

FORMATION JURIDIQUE LE VIAGER



BIENVENUE CHEZ
PROMPTIMMO

DISPONIBILITÉ, SIMPLICITÉ, EFFICACITÉ

FORMATION JURIDIQUE - LE VIAGER



1 - GÉNÉRALITÉS SUR LE VIAGER 03

/// 1.1 LE MARCHÉ DU VIAGER	03
/// 1.2 LE CONTRAT	03
/// 1.3 LE VIAGER OCCUPÉ	03
/// 1.4 LE VIAGER LIBRE	04
/// 1.5 BOUQUET ET LA RENTE VIAGÈRE	04
<u>1.5.1 LE BOUQUET</u>	04
<u>1.5.2 LA RENTE VIAGÈRE</u>	04
/// 1.6 QUEL BARÈME CHOISIR ?	04
/// 1.7 LE CALCUL D'UNE RENTE VIAGÈRE	04
<u>1.7.1 POUR UN VIAGER OCCUPÉ</u>	04
<u>1.7.2 DANS LE CAS D'UN VIAGER LIBRE</u>	04



2 - LES CARACTÉRISTIQUES DU VIAGER 05

/// LA VALIDITÉ DU CONTRAT	05
/// LES GARANTIES DU VENDEUR	05



3 - LE RÉGIME FISCAL DU VIAGER 06

/// LA FISCALITÉ APPLICABLE AU CRÉDIRENTIER	06
/// RENTE VIAGÈRE ET ISF	06
/// LES DROITS DE MUTATIONS, DE SUCCESSIONS	06

LE VIAGER

1 - GÉNÉRALITÉS SUR LE VIAGER

/// 1.1 LE MARCHÉ DU VIAGER

De plus en plus de seniors décident aujourd'hui de vendre leur bien en viager dans le but d'arrondir leur fin de mois tout en restant dans leur domicile. Mais les chiffres ne se limitent pas aux seules tendances enregistrées auprès des vendeurs.

/// 1.2 LE CONTRAT

L'achat en viager consiste à vendre un logement à une personne le débirentier, en échange du versement mensuel d'une rente pendant toute la durée de vie du vendeur le crédirentier.

La vente en viager consiste :

- pour l'acquéreur à acheter un logement sans avoir à verser la totalité du prix de vente le jour de l'acquisition, mais qu'il ne pourra occuper qu'au décès du vendeur, sauf si ce dernier le libère tout de suite,
- et pour le vendeur à percevoir une rente mensuelle jusqu'à son décès en contrepartie de la vente de son logement.
- Toute personne ayant la capacité juridique peut vendre ou acheter un logement en viager.
- Pour que la vente en viager soit valable, le décès futur du crédirentier doit être imprévisible. Ainsi, le débirentier ne doit pas avoir eu connaissance d'une maladie dont était atteint le crédirentier au moment de la signature de l'acte de vente.
- Si le vendeur décède dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte de vente, la loi considère alors que l'événement était prévisible et que la vente n'est pas valable. L'annulation de la vente peut être alors invoquée par les héritiers du crédirentier devant le tribunal de grande instance (TGI).



/// 1.3 LE VIAGER OCCUPÉ

La vente en Viager Occupé est la plus courante. Elle permet à un propriétaire de vendre son bien tout en conservant le droit d'usage et d'habitation sa vie durant et à un Acquéreur de profiter de l'abattement correspondant à la valeur de ce droit d'usage et d'habitation.

Si le viager est occupé, il faudra prévoir dans le contrat de vente la répartition des charges. C'est en général le vendeur qui s'acquitte des charges locatives et de la taxe d'habitation. L'acheteur, quant à lui, prend en charge les grosses réparations et la taxe foncière.



/// 1.4 LE VIAGER LIBRE

Soit le bien est vendu libre de toute occupation et de toute réserve de jouissance et on parlera dans ce cas de viager libre.

/// 1.5 BOUQUET ET LA RENTE VIAGÈRE

1.5.1 LE BOUQUET

Le viager bouquet correspond au versement d'un capital initial au moment de la signature du contrat de vente. Il s'agit d'un versement non obligatoire, et il est librement déterminé entre vendeur (crédientier) et acheteur (débirentier). Même s'il n'est pas obligatoire, le bouquet est très répandu car il permet au crédientier d'obtenir un versement immédiat.



1.5.2 LA RENTE VIAGÈRE

La rente viagère est une somme d'argent versée, chaque mois ou chaque trimestre, à un bénéficiaire, jusqu'à son décès. En contrepartie, le capital ne peut pas être récupéré, ni être transmis aux héritiers.

/// 1.6 QUEL BARÈME CHOISIR ?

