



Le Viager : GARANTIR sa tranquillité – INVESTIR différemment

Vous souhaitez compléter vos revenus à vie ? Protéger votre conjoint ? Rester chez vous tout en améliorant votre quotidien ? Planifier votre succession ? Le viager est peut-être la meilleure solution !

D'une façon très simplifiée, la vente en viager est une vente, souvent composée d'un bouquet, et d'une rente mensuelle. Vous vendez votre bien tout en continuant à en jouir jusqu'à votre décès.

La caractéristique particulière du viager, réside dans le côté aléatoire de la vente. C'est-à-dire que le résultat de la convention est incertain au moment de la conclusion de celle-ci.

En effet, le crédientier (**vendeur** ou personne qui perçoit la rente) **vend** au débirentier (**acheteur** ou personne qui verse la rente), **la nue-propriété** de son bien. En **contrepartie**, le débirentier paie un éventuel **bouquet** et s'acquitte d'une **rente viagère**. Lors du décès du crédientier, le débirentier récupère l'usufruit, et devient pleinement propriétaire du bien.

Le crédientier **percevra** cette rente viagère **jusqu'à son décès** ou pendant une **période déterminée**. Aucune des parties n'étant à même de déterminer le coût total de l'acquisition ; ce qui constitue le caractère aléatoire de la vente.

Le bouquet et les rentes viagères sont déterminées grâce à plusieurs éléments, à savoir : La valeur vénale du bien immobilier, l'âge et l'état de santé du crédientier, l'occupation ou non du bien par le crédientier, ... -S'en suit alors **un calcul basé sur l'espérance de vie** du crédientier à un moment donné, en fonction des éléments repris ci-avant.

L'espérance de vie est déterminée par les tables de mortalités du SPF économie.

Le viager ne peut malheureusement pas être résumé en quelques lignes, en effet, chaque situation est différente : Le viager peut porter sur plusieurs têtes, le bien peut être libre ou occupé, le bouquet n'est pas forcément indispensable, ...

Retenez simplement qu'il existe **deux types de viager**, le viager occupé et le viager libre :

▪ **Le viager occupé :**

Cette formule permet au crédientier (vendeur) d'**occuper son bien sa vie durant** ou d'en percevoir les loyers si le bien est loué, tout **en améliorant son quotidien** grâce à la rente viagère, et à l'éventuel bouquet perçu.

▪ **Le viager libre :**

Cette formule implique que **le vendeur n'occupe plus le bien** ; il laisse donc l'entière jouissance à l'acheteur.

Le viager libre étant **plus intéressant** que le viager occupé **pour un acquéreur**, le **bouquet** et la **rente** seront donc **plus importants**.

Vous désirez passer le cap mais vous avez peur que le débirentier ne paie pas vos mensualités ?

Cette éventualité reste possible, mais nos experts auront pris le soin de sceller **deux clauses** dans l'acte de vente :

- La première est l'**inscription hypothécaire conventionnelle** en faveur du crédientier. Elle permettra de lui garantir le paiement des rentes et des éventuels frais. Elle interdira également au débirentier, la revente du bien sans l'accord du crédientier. De même, le débirentier se verra dans l'impossibilité de contracter une seconde hypothèque sur le bien.
- La deuxième clause est **la clause résolutoire expresse**. Elle prévoit la résolution de la vente en cas de non-paiement de la rente mensuelle (deux mensualités impayées sont au moins nécessaires). Il suffira, en théorie, au vendeur de demander la résolution de la vente devant le Tribunal.

Dans ce cas **le crédientier redevient pleinement propriétaire du bien et conserve toutes les sommes déjà perçues**.

Cette dernière clause est très dangereuse pour le débirentier ; c'est pourquoi, il est **rarissime** de **constater** des impayés dans les rentes viagères.

En conclusion, le viager comporte de nombreux avantages :

- Une **rente mensuelle**, en surplus de vos rentrées financières ;
- Une somme d'argent disponible à l'acte de vente (**bouquet**) ;
- **Profiter de son logement** jusqu'à son décès ;
- Une formule **adaptée à vos besoins** ;
- **L'indexation** des rentes pour faire face au coût de la vie ;
- Les rentes ne sont **pas taxées** (sauf si acquisition par une société) ;
- **Protection** et restitution du bien si le débirentier ne respecte pas ses obligations ;

La cerise sur le gâteau, c'est qu'usuellement presque tous les frais de vente sont à charge du débirentier, le vendeur ne paie donc que certains petits frais liés à son notaire.

Les frais de notre bureau immobilier sont donc pris en charge par l'acquéreur.