



VENTE EN VIAGER

Opération immobilière ardue

«Je n'ai que mon AVS pour vivre, mais possède une maison. J'envisage de faire un viager. Est-ce possible en Suisse et comment s'y prendre?»

Jacques, 68 ans, Bex (VD)



Fabrice Welsch
Directeur
Prévoyance
& conseils
financiers
BCV

La notion de «viager» désigne des types de contrats stipulant qu'une prestation est due pendant toute la durée de vie d'une personne et que son extinction est subordonnée au décès de cette personne. En droit suisse, il y a deux types de contrats viagers: la rente viagère et l'entretien viager. D'autres possibilités existent et doivent également être considérées: il s'agit du droit d'usufruit et du droit d'habitation, qui, par leur but et leur durée, s'apparentent aux contrats viagers.

1. Contrat d'entretien viager

Ce contrat, communément appelé «viager» ou «vente en viager», est celui par lequel le vendeur du bien (crédientier) s'oblige envers l'acheteur (débirentier) à lui transférer un patrimoine ou certains biens contre l'engagement de l'entretenir et de le soigner sa vie durant. Cet engagement peut se faire sous plusieurs

formes, comme par exemple le paiement au comptant d'une partie de la valeur du logement (paiement appelé «bouquet») suivi du versement d'une somme régulière (rente) déterminée au préalable pour assurer l'entretien du crédientier. Les modalités de ce contrat sont définies dans le Code des obligations (article 521 et suivants).

Ce contrat doit être fait devant notaire et sa forme est celle du pacte successoral, autrement dit un contrat bilatéral que la personne fait de son vivant, et qui permet, dans le cas du viager, d'obtenir des avantages immédiats contre un droit successoral futur. Cette pratique est bien connue en France, mais reste peu utilisée en Suisse (*lire encadré ci-dessous*).

2. Rente viagère

La rente viagère est un contrat d'assurance par lequel une com-

pagnie d'assurance s'engage à effectuer des versements périodiques au preneur d'assurance, tant que celui-ci est en vie. Les paiements peuvent être annuels ou fractionnés au cours de l'année. La compagnie d'assurance calcule le montant des rentes qui seront versées en fonction de la somme (prime) initialement remise et de paramètres financiers et statistiques.

En Suisse, il n'est pas possible de «mettre en gage» la valeur de sa maison contre le versement d'une rente jusqu'à son décès, comme cela se fait notamment dans les pays anglo-saxons. La seule solution reste de vendre le bien immobilier et d'investir la somme dans un contrat de rente viagère. Dans le cas de Jacques, ce n'est a priori pas ce qu'il envisage, mais cette possibilité devrait également être analysée en tenant compte des frais d'entretien et des charges d'habitation, dont le niveau pour-

Les Suisses et le viager

Bien que de nombreux Helvètes rêvent de devenir propriétaire, seuls 34% le sont effectivement. Généralement, un bien immobilier doit être financé par au moins 20% de fonds propres et 65% de prêt hypothécaire au premier rang si l'on veut éviter l'amortissement obligatoire. En clair, seul celui qui dispose déjà d'un certain capital peut envisager de devenir propriétaire. L'évolution incertaine du niveau des prestations de retraite laisse toutefois à penser que le viager pourrait devenir une solution plus fréquente en Suisse. Il reste que la mise en place effective du viager n'est pas entièrement définie. Ainsi, du point de vue fiscal, le calcul du gain immobilier (impôt perçu à l'occasion de la vente du bien immobilier lorsque l'opération permet au propriétaire

de réaliser un bénéfice) et des droits de mutation (impôt unique prélevé sur tous les transferts de propriété immobilière à titre onéreux) n'est pas précisément décrit. Le calcul établi doit donc être soumis aux autorités fiscales, ce qui peut alourdir les démarches. D'un point de vue successoral, il faut vérifier, s'il y a des héritiers, que leurs réserves (la part d'héritage qui leur revient de droit) ne soient pas lésées, vu que la maison constitue, selon la question de notre interlocuteur, son bien principal.

