

<https://www.francetransactions.com/taux/viager-tendance.html>



Immobilier : Le viager n'est pas encore mort !

- TAUX -



Date de mise en ligne : lundi 15 février 2021

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Le viager : contexte favorable

En France, le contexte démographique et économique favorise un regain d'intérêt pour [le viager](#), un phénomène entraîné logiquement par l'allongement de la durée de vie (le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans sera de 10 millions d'individus en 2050), la hausse des charges et la stagnation (voire la baisse) des [retraites](#).

Rester chez soi le plus longtemps est pourtant le souhait légitime pour une majorité de retraités, [le viager](#) est donc une solution judicieuse pour dégager de nouvelles ressources, véritable [retraite](#) complémentaire. A ce jour, le marché français représente 5000 transactions par an mais les investisseurs (futur débirentiers) évitent le célèbre "**Mr Martinot**" et privilégient les vendeurs (futurs crédi-rentiers) de 90 ans au moins.

Le patrimoine des seniors est en grande partie immobilier, 73 % des personnes âgées de 60 à 74 ans, 65 % de celles qui sont âgées de 75 ans, 60 % qu'après 84 ans ou plus sont propriétaires de leur résidence principale. (Source Rapport du Conseil Économique et Social 2008)

Le viager, focus

Prévue par les articles 1688 du Code civil, la vente d'un bien en viager implique le transfert de propriété à une tiers personne en échange d'une rente mensuelle, trimestrielle ou annuelle jusqu'au décès du vendeur ou de la dernière personne vivante (viager sur plusieurs têtes).

Le viager peut-être libre ou occupé par le vendeur. son montant est déterminé en fonction de l'âge, l'espérance de vie du vendeur, le nombre de bénéficiaires ou la valeur vénale du bien. Par ailleurs, le contrat peut entraîner après accord entre vendeur acheteur un premier versement appelé "bouquet" (généralement 10% de la valeur du logement), le reste de la somme étant payé en rente viagère. Enfin, les frais d'une vente en viager sont semblables à une vente classique.

Attention : le mauvais état de santé d'un vendeur peut entraîner la nullité du contrat.

Le viager, les frais de notaire

Le viager étant une vente immobilière, un passage devant notaire est obligatoire que ce soit en viager libre ou occupé. Les droits d'enregistrement et les frais d'inscription hypothécaire sont à régler par l'acheteur.

Le viager, les avantages

Pour le vendeur :

- Une partie de la rente imposable (70% pour les moins de 50 ans, 50% de 50 à 59 ans inclus, 40% de 60 à 69 ans inclus et 30% pour les plus de 70 ans).
- Le transfert de propriété permet de plus être redevable de l'impôt foncier, taxe d'habitation, les charges de

travaux de copropriété.

- Un héritage moins coûteux pour les enfants, le bouquet peut être transmis par donation.

Pour l'acheteur :

- Le viager occupé entraîne une décote de 50% si le vendeur est âgé de 75 ans, de 40 % à 80 ans et de 35 % à 85 ans.
- La disponibilité du bien en viager libre.
- Pas de recours au crédit pour les budgets plus modestes.

Le viager, les inconvénients

Pour le vendeur :

- L'habitation en viager sort de sa succession.
- Le défaut de paiement (doit être prévu dans la vente par le notaire).

Pour l'acheteur :

- La longévité du vendeur (*Le tabou du viager*)
- Indéxation sur l'indice des prix à la consommation.
- La rente fait partie de l'héritage de l'acheteur, il faut donc se couvrir en cas de décès.
- Majoration de la rente de 20 à 30% si le viager est libre.

Infos Immobilier : Le [prêt viager hypothécaire](#), l'accès aux crédits pour les personnes âgées