droits des familles, la vente immobilière, les notaires, l'entrepreneur...