

## Viager immobilier

Le viager immobilier occupé consiste à acheter un bien pour en obtenir la pleine jouissance seulement au décès du vendeur. Le prix est constitué d'une partie en capital - le bouquet - et d'une partie en rente mensuelle - la rente viagère - versée au vendeur pendant toute sa vie. Si le viager est libre, le vendeur n'habite plus le logement.

**Le capital est-il garanti?** Le contrat de viager repose sur un aléa : le décès du vendeur. Le prix est donc fondé sur une espérance de vie. L'achat en viager d'un bien est déconseillé si le vendeur a moins de 70 ans.

**L'argent est-il disponible?** Les articles du Code civil régissant le viager sont particulièrement protecteurs pour le vendeur. Ainsi, selon l'article 1979, l'acheteur « ne peut se libérer du paiement de la rente (...); il est tenu de servir la rente pendant toute la vie de la personne ou des personnes sur la tête desquelles la rente a été constituée, quelle que soit la durée de la vie de ces personnes, et quelque onéreux qu'ait pu devenir le service de la rente ». La loi va encore plus loin : la rente ne s'éteint pas à la mort de l'acheteur. Ses héritiers doivent continuer à la payer. Toutefois, il est possible de revendre le viager acheté.

**Combien ça rapporte?** L'aléa de la durée de vie rend le calcul de la rentabilité financière d'une opération en viager difficile. Pour déterminer le montant de la rente, il faut faire une estimation du logement comme si ce dernier était vendu libre. Ensuite, on applique une décote au titre de la durée prévisible d'occupation du bien. Enfin, il faut décider de la répartition du prix obtenu entre le montant en capital versé immédiatement et le montant en rente mensuelle acquitté pendant toute la vie du crédirentier. Le montant de la rente diffère selon les professionnels, qui ne se réfèrent pas tous aux mêmes tables de mortalité. Mieux vaut consulter plusieurs notaires ou agences spécialisées. Point important : la rente est en général indexée sur le coût de la vie. Elle est donc réévaluée tous les ans.

**Quelle est la règle fiscale?** Il n'y a aucun intérêt fiscal pour l'acheteur, si ce n'est que les droits de mutation sont calculés sur la valeur occupée du bien et non pas sur la valeur vénale. Pour le vendeur, la rente est taxée à l'impôt sur le revenu après un abattement de 30% si le crédirentier a moins de 50 ans au moment de l'entrée en jouissance de la rente, de 50% s'il a entre 50 et 59 ans, de 60% s'il a entre 60 et 69 ans et de 70% s'il a 70 ans ou plus.

**Où acheter?** Dans une agence spécialisée (Barnes Viager, France Viager, Legasse Viager, Renée Costes Viager, Senior Consulting Group, Viager Europe, Viaginmo...) ou chez un notaire. ●

### Nos conseils 2022

Se faire accompagner par un notaire ou un expert, car le viager est source d'engagement et de contraintes. Pour diminuer le risque, les investisseurs peuvent s'intéresser aux fonds dédiés au viager disponibles via l'assurance vie (unités de compte Silver Avenir ou Viagérations).



### En bref

- **Durée recommandée:** aléatoire
- **Risque de perte sur un an:** 10%

## Une solution de plus en plus prisée par les retraités en mal de revenus

### Lexique

- **Débirentier**  
Désigne l'acheteur, celui qui va verser la rente.
- **Crédirentier**  
Désigne le vendeur, celui qui perçoit la rente.
- **Arrérages**  
Il s'agit des échéances que doit verser régulièrement le débirentier.
- **Rente viagère**  
C'est le revenu perçu par le crédirentier à vie. Selon l'article 1976 du Code civil, « la rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer ».