



# Vente en viager : avantages et inconvénients

 15/07/2024

Hausse des prix de l'immobilier, difficulté à obtenir des prêts bancaires, baisse du pouvoir d'achat, augmentation des taxes et des charges pour les propriétaires, sont autant de raisons qui peuvent amener à s'intéresser à la vente en viager. Mais si le viager présente de nombreux avantages, il comporte aussi des risques dont il faut avoir connaissance avant de se lancer dans une telle opération.

## Qu'est-ce que la vente en viager ?

Le viager est un type de vente immobilière. L'acquéreur, appelé **débirentier**, verse une rente au vendeur, appelé **crédirentier**, jusqu'au jour du décès de ce dernier. Cette rente viagère peut être assortie du paiement d'une somme d'argent lors de la signature du contrat de vente : le bouquet.

Le viager peut être libre ou occupé. Le vendeur garde alors, ou pas, le droit d'occuper le logement vendu. L'acheteur d'un bien en viager pourra ainsi, selon le cas, habiter le logement dès la signature du contrat de vente, ou seulement après le décès du crédirentier.

## Les avantages d'une vente en viager

La vente en viager présente des intérêts variables selon que l'on se place du point de vue de l'acheteur ou du vendeur.

H3 Les intérêts de vendre en viager

La vente d'un bien immobilier en viager avant ou pendant la retraite, permet aux crédirentiers de :

- **recevoir un complément de revenus régulier** jusqu'à leur décès grâce au versement de la rente viagère, ce

qui permet de compenser la baisse du pouvoir d'achat ;

- **continuer à occuper le logement** vendu jusqu'à leur décès, en cas de viager occupé, et ainsi profiter de leur retraite en restant dans leur maison ;
- **transférer** au débirentier **la charge des travaux et des taxes** liés au bien— toutes les charges et taxes dans un viager libre, ou certaines uniquement (taxe foncière, grosses réparations, etc.) dans un viager occupé ;
- **préparer leur succession** en vendant leur patrimoine immobilier. Pour les crédirentiers ayant des enfants, le bouquet peut, par exemple, permettre de faire des donations à leurs enfants, alors que la rente viagère améliore leur niveau de vie pendant leur retraite.



## Les avantages d'un achat en viager

Présent sur l'ensemble du territoire français et avec différents niveaux de budget, le marché du viager est accessible à tous les acquéreurs.

Financièrement, l'achat en viager présente plusieurs intérêts. Il permet :

- **d'investir dans l'immobilier avec un apport moins élevé** que pour une vente immobilière « classique » ;
- **de payer progressivement le prix de vente** — les personnes qui ne sont pas éligibles aux prêts bancaires peuvent ainsi accéder à la propriété ;
- **de bénéficier d'une décote** liée à l'occupation du logement par le crédirentier dans un viager occupé.

Dans un viager occupé, l'acquéreur n'a, en outre, pas à gérer le bien, car c'est l'occupant qui doit l'entretenir. Le crédirentier supporte les charges courantes et les dépenses d'entretien. Par contre, le débirentier doit prendre en charge, sauf mention contraire dans le contrat de vente, les grosses réparations et la taxe foncière.

## Les inconvénients du viager

**Le viager comporte un risque pour l'acheteur et le vendeur** qui est lié à l'aléa de ce type d'opération. En effet, dans une vente en viager, le prix de vente définitif n'est pas connu au moment de la signature de l'acte de vente.

Selon la situation, **cet aléa peut être en faveur du débirentier ou du crédirentier**. L'acquéreur peut acheter un bien à un prix inférieur à sa valeur réelle si le vendeur décède avant l'espérance de vie moyenne. À l'inverse, il peut le payer plus cher que sa valeur sur le marché, si le vendeur dépasse l'espérance de vie moyenne.

## Les risques du viager pour le vendeur

Pour le crédirentier, le principal risque d'une vente en viager est que le débirentier fasse défaut et ne paie plus les rentes viagères, ce qui peut le mettre dans une situation financière compliquée. Afin d'anticiper ce problème, il est recommandé d'insérer **une clause résolutoire** dans le contrat de vente. Celle-ci permettra de résilier le contrat de viager en cas de non-paiement des rentes.

Un autre inconvénient de la vente en viager est que **le crédirentier ne bénéficie pas immédiatement de la totalité du prix de la vente immobilière**. À défaut d'économies, cela peut le limiter dans certains de ses projets, par exemple s'il souhaite déménager et acheter un nouveau logement pendant sa retraite.

## Les risques du viager pour l'acheteur

Avant de se lancer dans l'achat en viager, l'acquéreur doit connaître les inconvénients de ce type d'opération :

- il ne peut occuper le bien qu'au décès du vendeur, sauf dans le cas d'un viager libre, il doit donc déjà avoir un logement ;
- s'il décède avant le vendeur, l'obligation de paiement de la rente viagère est transmise à ses héritiers qui sont tenus de s'en acquitter jusqu'au décès du crédientier. Afin d'éviter ce désagrément, il est recommandé d'avoir au moins une génération d'écart (environ 20 ans) entre le débirentier et le crédientier.

**Bon à savoir :** Le débirentier peut souscrire une assurance décès en viager qui prendra en charge le paiement des rentes et permettra ainsi de protéger ses héritiers en cas de décès du débirentier avant le crédientier.