

LA RÉPARTITION DES CHARGES ET DES IMPÔTS

Elle doit être prévue lorsque le vendeur se réserve l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation. À défaut de convention contraire, la loi pose les règles suivantes :

À la charge du crédientier

- Les réparations locatives d'entretien ou de menu entretien.
- Les impôts locaux, les charges courantes.

À la charge du débirentier

- Les grosses réparations.

FISCALITÉ

Le crédientier peut être assujéti à l'impôt sur la plus-value s'il est propriétaire depuis moins de 30 ans ou s'il ne bénéficie pas d'une exonération (*ex : vente de la résidence principale*).

En outre, une fraction de la rente est assujéti à l'impôt sur le revenu (*ex : à partir de 70 ans, la fraction imposable est de 30%*). A l'inverse, le débirentier ne peut rien déduire de ses revenus imposables.

Les renseignements contenus dans la présente notice ont pour but d'attirer votre attention sur les points les plus importants du sujet qui vous intéresse.

Pour de plus amples informations, consultez votre notaire.



12, avenue Victoria, 75001 Paris - Tél. : 01 44 82 24 00
www.paris.notaires.fr



Imprimé sur papier recyclé

Chambre des Notaires de Paris - Direction de la Communication - Septembre 2012

La vente en viager d'un bien immobilier



LA VENTE EN VIAGER EST UNE VENTE. LES RÈGLES RELATIVES

À LA VENTE DOIVENT DONC IMPÉRATIVEMENT ÊTRE RESPECTÉES.

SA PARTICULARITÉ RÉSIDE DANS LES MODALITÉS DE PAIEMENT

DU PRIX : UNE PARTIE EST GÉNÉRALEMENT PAYÉE COMPTANT,

ELLE REÇOIT LE NOM DE "BOUQUET" ET LE SOLDE EST CONVERTI

EN RENTE VIAGÈRE.

IL S'AGIT D'UN CONTRAT ALÉATOIRE PUISQUE LA DURÉE DE

VIE D'UNE PERSONNE DÉTERMINE LA DURÉE DE L'ENGAGEMENT

D'UNE AUTRE. ELLE COMPORTE UNE CHANCE DE GAIN POUR

LE VENDEUR S'IL VIT LONGTEMPS. DANS CE MÊME CAS,

ELLE CORRESPOND À UN RISQUE DE PERTE POUR

L'ACQUÉREUR. LA SOLUTION EST INVERSE SI LE VENDEUR

DÉCÈDE RAPIDEMENT. C'EST CET ALÉA QUI CONSTITUE

L'ÉLÉMENT ESSENTIEL DE LA VALIDITÉ DU CONTRAT.

UNE VENTE PRÉSENTANT DE RÉELS AVANTAGES

Pour le vendeur (crédirentier)

- S'assurer un complément de salaire, pension ou retraite.
- Conserver ou non la jouissance du bien vendu voire même le droit de le louer jusqu'à son décès.

Pour l'acquéreur (débirentier)

- Réaliser un placement avec un petit capital au départ.
- Acquérir un bien immobilier sans emprunter.

LES CONDITIONS DE LA VENTE EN VIAGER

Tous les biens immobiliers peuvent faire l'objet d'une vente en viager. Le prix et la rente doivent être réels et sérieux. A défaut, la nullité de la vente peut être prononcée et l'administration fiscale peut, en outre, y voir une donation déguisée, lourde de conséquences fiscales.

LE PRIX DE LA VENTE EN VIAGER COMPORTE FRÉQUEMMENT 2 ÉLÉMENTS

1. **Le bouquet** : son versement est librement déterminé entre les parties et il n'a rien d'obligatoire.
2. **La rente** : son montant est déterminé en fonction :
 - de la valeur vénale du bien estimé au jour de la vente ;
 - du versement ou non d'un bouquet ;
 - de la réserve d'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation au profit du crédirentier ;

- de l'âge du crédirentier. On se réfère à des barèmes établis par des organismes tels que la Caisse Nationale de Prévoyance, les Compagnies d'assurances, etc., à partir de tables de mortalité ;

- de la rentabilité théorique du bien.

LA REVALORISATION DE LA RENTE

On connaît les effets néfastes de l'érosion monétaire. Il est donc indispensable d'indexer la rente. Le choix de l'indice est libre. Le plus utilisé est l'indice des prix à la consommation des ménages urbains publié par l'Insee.

En général, la vente est révisable à date fixe chaque année en fonction du dernier indice publié.

Lorsqu'aucune indexation n'est prévue au contrat, les rentes sont soumises de plein droit au mécanisme de la révision légale. Au mois de janvier de chaque année, la loi de finances établit un tableau de coefficients d'augmentation qu'il convient d'appliquer en fonction de la date du contrat.

LES GARANTIES DU PAIEMENT DE LA RENTE

Même si le débirentier inspire une totale confiance, le crédirentier ne peut négliger de prendre une garantie sur le bien vendu. A défaut de paiement, le crédirentier ne pourra récupérer les rentes dues que sur les 5 dernières années. Les garanties envisagées sont :

■ **Le privilège du vendeur (garantie hypothécaire)** : le crédirentier pourra saisir le bien et procéder à sa vente judiciaire. Le prix de la vente sera utilisé pour payer la rente.

■ **L'action résolutoire "de plein droit"** : elle permet au crédirentier de reprendre son bien. En principe, le crédirentier n'aura pas à restituer les rentes déjà perçues. Mais le bouquet devra être restitué au débirentier.

Pour éviter les paiements tardifs, il est possible de prévoir l'application d'un taux d'intérêt de retard.