Le barème de la rente viagère prend en compte le type de viager. Pour le viager d'un bien vide, le montant de la rente est plus élevé, et l'acheteur est redevable des charges et des travaux du logement. Pour le viager d'un bien occupé, le prix de vente est plus bas. Le barème de la rente viagère prend en compte l'espérance de vie du vendeur par rapport à son âge, la valeur du bien sur le marché ainsi que le taux de rendement.

/// 1.7 LE CALCUL D'UNE RENTE VIAGÈRE

Le calcul d'une rente viagère dépend du type de viager.

1.7.1 POUR UN VIAGER OCCUPÉ

Le prix du bien immobilier équivaut à la somme des rentes versées et au bouquet. Dans ce cas, c'est l'âge du vendeur qui détermine le montant de la rente viagère. Le montant du bouquet, lui, correspond généralement à 20 ou 30% du montant total de la valeur du bien.

1.7.2 DANS LE CAS D'UN VIAGER LIBRE

On convertit tout le prix du bien en rente, puisque le débirentier en aura l'usage dès la signature de l'acte de vente.





2 - LES CARACTÉRISTIQUES DU VIAGER

LA VALIDITÉ DU CONTRAT

Le statut de crédientier ou de vendeur peut être accordé à toute personne physique qui possède un bien immobilier. Et même si le viager concerne essentiellement les seniors. De son côté, l'acheteur ou débirentier est souvent une personne physique ou morale qui doit fournir certaines garanties financières dans le cadre de l'achat en viager : caution, hypothèque, etc.

En viager, l'acte de vente n'aura aucune valeur si elle n'est pas conclue en présence d'un notaire. Ensuite, le document doit faire l'objet d'une inscription et d'une publication au service de publicité foncière ou au livre foncier pour les départements. Outre les clauses ordinaires, le document peut avoir des clauses résolutoires qui prévoient les impayés et des clauses d'annulation ou de revalorisation de la rente.

LES GARANTIES DU VENDEUR

La loi permet de bénéficier de certaines garanties de plein droit :

Le crédientier (créancier de la rente) ne peut théoriquement pas obtenir la résiliation de la vente si l'acquéreur ne paye pas les arrérages (versements périodiques de la rente). Cependant, la Cour de cassation considère que c'est possible en cas de retards répétés constituant une faute grave, et en cas d'impayé si le versement du prix se fait intégralement en rente.

D'autre part, le crédientier dispose d'un droit de saisir et faire vendre les biens du débirentier défaillant.



Le contrat de vente en viager peut contenir des clauses visant à augmenter la protection du vendeur :

Le crédientier peut demander la résiliation de la vente si le débirentier ne fournit pas les sûretés prévues au contrat (hypothèques...).

Le crédientier peut souscrire une assurance le garantissant contre les défaillances de l'acquéreur dans le paiement de la rente.

Il est possible d'insérer dans le contrat de vente une clause résolutoire qui permettra au crédientier d'obtenir la résolution de la vente si le débirentier ne s'acquitte pas du paiement du prix. Cela peut concerner le prix de vente ou même simplement les arrérages. D'éventuels dommages et intérêts peuvent être prévus.





3 - LE RÉGIME FISCAL DU VIAGER

LA FISCALITÉ APPLICABLE AU CRÉDIRENTIER

Les **rentes viagères** sont imposables au même titre que l'impôt sur le revenu. La **fiscalité des rentes viagères** est définie dans le Code général des impôts, et inclut des abattements. Le montant de l'abattement appliqué dépend de l'âge du vendeur. Il varie de 30% pour les personnes de moins de 50 ans à 70% pour les personnes de plus de 70 ans.

- La fiscalité applicable au débirentier.

RENTE VIAGÈRE ET ISF

Les rentes viagères constituent un droit patrimonial cessible et saisissable, ce qui signifie qu'elles doivent être prises en compte dans l'assiette de l'ISF. La rente viagère fait en effet partie de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables au foyer fiscal.

LES DROITS DE MUTATIONS, DE SUCCESSIONS

DROITS DE MUTATION :

Appelés abusivement frais de notaires, les droits de mutation et frais de notaire sont soumis aux mêmes taux que pour une vente classique. Le prix de référence pour le calcul des droits correspond alors au montant du bouquet augmenté de la valeur capitalisée des rentes dues.

SUCCESSION :

En cas des décès du crédientier, la rente s'éteint sauf si une réversion est prévue au bénéfice d'un membre de la famille du défunt. Dans ce cas, le paiement de la rente se poursuit et le bénéficiaire est exonéré de droits de succession sur les versements.

Si le débirentier décède avant le crédientier, ses héritiers doivent poursuivre le paiement de la rente. Le bien intègre alors l'actif successoral.





Informations et contacts

Tél.: 07 78 88 05 10 / 01 82 28 55 00

contact@promptimmo.fr

www.promptimmo.fr



Cliquez ici pour atteindre le lien

