

QUELLES SONT LES MOTIVATIONS POUR LA VENTE EN VIAGER ?

On connaît bien le viager comme complément de revenus pour la retraite, et dans l'esprit de beaucoup, l'on vient à l'idée du viager par obligation, du fait d'une pension insuffisante.

« Etre propriétaire foncier est une sécurité pour l'avenir, l'immobilier d'habitation, grâce à ses qualités intrinsèques reste un placement de qualité. »

A lors oui, il y a des facteurs économiques rendant les solutions comme le viager parfaitement incontournables, mais ces raisons sont loin d'être le seul intérêt de la vente en viager!

- La transmission patrimoniale, parfois lourdement taxée, doit être pensée bien avant son décès!
- Aider ses enfants, ses petits-enfants, quand ils en ont besoin, verser des dons aux œuvres caritatives de son vivant procure un plaisir immédiat et durable!
- La durée de la potentielle dépendance augmente car l'espérance de vie augmente. En bonne santé?... Comment alors financer cela?
- Si on doit consommer toutes ses liquidités, il ne reste plus qu'à vendre son logement et à déménager dans un plus petit... Est-ce vraiment une fatalité? Un déménagement à 92 ans, qui le souhaite?
- Faire enfin les voyages et accomplir les rêves qui furent les nôtres toute la vie, profiter de ses 15, 25, 35 années de retraite méritée!

Nous pourrions lister ainsi bien d'autres motivations personnelles, pécuniaires ou familiales. L'évolution toujours croissante de l'espérance de vie, qui semble interminable donne à ceux qui naissent un an après nous, un trimestre d'espérance de vie supplémentaire. Est-ce souhaitable? Ce n'est pas la question, quoique nous pourrions en débattre. C'est en tous cas une réalité dont il faut tenir compte!

Le viager était un produit de nécessité, il devient un produit de commodité!

Quelles sont les motivations pour l'investissement en viager immobilier?

Etre propriétaire foncier est une sécurité pour l'avenir, l'immobilier d'habitation, grâce à ses qualités intrinsèques reste un placement de qualité.

Selon le modèle Di Pasquale - Wheaton, il y a une interdépendance et un équilibre à long terme entre le marché de l'utilisation et le marché de l'investissement immobilier. Le prix d'usage influe sur la valeur du bien,

qui détermine la dynamique en construction, qui fait évoluer la taille du parc, qui impacte le prix d'usage, etc. La Suisse est un pays occidental connaissant encore un flux positif démographique. Associé au changement de paradigme familial depuis quelques décennies, cela crée une demande à moyen et long terme.

Donc tant que l'on règlemente la construction, et sachant que l'espace libre et constructible est compté dans les grandes agglomérations, les prix continueront à être tendus, en croissance de long terme, ce qui est bon en termes de rendement pour un investisseur!

Enfin, en ce qui concerne le risque financier, on peut retenir que plus la rente est élevée (et le bouquet faible), plus le risque est porté sur l'espérance de vie. Selon son appétence au gain et au risque, on privilégiera donc une rente faible ou forte et pourquoi pas une vente à terme.

Le viager est régi par la loi. Le viager est un contrat équilibré entre deux parties capables juridiquement. Chacune assume sa part d'engagements et tire les bénéfices de ce mode de vente particulier.

Les dispositions du code civil, relatives au droit de la propriété ou au droit des contrats, permettent de protéger chacune des parties du défaut de l'autre sur ses obligations. Il est important de s'appuyer sur les conseils de professionnels.

Combien vaut le viager ?

La vente en viager suppose un prix de vente réel et sérieux. Les calculs sont vérifiés par le notaire et par l'administration fiscale. Sans entrer ici dans toutes les modalités de calcul, il faut retenir trois éléments:

- Tout part d'une valeur marchande du bien (valeur vénale).
- Le prix est composé de trois éléments principaux (la décote d'occupation, le bouquet, la rente) et de plusieurs éléments accessoires ayant tout de même une importance significative sur le prix et la satisfaction du contrat.
- Tous les paramètres doivent être transparents pour qu'il n'y ait pas de contestation ou de regrets du fait d'une éventuelle méconnaissance des choses...



Pour plus d'informations, merci de nous contacter

« Le viager immobilier est une vente immobilière, et donc les règles de l'immobilier s'appliquent, notamment les taxations liées au gain immobilier »



... Enfin, le rendement de l'opération pour l'investisseur devra tenir compte de tous les paramètres, y compris les charges, les travaux et l'appréciation du marché au fil des ans.

Avantages et points d'attention liés au viager

Pour le vendeur:

- Assurance d'avoir toujours des revenus en complément de sa retraite;
- Gain en sérénité et en confort de vie chez soi (viager immobilier);
- Transmission d'un patrimoine, donations aux moments importants de la vie;
- Réversion de la rente possible, au conjoint par exemple, ou à un tiers;
- Tranquillité pour les enfants quant au risque d'obligation de pension alimentaire.

Pour l'acheteur:

- Moyen d'éviter le recours à un emprunt bancaire;
- Investissement dans la pierre à moindre coût, décoté (du fait du droit d'habitation);
- Un placement solidaire et humain;
- Exonération de taxes sur les loyers (le droit d'habitation est un loyer payé d'avance);
- Entretien du bien par le vendeur qui en conserve l'usage;
- Economie significative sur les frais de gestion et d'entretien...

A savoir et à retenir

En fonction de la situation patrimoniale du vendeur, on aura intérêt à opter pour une solution adaptée aux besoins du vendeur. Le viager peut être étudié pour tout bien meuble ou immeuble, pour sa résidence principale comme pour d'autres possessions immobilières (terrains, forêts, parkings, etc.). Le viager immobilier est une vente immobilière, et donc les règles de l'immobilier s'appliquent, notamment les taxations liées au gain immobilier.

Conclusion

Le contrat de vente en viager rédigé par un professionnel compétent garantit les équilibres et contrôle les risques, maîtrise les moindres détails. Certains croient le viager amoral car l'acheteur parie sur le décès du vendeur. De fait, chacun y trouve son compte si la transaction est accompagnée par un professionnel compétent qui peut garantir les équilibres.

Par comparaison, que dirait-on des bénéficiaires d'assurance-vie ou d'héritiers en biens qui espèrent le décès du donateur pour toucher l'héritage?

Au moins, l'acheteur en viager aide-t-il le vendeur à vivre plus confortablement et sereinement chez lui, ou à réaliser ses rêves!



MICHEL JACQUES PETIT
Administrateur

Savinter SA
3 Boulevard Georges-Favon
1204 Genève

Tél.: +41 (0)22 319 06 25
info@savinter.ch
www.savinter.ch

SAVINTER
SA
Depuis 1973