

Immobilier : le viager libre, une nouvelle manière d'investir

Autrefois confidentiel, le viager se développe. Sous sa forme "libre", il présente de nombreux avantages pour les vendeurs et... les investisseurs.

La vente en "viager libre" garantit un complément de revenus à vie, tout en déchargeant des soucis de gestion. Les Français adorent la pierre et y investissent pour se préparer un patrimoine retraite. Parmi eux, certains propriétaires de longue date utilisent déjà leurs loyers [comme revenus complémentaires](#). Le souci pour eux ? "Lorsque leur locataire quitte les lieux, les nouvelles normes imposent souvent de rénover le bien avant de le relouer, mais beaucoup n'ont pas l'envie ou les moyens de lancer des travaux", constate Anne-Sophie Ansart, directrice de Valeurs Sûres à Roubaix. Il leur est aussi compliqué de céder leur bien, car ils ne savent pas où réinvestir leurs fonds. La solution ? Passer par une vente en "viager libre", qui garantit un complément de revenus à vie, tout en déchargeant des tracas de gestion. Si vous êtes investisseur, ce type de transactions, en plein développement, affiche de nombreux atouts.

Techniquement, avec un viager libre, le vendeur, appelé crédirentier, accepte de ne plus habiter dans les lieux. L'acheteur peut donc occuper immédiatement le logement ou le louer et encaisser les loyers. Il peut aussi y réaliser des travaux, mais n'a pas le droit de vendre le bien avant le décès du crédirentier. La valeur vénale du logement, expertisée avant la transaction, permet au propriétaire de déterminer le montant du "bouquet", la somme qu'il souhaite récupérer à la signature du contrat. Ensuite, la différence entre le prix du bien et le bouquet est transformée en rente viagère. "Cette dernière est versée au crédirentier jusqu'à sa disparition, et tient compte de son espérance de vie", précise Reza Nakhaï, cofondateur de Viva [Viager](#). En pratique, si le vendeur est octogénaire, la rente sera bien plus élevée que s'il s'agit d'une vendeuse qui vient de fêter ses 70 ans.

Cinq exemples de biens vendus en viager libre

Type de bien, localisation, ville	Valeur vénale	Bouquet	Profil du ou des vendeurs	Rente viagère mensuelle	Loyer mensuel encaissé par l'acheteur
Appartement de 4 pièces de 90 m ² Cannes (06)	800 000 €	200 000 €	Homme (75 ans) et Femme (70 ans)	2 695 €	NS
Maison de 4 pièces de 60 m ² à rénover Lyon (69)	450 000 €	50 000 €	Femme (78 ans)	2 600 €	NS
Maison de 5 pièces de 80 m ² loué Lille (59)	400 000 €	150 000 €	Homme (70 ans)	1 440 €	950 €
Appartement de 2 pièces de 70 m ² loué Nantes (44)	220 000 €	100 000 €	Homme (82 ans)	1 182 €	600 €
Appartement de 3 pièces de 70 m ² loué Clermont-Ferrand (63)	180 000 €	10 000 €	Homme (83 ans) et Femme (77 ans)	970 €	750 €

SOURCE : VIAGIMMO

Infographie

Dario Ingiusto / L'Express

Selon ses besoins, un vendeur peut choisir un bouquet important et une petite rente ou préférer l'inverse, il n'y a aucune règle en la matière. Un seul impératif est à respecter si le logement est loué : "la jurisprudence précise que le montant de la rente versée doit être supérieur au loyer encaissé, sinon il n'y a plus d'aléa et l'opération risque d'être requalifiée", met en garde Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo. En effet, la loi de 1949 impose au viager un caractère aléatoire, à défaut, il pourrait être remis en question. Ce sera le cas si, par exemple, vous savez que votre vendeur est très malade, car ses héritiers pourraient alors faire annuler la vente. De la même façon, les services fiscaux n'hésitent pas à requalifier des opérations de viager entre proches en donation déguisée, s'ils estiment que la valeur du bien a été sous-estimée. Bref, le viager est une affaire de spécialistes et, même si les offres commencent à inonder le marché, faites impérativement viser votre contrat par un professionnel en la matière.

Lancez-vous seulement si vous disposez d'un capital, car les banques ne financent pas ce type d'opérations à crédit. En plus, il faut des revenus suffisants pour faire face à un risque (vacance locative, travaux à financer...) et surtout assurer le paiement de la rente viagère jusqu'au bout. Sinon, "le vendeur pourrait annuler la vente et récupérer la pleine propriété de son bien sans avoir à rembourser les rentes déjà perçues ou le bouquet ", souligne Sophie Richard. Pas de panique cependant, si vous changez d'avis, et à condition que votre contrat de viager le prévoit dans une clause, vous pourrez revendre votre viager. Dans ce cas, "la valeur du bien est réexpertisée, puis le nouvel acheteur s'engage à verser la rente au créancier et, si le logement a pris de la valeur, il paie en plus un bouquet au vendeur ", précise Sophie Richard.