



Le viager, un contrat gagnant-gagnant

Crédit photo : © Pixabay

Le concept du viager est généralement connu du grand public, mais les avantages et subtilités beaucoup moins. Souvent mal considéré, le viager présente en réalité beaucoup d'atouts et profite aux deux parties. Pour Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo, « le viager immobilier est aujourd'hui une évidence ».

Le fonctionnement du viager

Le viager est un contrat qui lie la personne qui vend son logement, autrement appelée « crédientier », et l'acheteur, autrement appelé le « débirentier ». Comme dans le cas de l'achat en nue-propriété, l'acquisition se déroule en 2 étapes. Pendant la première période, l'acheteur ne peut utiliser le bien, qui est toujours occupé ou loué par le vendeur. Ce n'est qu'à la fin de la vie du vendeur que l'acheteur en prend totalement possession. Le montant total du bien est calculé à partir de sa valeur sur le marché et de l'espérance de vie estimée du vendeur. Le prix est payé en deux parties : le « bouquet », réglé le jour de la vente chez le notaire, et une rente « viagère » versée régulièrement durant toute la vie du vendeur.

De gros avantages pour les deux parties

La durée de versement de la rente est « aléatoire », mais les intérêts des deux parties se retrouvent dans le contrat. Selon Viagimmo, l'acquéreur et le vendeur doivent avoir environ 20-30 ans d'écart pour que l'opération soit équilibrée.

Le viager permet à l'acheteur de se créer un patrimoine progressivement. Le paiement par rente régulière peut par exemple **dispenser d'avoir recours à un prêt bancaire**. Ce système peut être intéressant pour les expatriés, par exemple, ou encore ceux qui n'obtiennent pas de prêt. Les crédientiers prendront d'autant plus soin d'entretenir « leur » maison tout le temps qu'ils l'occupent, souvent mieux qu'un locataire qui n'a pas d'attache particulière avec le logement.

Le viager libre, plus rare, **peut permettre à quelqu'un qui n'a pas le profil-type de l'emprunteur de devenir propriétaire**, tout en occupant le logement et en fonctionnant toujours sur le principe de la rente viagère.

De son côté, le crédientier est assuré de percevoir un revenu jusqu'à la fin de sa vie tout en continuant d'occuper son logement, ce qui n'est pas négligeable. En tant que retraité avec une pension parfois trop juste, vendre en « viager occupé » permet ainsi de rester vivre dans sa maison familiale. Si le vendeur n'occupe pas le bien, le « viager libre » permet de lui d'assurer le financement d'une résidence médicalisée ou d'un autre loyer.

Contrairement aux idées reçues, la vente en viager peut également s'adresser à des personnes âgées qui ont des enfants. Cela peut leur apporter un soutien financier direct.

Un contrat souvent mal jugé

Le viager est souvent perçu négativement. Ses avantages sont généralement trop peu connus et réduit à une vision simplifiée, qui peut être faussée. À cause de la relation entre la vente et le décès du vendeur, certaines personnes peuvent être mal à l'aise vis-à-vis de cela, mais la documentation de Viagimmo le souligne notamment : « *L'obtention d'un héritage est généralement liée au décès d'un parent. Cet héritage ne revêt pas une connotation négative. Pourquoi en serait-il autrement avec le viager ?* ».

www.ideal-investisseur.fr
Pays : France
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)