



Sûrement et pour longtemps

Le viager est le contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier le vend à un acheteur, soit libre de toute occupation (viager libre) soit occupé par lui-même ou loué. Cette vente se fait moyennant un prix payé comptant (le « bouquet »), et une rente qui sera versée par l'acheteur au vendeur jusqu'au décès de celui-ci.

Ainsi, le prix versé par l'acheteur lors de la signature est faible au regard de ce qu'il serait lors d'une vente classique mais, en contrepartie, le vendeur recevra jusqu'à sa mort une rente. C'est donc un contrat qui comporte un aléa : la durée de vie du vendeur.

A quoi sert la vente en viager ?

Le viager permet à un vendeur âgé de s'assurer un complément de ressources qui s'accompagne d'une fiscalité avantageuse. La vente en viager peut être intéressante pour des acheteurs qui peuvent ainsi bénéficier d'un prix de vente plus faible que le prix du marché, mais qui prennent en contrepartie un risque sur la durée de vie du vendeur. L'acte de vente en viager précise le montant du « bouquet », celui de la rente, et les modalités de versement de cette dernière.

Que fait le notaire ?

Au niveau des conseils

- Il conseille le vendeur sur les possibilités que lui offre la vente en viager. Il l'informe du prix de vente et de la rente qu'il peut en espérer. Il lui présente les modalités d'indexation de la rente.
- Il présente aux acheteurs les avantages et aléas de l'achat en viager afin qu'ils soient pleinement informés de la portée de leurs engagements.
- Il s'assure que les acheteurs ont une connaissance exacte du bien, et qu'ils achètent en toute connaissance de cause.

Au niveau juridique

- Il procède à la détermination du « bouquet » et au calcul de la rente. Il s'appuie sur la valeur estimée du bien, son taux de rendement, le choix du vendeur de le vendre libre ou comportant une réserve d'usufruit, l'âge du vendeur et son espérance de vie calculée à partir des tables de mortalité établies par l'INSEE.
- Il précise dans l'acte de vente les modalités d'indexation de la rente qui connaîtra des fluctuations au fil des ans.
- Il les informe sur les conséquences d'un emprunt, quant à leur endettement respectif et aux effets en cas de séparation ou de divorce.

Au niveau administratif

- Le notaire réunit et vérifie les pièces d'Etat civil : actes de naissance, livrets de famille, actes de mariage...
- Il accomplit les formalités de publicité foncière. Il prend toutes les garanties nécessaires sur le bien.
- Il délivre à l'acquéreur le titre de propriété.
- Il fournit au vendeur un titre exécutoire lui permettant d'obtenir le paiement de la rente, en cas de défaillance des acheteurs dans son versement, sans qu'un jugement soit nécessaire.
- Il effectue le paiement des diverses démarches auprès des administrations concernées.
- Il verse au Trésor public les droits de mutation et/ou la TVA.

> Exemple

Albert, est âgé de 76 ans. Veuf, sans enfant, il est propriétaire de son logement. Sa retraite est modeste et sa santé défaillante lui fait craindre de ne pouvoir subvenir seul à ses besoins. Il envisage donc la vente de son appartement en viager afin de disposer d'un petit capital et d'un revenu complémentaire. Le notaire estime la valeur de l'appartement à 144 000 €. Un jeune couple est intéressé. Le notaire, en accord avec Albert et le jeune couple, détermine le montant du « bouquet » et calcule la rente. Il prépare l'acte de vente en viager.

Dans cet exemple, en dehors de toute autre formalité, le coût global de cet acte est de 10 124 euros TTC dont 2 195,70 euros pour l'office notarial.