

Patrice Leleu et Igal Natan

Réussir

son investissement en viager

3^e édition


À l'usage de ceux qui se posent
des questions sur le viager en vue d'investir

sous la direction de Paul-André Soreau




FRANEL
éditions

Recommandé par
 **RENÉE COSTES**
viager & nue-propriété


 **RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT EN VIAGER**
3^e édition

À l'usage de ceux qui se posent
des questions sur le viager
en vue d'investir ou les bons réflexes
à avoir pour acheter en viager



Patrice Leleu et Igal Natan

FRANEL
é d i t i o n s

Avertissement

Les idées et conseils des auteurs expriment leurs opinions personnelles, et n'engagent qu'eux, et non l'organisme auquel ils appartiennent. Les auteurs.

Dans la même collection :

- Réussir la construction de sa maison individuelle
- Réussir son achat immobilier
- Réussir le montage de sa SCI
- Réussir sa retraite - 2^e édition
- Réussir sa vente en viager - 3^e édition
- Réussir son investissement en viager - 3^e édition
- Réussir ses placement à court terme
- Réussir un crédit immobilier
- Réussir ses placements à court terme
- Réussir son recrutement
- Réussir son accompagnement patrimonial
- Réussir ses placements en assurance vie
- Réussir son contrôle Urssaf
- Réussir sa transmission d'entreprise
- Réussir sa création d'entreprise
- Réussir ses placements en pierre-papier
- Réussir sa négociation
- Réussir son opération en nue-propriété

© Éditions Arnaud Franel 2023

Tous droits réservés

ISBN : 9782896038275

Dépot légal : bibliothèque et archives nationales du Québec 2023

Bibliothèque de France 2023

Imprimé en France en janvier 2023

Arnaud Franel Éditions Inc.

79 de Montmagny - Boucherville (Qc) 4B 4H9 - Canada Inc.

Arnaud Franel Éditions France

27-29, rue Raffet - 75016 Paris - Tél : 01 47 79 07 64 - Fax : 01 47 79 07 61

contact@arnaudfranel.com - www.arnaudfranel.com

 **PRÉFACE**

Si le viager répond aux enjeux de notre monde contemporain, que ce soit l'allongement de la durée de la vie et la baisse tendancielle des pensions de retraite, il est pourtant souvent victime de préjugés, d'idées reçues en raison d'une méconnaissance de ses avantages et de son caractère éthique.

Dans un contexte favorable à l'immobilier et peu favorable aux placements traditionnels dont la rentabilité est en baisse, à l'instar de l'assurance-vie, l'investissement en viager connaît déjà un véritable succès. Pourtant, certains investisseurs peuvent hésiter à acheter en viager et se privent ainsi d'un placement attractif, rentable, et à fort impact social.

Gageons que cet ouvrage permettra à ses lecteurs de découvrir l'investissement en Viager sous un nouvel angle et les encouragera via une meilleure compréhension à investir dans ce placement singulier, car à la fois éthique, résilient et rentable.

SOMMAIRE

Préface	3
Introduction	9
Définition du viager immobilier	11
• Qu'est-ce que le viager ?	11
• Quelle est la différence avec une vente immobilière classique (libre ou occupée) ?	12
• Investir en viager, est-ce une solution pour vous ?	13
• Comprendre le viager, comment ça fonctionne ?	16
• Placement, achat immobilier classique ou investissement ?	18
• Quiz	20
Réaliser un investissement en viager	21
• Pourquoi réaliser un investissement en viager ?	21
• Comment choisir son investissement ?	24
• Réversion de la rente : quelles conséquences ?	25
• Peut-on acheter en viager à un proche ?	26
• Quiz	27

Les composantes et la formation du prix	29
• Quelles sont les étapes des différents calculs ?	29
• Différents paramètres	34
• Le viager occupé sans rente	37
• Quelles sont les étapes du paiement du prix ?	38
• Financer le bouquet par un prêt	38
• Quiz	39
Le contrat	41
• Pourquoi deux parties dans le contrat ?	41
• La notion de contrat aléatoire	42
• Quelles sont les clauses de nullité d'un contrat en viager ?	44
• Quiz	45
Quelles sont les étapes de l'opération ?	47
• Une opération immobilière avec ses règles	47
• Quand le viager est acheté par un couple ?	49
• Quiz	52
Qui paye quoi ?	53
• Comprendre qui paye les charges et taxes	53
• Droit de mutation et frais de notaire	55
• Pour l'acheteur : fiscalité du bouquet et de la rente	58
• Concrètement, comment remplir la déclaration d'impôt ?	59
• Quiz	59
Quelles sont les garanties ?	61
• Les garanties liées à l'opération	61
• Pour l'investisseur : les formes de garanties	64
• Revente du vivant du crédirentier	65
• Quiz	67

