

## Achat ou vente en viager : quelles sont les règles ?

Le viager est une forme de vente immobilière. Il consiste à vendre un bien en échange du versement d'une rente viagère périodique. Nous faisons le point sur le fonctionnement de cette vente, les différents types de viager et l'entretien et les charges du bâtiment.

### Qu'est-ce qu'une vente en viager ?

Le viager consiste à vendre à un acheteur un bien immobilier en échange d'une (mensuelle, trimestrielle ou annuelle). Cette rente peut s'accompagner d'une somme payée comptant à la signature de l'acte de vente, le bouquet.

L'acheteur verse à 1 ou plusieurs vendeurs une rente viagère à vie.

L'acheteur est appelé le débirentier et le vendeur est appelé le crédirentier.

Au décès du crédirentier, le viager cesse et le débirentier entre en possession du bien sans faire aucune démarche.

Le décès du vendeur doit être imprévisible. Aussi, l'acheteur ne doit pas avoir eu connaissance d'une maladie dont était atteint le vendeur au moment de la signature de l'acte de vente.

Si le vendeur décède dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte de vente, l'événement est considéré comme prévisible et la vente n'est pas valable. L'annulation de la vente peut être demandée par les héritiers du crédirentier devant le tribunal.

Comme pour toutes les ventes de biens immobiliers, un acte authentique de vente est obligatoirement établi par un notaire.

### Qu'est-ce qu'un viager occupé ?

Avec un viager occupé, le vendeur conserve jusqu'à son décès l'usufruit ou un **droit d'usage** du bien vendu. L'usufruit permet au vendeur d'habiter dans le logement ou de le louer et de percevoir les loyers.

Le droit d'usage permet au vendeur de conserver l'usage personnel du logement en y habitant sans pouvoir le louer.

### Qu'est-ce qu'un viager libre ?

Dès la signature de la vente, sans avoir à attendre le décès du vendeur, l'**acheteur utilise librement du bien**. Il peut l'occuper ou le louer et percevoir les loyers.

## Comment est fixé le prix de la vente en viager ?

Le **prix** est généralement constitué du et d'une **rente viagère**.

Le **bouquet** payé comptant à la signature du contrat de vente n'est **pas obligatoire**. Il est librement fixé. En général, il représente 30 % de la valeur totale du bien.

La **rente viagère** peut être versée à une ou plusieurs personnes physiques (époux ou indivisaires). Elle peut être mensuelle, trimestrielle ou annuelle, payable au début ou à la fin de chaque période.

Quand la rente est versée à plusieurs crédirentiers (vendeurs) et que l'un décède, elle est soit reversée intégralement au survivant (**rente réversible**), soit réduite proportionnellement (**rente réductible**).

La **valeur totale de la rente** est **incertaine**, car elle dépend de la durée de vie du vendeur. Son montant est estimé en fonction de plusieurs critères parmi les suivants :

- Âge et espérance de vie du crédirentier
- Valeur du bien
- Montant du bouquet
- Loyers que pourrait percevoir le crédirentier si le logement était loué.

Le **notaire** calcule le **montant de la rente** en fonction de barèmes. On peut les consulter auprès d'une compagnie d'assurance ou d'un notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

Les parties peuvent insérer dans l'acte de vente une clause d'indexation. Cette clause permet la révision automatique du montant de la rente suivant, par exemple, l'indice des prix à la consommation publié par l'Insee.

Pour assurer la **sécurité du paiement des rentes**, le crédirentier peut notamment inscrire dans l'acte de vente les éléments suivants ;

- Clause résolutoire qui l'autorise à reprendre son bien si plusieurs rentes ne sont plus versées par le débirentier
- Clause pénale par laquelle il a le droit de conserver le bouquet (s'il a été versé), en cas de résiliation du contrat de vente.

À savoir

Les rentes viagères sont soumises à l'impôt sur le revenu. Cependant, elle bénéficie d'un abattement dont le montant varie selon l'âge du vendeur au moment du 1<sup>er</sup> versement de la rente.

Ainsi, **seule une fraction de la rente viagère est imposée**, selon les modalités suivantes :

- 70 % pour un premier versement à moins de 50 ans
- 50 % pour un premier versement de 50 à 59 ans
- 40 % pour un premier versement de 60 à 69 ans
- 30 % pour un premier versement à plus de 69 ans.

Le bouquet versé dans le cadre d'une vente en viager n'est pas considéré comme un revenu. Mais il est soumis au régime de la plus-value immobilière. Celle-ci peut être exonérée, notamment lorsque le logement vendu en viager est la résidence principale du vendeur.

## Entretien, travaux, impôts... : qui paye quoi dans un viager ?

Le type de viager, occupé ou libre, détermine la répartition des charges et des taxes entre le vendeur et l'acheteur.

- 
- 

## Questions - Réponses

- En quoi consiste l'usufruit ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

### Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Impôt sur le revenu - Déclarer les rentes viagères

### Pour en savoir plus

- Le viager : comment ça marche ?  
Source : Ministère chargé des finances
- Portail des services en ligne des notaires de France  
Source : Notaires de France

### Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Chambre départementale des notaires

### Comment faire si...

- J'achète un logement

## Textes de référence

- Code civil : articles 600 à 616  
Entretien, grosses réparations (article 605 et 606)
- Code civil : articles 1968 à 1983  
Contrat de rente viagère
- Code général des impôts : article 1400  
Taxe foncière
- Code général des impôts : article 1408  
Taxe d'habitation
- Code général des impôts : article 1523  
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Réponse ministérielle du 7 juin 2016 relative à la répartition des charges en viager