



Comment acheter en viager ?

 08/07/2024

Le viager attire à la fois des vendeurs et des acquéreurs. Pour les retraités, c'est une source de revenus complémentaires. Pour les investisseurs, c'est un investissement immobilier permettant un versement progressif du montant du bien. Si vous aussi, vous envisagez d'acheter un bien immobilier en viager, découvrez le principe, le fonctionnement et les conditions d'une vente en viager.

Qu'est-ce que le viager ?

Lors d'une vente en viager, le vendeur, appelé le **crédirentier**, vend un bien immobilier à un acquéreur, appelé le **débirentier**, en contrepartie du paiement d'une rente (mensuelle, trimestrielle ou annuelle), jusqu'au décès du vendeur.

Cette rente viagère permet au vendeur de recevoir un complément de revenu régulier. Elle peut s'accompagner du paiement d'une somme d'argent versée comptant lors de la signature de l'acte de vente, qui est appelée le **bouquet**.

À noter : le bien immobilier vendu en viager n'appartient plus au crédirentier. Au décès de ce dernier, il ne sera donc pas transmis à ses héritiers.

Vente immobilière « classique » et vente en viager : quelle différence ?

La vente en viager repose sur le **principe de l'aléa**. À la différence d'une vente immobilière « classique », lors d'un achat en viager, ni le vendeur ni l'acquéreur ne connaissent le montant auquel le bien sera finalement acquis. Ce montant dépendra de la date du décès du vendeur : plus le décès du vendeur sera proche de la signature du contrat de vente, plus le prix global payé par l'acquéreur sera faible.

Bon à savoir : une vente en viager dans laquelle l'aléa est absent peut être annulée. C'est le cas par exemple si le vendeur, malade au moment de la signature de l'acte de vente, décède dans les 20 jours qui suivent.

Viager libre ou viager occupé ?

Il existe 2 types de viager :

- **Le viager libre** : l'acquéreur peut utiliser le bien acheté en viager, l'habiter ou le louer, sans attendre le décès du vendeur ;
- **Le viager occupé** : le vendeur occupe le logement jusqu'à son décès et l'acquéreur ne pourra disposer du logement qu'après le décès du vendeur. La vente en viager est alors assortie d'une réserve d'usufruit (qui permet de louer ou d'occuper le bien) ou d'un droit d'usage et d'habitation (qui permet d'occuper le bien) au profit du vendeur.

Viager sur 2 têtes, qu'est-ce que c'est ?

Si le bien vendu en viager appartient à un couple, le contrat de vente peut être établi au profit des 2 conjoints. Le contrat de viager se fait sur 2 têtes.

Dans ce cas, le versement de la rente viagère prendra fin au décès du 2^d conjoint. Le débirentier devra donc continuer à verser la rente au dernier survivant après le décès du 1^{er} conjoint. Selon ce qui a été prévu dans le contrat de vente en viager, soit il réglera l'intégralité de la rente, c'est la **rente réversible**, soit il paiera la moitié s'il s'agit d'une **rente réductible**.

Comment est fixé le prix d'un achat en viager ?

Dans une vente immobilière « classique » les acheteurs et les vendeurs se sont mis d'accord sur le prix du bien vendu. Lors d'un achat en viager, le coût de l'opération n'est pas connu au moment de la signature du contrat de vente, mais certains éléments du prix sont déterminés.

La composition du prix pour un viager

Le vendeur d'un bien en viager peut recevoir 2 types de rémunération en contrepartie de la vente de son bien :

- **Le bouquet** : il s'agit d'une somme d'argent qui est réglée par l'acquéreur lors de la signature de la vente en viager. Il représente en moyenne 30 % de la valeur du logement sur le marché immobilier au jour de la signature de la vente.

Même s'il est souvent prévu dans les contrats de vente en viager, le bouquet n'est pas obligatoire. Le débirentier et le crédirentier peuvent décider qu'il n'y aura que le versement d'une rente viagère.

- **La rente viagère** : c'est une somme versée par l'acquéreur de façon périodique (mensuellement, trimestriellement ou annuellement) du jour de la vente en viager jusqu'au décès du vendeur.

Bon à savoir : si l'acquéreur décède avant le vendeur, les héritiers de l'acquéreur doivent continuer à payer la rente jusqu'au décès du vendeur.

Le calcul de la rente viagère

Le montant de la rente viagère est fixé en fonction de différents barèmes, parmi lesquels les tables de mortalité de l'Insee. Ce montant varie selon plusieurs critères :

- l'âge du vendeur au moment de la signature de la vente ;
- le sexe du vendeur ;
- l'espérance de vie du vendeur ;
- la valeur vénale du bien ;
- la nature du viager : viager libre ou viager occupé. En effet, dans un viager occupé, le droit d'usage et d'habitation ou l'usufruit est conservé par le crédientier. Le débirentier bénéficie donc d'une décote sur le prix de vente liée à l'utilisation du bien par le crédientier.

Comment se déroule une vente en viager ?

L'achat en viager est un investissement immobilier important qui doit respecter certaines conditions pour être valable.

Un acte notarié obligatoire

Comme pour toute vente immobilière, la signature d'un acte authentique est nécessaire pour un achat en viager. La vente en viager doit donc être signée devant un notaire.

Les conditions de l'achat en viager

Dans le contrat de vente en viager, le vendeur et l'acquéreur doivent se mettre d'accord sur le prix, mais aussi sur différentes conditions de mise en place de cette opération. Ils peuvent ainsi prévoir :

- **Une clause d'indexation de la rente** : elle permet la révision automatique du montant de la rente suivant, par exemple, l'indice des prix à la consommation de l'Insee ;
- **Une clause de réversibilité** : elle permet de réduire le montant de la rente viagère lorsque, dans le cadre d'un viager sur 2 têtes, l'un des 2 crédientiers décède ;
- **Une clause résolutoire** : qui prévoit la résiliation automatique du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties, comme le non-paiement des rentes viagères par le débirentier ;
- **La répartition des charges** (taxe foncière, factures d'énergie, travaux, etc.) : afin de déterminer qui doit payer les charges liées au bien vendu.

En l'absence de précision dans le contrat de vente en viager, les charges sont réparties différemment si vous achetez en viager occupé ou en viager libre :

- Dans un viager occupé, le vendeur paie les réparations courantes du logement, les factures d'énergie, la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Les grosses réparations (changement de la toiture, etc.) sont, quant à elles, prises en charge par l'acheteur.

- Dans un viager libre, le débirentier paie toutes les charges courantes (factures d'énergie, etc.) et les réparations.

Quelle fiscalité pour un achat en viager ?

Comme toute vente immobilière, la vente en viager entraîne le paiement des droits de mutation. C'est le débirentier qui doit régler ces droits de mutation.

De son côté, le crédirentier peut devoir payer l'impôt sur les plus-values immobilières suite à la vente de sa maison ou de son appartement.

En outre, les rentes viagères qu'il reçoit sont intégrées dans ses revenus et imposables au titre de l'impôt sur le revenu. Il existe toutefois un [abattement pour les rentes viagères](#) en fonction de l'âge du vendeur :

- 70 % d'abattement si le vendeur a plus de 70 ans au moment de la vente ;
- 60 % d'abattement s'il a entre 60 et 69 ans ;
- 50 % s'il a entre 50 et 59 ans ;
- 30 % s'il a moins de 50 ans.