Quels sont les évènements qui peuvent survenir ?	69
• Les événements familiaux	69
• Les autres événements	70
• Que se passe-t-il en cas de décès de l'acheteur ?	71
• Quiz	73
La fin du contrat	75
• Que se passe-t-il au décès du vendeur ?	75
• Les modalités de libération du bien	76
• Quiz	77
Les leviers de la rentabilité	79
• Les six leviers de rentabilité	79
Quelles sont les possibilités autres que le viager ?	81
• Quelle différence avec les autres investissements immobiliers ?	81
• Acheter la nue-propriété d'un bien	83
• La vente à terme (à paiement échelonné)	86
• Quiz	88
Faire appel à un spécialiste	89
• Validation du projet et pertinence des données	89
• Des spécialistes dédiés	90
• Les Fonds viagers	90
Les articles du Code civil	91
• Quels sont ceux qui régissent le viager ?	91
Glossaire - Bibliographie	95
• Glossaire	95
• Bibliographie	96

INTRODUCTION

Et pourquoi ne pas envisager un investissement en viager ? Donnez du sens à votre épargne, en investissant dans l'immobilier de manière originale. C'est pouvoir investir dans la « pierre », dans l'immobilier « ancien » avec une démarche responsable.

Nous vivons plus longtemps. Le souhait du vendeur en viager est d'avoir un confort de vie et de pouvoir continuer à vivre chez lui. Par ailleurs, le montant de sa retraite n'est pas toujours suffisant pour maintenir son niveau de vie. Le viager apparaît comme une solution idéale pour rester chez soi tout en bénéficiant d'une rente viagère qui se positionne comme un complément de revenus, en plus des pensions et retraites.

Le nombre de transactions en viager augmente. Le vieillissement de la population associé au manque de revenu suffisant accentue le phénomène. Le marché du viager est aujourd'hui en plein essor.

Le viager, dans sa forme la plus courante, est un dispositif qui permet de vendre son appartement ou sa maison aujourd'hui et de continuer à l'occuper toute sa vie, tout en percevant une rente mensuelle.

Acheter en viager correspond à un engagement des deux parties. En effet, l'acheteur doit verser la rente mensuellement jusqu'au terme du contrat : c'est-à-dire jusqu'au décès du vendeur.

D'autres dispositifs existent avec leurs avantages et leurs inconvénients. Ils permettront à l'investisseur de trouver la possibilité d'investissement la plus adaptée à sa sensibilité, sa stratégie et ses souhaits.

Ainsi, acheter un bien en viager ajoute une dimension sociétale à son investissement en participant au confort financier du sénior, tout en favorisant son maintien à domicile et en préservant son cadre de vie habituel.

Le viager apparaît donc comme une solution d'investissement et d'épargne adaptée, qui permet d'acquérir un bien immobilier en bénéficiant d'une décote d'occupation et d'un paiement étalé dans le temps. L'effet de levier est ainsi démultiplié.

Le viager apparaît comme une véritable opportunité immobilière, avec un vendeur qui se substitue à la banque d'une certaine façon en faisant crédit à l'acheteur, et qui en continuant à occuper son logement, devient le locataire en quelque sorte, jusqu'à son décès.

Pour autant, si réaliser une opération en viager présente de nombreux avantages pour le vendeur mais aussi pour l'acheteur, ses spécificités techniques, juridiques, et financières doivent être maîtrisées.

Cet ouvrage passe en revue l'ensemble de ces caractéristiques.

DÉFINITION DU VIAGER IMMOBILIER

Le vocabulaire pour comprendre : les définitions-clés

- **Le viager immobilier** : mode d'acquisition de la propriété immobilière.
- **Les protagonistes** : qui est qui ?
 - **crédientier** : vendeur en viager. C'est lui qui va percevoir le bouquet ainsi que la rente sa vie durant en contrepartie de la vente d'un bien immobilier ;
 - **débirentier** : acheteur en viager. C'est l'acquéreur qui va verser une première somme (le bouquet), puis verser une rente au crédientier jusqu'à son décès.
- **Rente viagère** : somme d'argent que le débirentier s'engage à verser périodiquement (généralement mensuellement) au crédientier, et ce sa vie durant.

Qu'est-ce que le viager ?

Définition juridique

Le viager immobilier consiste au transfert de propriété d'un bien immobilier.

Un vendeur (le crédientier) vend un bien immobilier à un acquéreur (le débirentier), en contrepartie d'un paiement étalé dans le temps. Ainsi ce dernier devra verser au vendeur dans un premier temps un capital (le bouquet) et ensuite une rente jusqu'à son décès.

Qu'est-ce que cela signifie concrètement pour vous ?

