

Achetez en viager!

Avec la hausse de l'espérance de vie, les seniors peuvent vendre en viager afin de compléter leurs revenus.

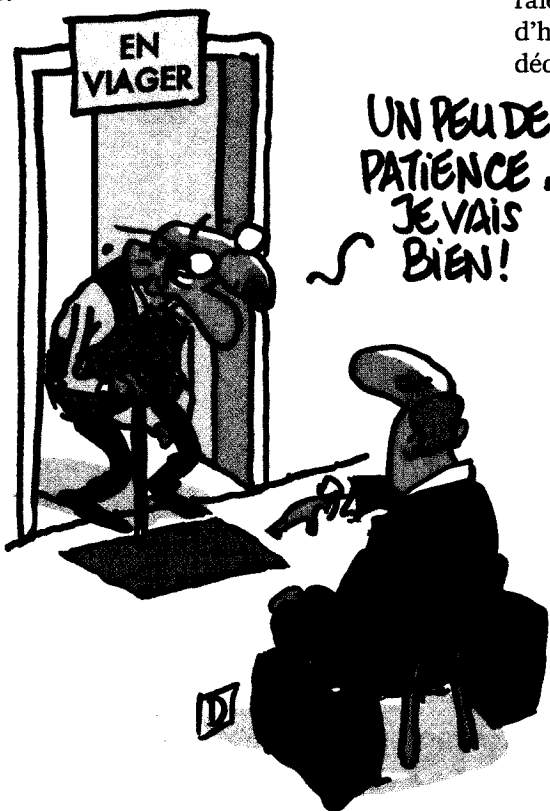
Cette transaction aléatoire peut se révéler une bonne affaire pour les acheteurs.

Avec quelque 5000 ventes par an, le viager reste limité. En moyenne, seulement un bien sur dix est cédé libre d'occupation. La vente en viager consiste, pour un vendeur (le crédientier), à céder son logement libre ou occupé à un acheteur (le débirentier). Moyennant quoi le vendeur perçoit une rente viagère, c'est-à-dire pendant toute sa vie. Pour le débirentier, c'est un moyen d'acheter un logement sans devoir verser la totalité du prix de vente le jour de l'acquisition. Mais il ne pourra occuper le bien qu'au décès du vendeur, sauf si ce dernier le libère tout de suite. Pour que la vente en viager soit valable, le décès futur du crédientier doit être imprévisible. Faute de quoi la transaction peut être annulée.

Déterminer le prix de vente

« Les acquéreurs cherchant à se loger traiteront avec des vendeurs très âgés. En revanche, ceux en quête d'un investissement locatif seront moins regardants sur l'âge du cédant. Ils préfèrent payer un bouquet et honorer une rente viagère que d'emprunter pour acheter un bien immobilier », assure Hubert Thomassian, à la tête de Viager Prévoyance.

Les professionnels de ce marché de niche ou les notaires évaluent le logement en fonction des critères classiques: localisation, superficie, état. « Déterminée par l'âge du ou des vendeur(s), la valeur de l'occupation vient en déduction du montant de l'estimation du bien



proposé à la vente en viager. En principe, un abattement inversement proportionnel à l'âge — par exemple 50 % si le vendeur a 70 ans, 40 % s'il en a 80 et 30 % s'il a 90 ans — s'applique sur la valeur du bien libre », explique M^e Thierry Delesalle, notaire à Paris. En cas de viager libre, la rente ne peut être inférieure au loyer que procurerait le bien,

LA RENTE VIAGÈRE

Le montant de la rente viagère dépend à la fois du solde du prix de vente à régler et de l'âge du ou des vendeurs. Elle est revalorisée sur la base d'un indice choisi par les parties.

comme le dispose la jurisprudence. Quand le prix de vente n'est pas converti totalement en rente viagère, il existe un "bouquet". Versé immédiatement au vendeur, ce capital ne peut pas être financé à crédit.

Sur le plan juridique, la vente d'un bien en viager occupé s'articule généralement autour d'un droit d'usage et d'habitation du vendeur jusqu'à son décès. Les usages définissent la répartition des frais. « La taxe foncière est à la charge du débirentier. Mais les réparations, l'entretien et les factures d'énergie incombent au crédientier, sauf s'il libère totalement le bien vendu », remarque Hubert Thomassian. Dans ce dernier cas, l'acquéreur a l'usage du bien. Le vendeur perçoit alors une rente viagère majorée, compte tenu de la libération anticipée du logement si, bien sûr, le contrat le prévoit.

S'entourer de garanties

Miser sur la perception d'une rente viagère est attractif pour un vendeur. Encore faut-il que cet engagement soit respecté. Mieux vaut faire insérer dans le contrat de vente par le notaire un "privilège du vendeur" se matérialisant par l'inscription

d'une hypothèque de premier rang au service de la publicité foncière.

Pour un bien occupé par le crédientier, le privilège du vendeur doit être assorti d'une clause résolutoire. En cas d'impayé, il convient de faire constater l'annulation de la vente par le tribunal.

À titre de clause pénale, l'acquéreur peut supporter des sanctions. Quant au vendeur, il conserve le bouquet si cela est prévu dans le contrat de vente et les rentes lui sont toujours acquises. Pour éviter ces désagréments, l'acquéreur ayant des difficultés de trésorerie a tout intérêt à prendre les devants et à céder son viager à temps. ● M. D. →