Il faut savoir encore que l'entretien viager comporte des spécificités juridiques qui rendent complexe sa mise en place; c'est pourquoi les droits d'usufruit ou d'habitation, mieux connus, sont le plus souvent privilégiés.



rait, à terme, l'obliger à prendre un logement moins onéreux.

3. Usufruit et droit d'habitation

L'usufruit vous permet de jouir entièrement de votre maison actuelle, qui appartient dès lors au nu-proprétaire. Vous devez cependant continuer à assumer l'entretien de la maison, les impôts et les intérêts des dettes hypothécaires. Habituellement, l'usufruit s'éteint avec le décès de l'usufruitier. Il peut aussi avoir été constitué pour un temps prédéterminé,

qui ne pourra toutefois pas dépasser la durée de vie de l'usufruitier, étant par ailleurs incessible et intransmissible. L'usufruitier peut également y renoncer unilatéralement ou y mettre fin par contrat avec le nu-proprétaire. L'usufruit est inscrit au registre foncier, ce qui vous assure le droit de rester dans votre habitation même si le nu-proprétaire venait à la vendre à une tierce personne.

Le droit d'habitation, qui vous permet de demeurer dans votre maison, est très proche de l'usufruit et est soumis aux mêmes

règles, hormis deux points essentiels. D'une part, étant un droit personnel, seuls le bénéficiaire et ses proches peuvent habiter dans la maison. D'autre part, il ne procure le droit d'utiliser la maison que pour y habiter; en revanche, les charges qui incombent au bénéficiaire ne comprennent que les frais d'entretien et non les intérêts hypothécaires.

Dès lors qu'il y a transaction immobilière, il vous sera indispensable de prendre rendez-vous avec un notaire pour mettre en place l'une ou l'autre solution.

COMPARATIF DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS				
	Entretien viager	Rente viagère	Droit d'usufruit	Droit d'habitation
Vous êtes	Crédirentier	Preneur d'assurance	Usufruitier	Bénéficiaire du droit d'habitation
L'autre est	Débirentier	Compagnie d'assurance	Nu-proprétaire	Propriétaire
Définition	Contrat par lequel l'une des parties s'oblige envers l'autre à lui transférer des biens contre l'engagement de l'entretenir et de la soigner sa vie durant.	Contrat d'assurance par lequel la compagnie s'engage à verser des rentes au preneur d'assurance jusqu'à son décès.	Possibilité d'attribuer à deux personnes la jouissance d'un bien et sa propriété. Implique deux personnes avec des droits distincts sur ce bien.	Confère au bénéficiaire le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie.
Fiscalité	Somme versée au crédirentier (rente) imposée à 40% et déductible dans les mêmes proportions auprès du débirentier.	La rente est imposée à 40%.	L'usufruitier assure le paiement de l'impôt sur le revenu et la fortune lié au bien.	Le bénéficiaire n'est pas considéré comme propriétaire du bien; il n'est pas imposé sur la fortune, liée à ce bien, mais uniquement sur le revenu (valeur locative).
Avantages pour vous	<ul style="list-style-type: none"> - En général, vous ne payez plus la taxe foncière et les gros travaux (pris en charge par le débirentier). - La rente peut être indexée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le revenu est garanti à vie. - Selon le type de contrat, possibilité d'indexer la rente au coût de la vie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vous avez la possession, l'usage et la jouissance de votre maison. - L'usufruit est inscrit au registre foncier. 	Imposition limitée.
Inconvénients pour vous	En présence d'héritiers légaux, risque de léser les réserves de ceux-ci.	<ul style="list-style-type: none"> - Vente du bien immobilier pour financer la rente. - Rente potentiellement insuffisante pour vivre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vous assumez l'entretien du bien, les impôts et les intérêts éventuels de la dette hypothécaire. - Le nu-proprétaire n'a pas la possession, mais le droit de disposer du bien. - Nécessité d'une bonne entente avec le nu-proprétaire, car certaines décisions doivent se prendre en commun. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vous n'êtes pas considéré comme propriétaire. - Vous ne pouvez pas louer le bien immobilier à des tiers.