Lorsque vous achetez un bien immobilier en viager, vous en devenez propriétaire dès le premier jour. Le bien est vendu et à ce titre vous en payez le prix. Une partie de la valeur est payée comptant (le bouquet) et le reliquat de la somme est versée tous les mois sous forme de rente et ce tout au long de la vie du vendeur. D'où le nom de rente viagère.

Si le viager est « occupé » (plus de 9 cas sur 10), le vendeur continue à habiter le logement. C'est un démembrement de propriété, l'acheteur achète les « murs », et le vendeur reste propriétaire de l'intérieur.

Si le viager est « libre », le vendeur libère le bien. L'acquéreur peut alors l'habiter lui-même ou encore le louer.

- Le viager consiste en l'achat d'un bien immobilier à une personne, sans généralement, lui verser la totalité du prix de vente le jour de l'acquisition. Le complément du prix à verser se fait sous forme d'une rente souvent mensuelle jusqu'à son décès.

A noter : il existe des viagers sans rente (bouquet sec).

Quelle est la différence avec une vente immobilière classique (libre ou occupée) ?

Lorsqu'un bien est vendu de la façon la plus classique, il est estimé à sa valeur vénale, compte tenu de différents critères. Et il est comparé à d'autres produits similaires sur le prix du marché local. Il est vendu en pleine propriété. Un acheteur s'en porte acquéreur et en règle le prix convenu.

Le vendeur déménage, libérant ainsi le bien et le nouvel acquéreur peut venir s'y installer et en profiter comme bon lui semble. L'acheteur en a payé le prix convenu et ne doit plus rien. Les deux parties sont quittes.

Si vous achetez un bien occupé par un locataire, en tant que nouvel acquéreur, vous devenez propriétaire en pleine propriété du logement, et vous percevez, de ce fait, le loyer de celui-ci.

Première différence : démembrement de propriété

Dans le cadre du viager occupé, le bien est démembrement, c'est-à-dire que le vendeur va continuer à l'occuper car il conserve un droit d'usage et d'habitation (DUH). Lorsque le viager est « occupé », le vendeur conserve la disposition du logement, objet de la vente et ce, jusqu'à son décès. Dans le cadre d'un couple, le survivant continue d'y habiter.

Deuxième différence : paiement échelonné

L'acheteur n'achète que « les murs » du bien immobilier démembrement. Il ne paie donc logiquement que le prix « des murs », et non pas le prix de la pleine propriété. De plus, le paiement de ce prix est généralement étalé dans le temps.

Pour l'acheteur, le paiement est souvent en deux temps : un capital immédiat appelé le bouquet (généralement 10 % à 30 % de la valeur du bien), et un paiement mensuel qui lui est viager.

Troisième différence : l'aléa viager

Dans le cadre d'un achat viager, le prix final n'est jamais connu par avance. Acheteur et vendeur conviennent initialement d'un prix pour le bien immobilier démembrement. Ce prix est décoté par rapport à la valeur de la pleine propriété. Mais ce prix étant payé, en partie sous forme de rente viagère, le prix final ne sera connu qu'au décès du vendeur. En effet, ce dernier perçoit une rente viagère, comme son nom l'indique, toute sa vie. Dans le cas d'un couple de vendeurs, au décès du premier, la rente est réversible sur le second.

Investir en viager, est-ce une solution pour vous ?

Pour se constituer un patrimoine immobilier

Dans un premier temps, il est nécessaire de faire un bilan de sa propre situation. Le diagnostic sera à la fois financier, patrimonial, et il tiendra compte de ses véritables souhaits : pourquoi vouloir acheter un viager, quelles en sont les raisons ?

Quelles sont les manières d'investir dans « la pierre » ?

Type	Particularités	Usage personnel	Revenus complémentaires
Acheter sa résidence principale	<p>Selon la ville dans laquelle vous habitez, il est simple de décider entre l'acquisition et la location de sa résidence principale, en comparant le budget mensuel alloué à l'achat (mensualités de crédit) ou à la location (loyer). Mais, une carrière professionnelle peut vous amener à changer régulièrement de lieu. Il est difficile, dans ces conditions, d'acheter un bien immobilier à un endroit donné.</p>	Oui	Non
Acheter sa résidence secondaire	<p>Le choix de la localisation est importante afin de pouvoir en profiter. Le coût d'entretien est important, d'autant que le bien est vide une partie de l'année.</p>	Oui	Non
Investissement locatif	<p>Financement par prêts bancaires remboursés en partie par les loyers perçus. Entretien et mise aux normes locatives, et suivi de la gestion locative. Il faut trouver le « bon » locataire.</p>	Non	Oui
Pierre « papier » (SCPI)	<p>Les parts de société civile de placement immobilier (SCPI) permettent d'investir dans l'immobilier avec un faible apport. Elles donnent des revenus fonciers provenant des loyers perçus correspondant à la quote-part investie.</p>	Non	Oui