

# Acheter ou vendre en viager

**Vendre en viager permet d'obtenir des revenus sans forcément quitter son logement et avec une fiscalité avantageuse. Mais le conseil de votre notaire est indispensable.**

## Qui choisit le viager et pourquoi ?

La vente en viager peut être intéressante pour les personnes âgées qui cherchent un complément de retraite : elle permet de vendre un bien en échange du versement d'une rente mensuelle par l'acheteur. La vente en viager permet donc à ces propriétaires, qui généralement ont atteint un âge avancé, de rester chez eux s'ils le souhaitent (viager « occupé ») et d'obtenir un complément de revenus qui sera indexé sur le coût de la vie ou l'évolution des loyers par exemple.

Ce type de vente intéresse souvent les personnes sans héritiers, mais certains choisissent cette formule pour décharger leur famille des frais d'une maison de retraite, par exemple. À noter que tous les vendeurs ne trouvent pas acquéreur sur ce marché

plutôt déséquilibré.

On ne compte qu'environ 5 000 ventes de ce type chaque année.

**L'aléa est une composante importante du viager, de quoi s'agit-il ?**

La vente en viager est un contrat dit aléatoire. L'acheteur s'engage envers le vendeur à lui verser une rente jusqu'à son décès, c'est-à-dire pendant une durée qu'il ne connaît pas. La vente en viager peut donc avantager soit le vendeur, soit l'acheteur, soit être neutre. Un tel risque est obligatoire dans ce type de contrat ; le juge pourrait l'annuler s'il n'existait pas, comme dans le cas où le vendeur est malade au jour de la vente et décède rapidement de sa maladie.

**Comment le prix du bien est-il fixé ?**

La valeur du bien peut être estimée par le notaire en fonction de sa localisation, de son état. En général, une partie du prix (30 % par exemple) est versée comptant. C'est le bouquet. La rente est calculée en fonction de l'espérance de vie du vendeur et de la rentabilité du bien. Le montant des échéances de la 1<sup>re</sup> année est fixé dès le départ dans



**La vente en viager peut être intéressante pour les personnes âgées qui cherchent un complément de retraite** Photo archives FOTOLIA

l'acte notarié. Il dépend de l'âge et du sexe du vendeur mais aussi du montant éventuel du bouquet et de l'occupation du bien. Il est fréquent que le vendeur se réserve le droit d'occuper son logement jusqu'à son décès (viager occupé par opposition au viager libre). Ensuite la rente est révisée chaque année, pour permettre au vendeur de conserver son pouvoir d'achat

**Est-ce que la rente est soumise à un impôt ?**

La rente est soumise à l'impôt sur le revenu mais pas en totalité. La part imposable de la rente viagère dépend de l'âge du vendeur au jour de la signature de l'acte notarié. Plus le vendeur est âgé, moins sa rente est imposable : 70 % s'il a moins de 50 ans, 50 % s'il a entre 60 et 69 ans, 30 % s'il a 70 ans ou plus.

Rubrique réalisée par les notaires de l'Ardèche de l'Isère, de la Drôme, et des Hautes-Alpes.

« PASSEZ A L'ACTE », le magazine des notaires est disponible dans les offices de notaires. A consulter : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>. Facebook - NotaireCom - [www.twitter.com/notairecom](http://www.twitter.com/notairecom)

**Comment le vendeur (ou « crédiérentier ») peut-il s'assurer que la rente lui sera versée ?**

Le notaire s'assurera que le contrat protège le vendeur. Pour préparer un tel projet de vente, il est d'ailleurs préférable de prendre conseil auprès d'un notaire le plus en amont possible. L'acte de vente peut comporter des clauses protectrices pour anticiper les difficultés, par exemple le défaut de paiement de la rente.

Pour contracter en toute sérénité, il faut s'assurer des capacités de paiement de l'acquéreur (futur débirentier) et établir avec lui un lien de confiance.

**Frédéric BRAUD, notaire**