

Brochure explicative sur la Vente en Viager en Belgique

Qu'est-ce que le Viager ?

« Viage » en vieux français signifie Temps de Vie.

Le contrat du viager est défini par l'article 1964 du code civil comme un contrat aléatoire car on en connaît les probabilités, mais pas l'issue certaine.

Le Viager

Contrat de vente d'un bien immobilier par lequel l'acheteur (appelé le Débirentier) verse au propriétaire (le Crédirentier) durant toute la durée de vie de ce dernier, une rente appelée rente viagère.

En plus de cette rente viagère, le débirentier peut avoir à payer une première mise de fonds, dite «bouquet » largement inférieur au prix réel du bien, représentant le premier paiement du prix convenu et venant en déduction du calcul de la rente viagère.

Le montant du bouquet et celui de la rente sont calculés en fonction de la valeur vénale du bien, l'espérance de vie du crédirentier, le taux de rendement supposé du capital investi et si le bien est libre ou occupé.

Il est possible de proposer un bien en viager occupé à tout âge (légalement).

Concrètement, c'est entre 60 et 90 ans que la vente avec rente viagère sera la plus intéressante et permettra de trouver un acquéreur dans les meilleures conditions.

Toujours un contrat aléatoire

Comme son nom l'indique, le viager est un contrat qui s'exécute le temps de la vie du crédirentier, c'est-à-dire du vendeur. La survenance de son décès, qui est par définition imprévisible, donne au contrat sa caractéristique essentielle qui est d'être « aléatoire ». Ainsi, l'acquéreur, débiteur de la rente, bénéficie d'un avantage si le décès du vendeur intervient peu de temps après la vente ; il subira par contre une perte si le décès en est éloigné. L'article 1964 du Code civil définit le contrat aléatoire comme « une convention réciproque dont les effets... dépendent d'un événement incertain », ce qui, appliqué au viager, aboutit à un pari sur la durée de la vie humaine.

Viager libre ou viager occupé, vente occupée sans rente

On désigne par viager libre, la vente de la pleine propriété, c'est-à-dire la vente d'un bien immobilier (logement, maison, etc.) dont l'acquéreur aura la libre disposition pour l'occuper ou le louer.

La situation sera différente si le vendeur se réserve la jouissance du bien sa vie durant. On parlera alors de viager occupé, dans ce cas il y a vente de la seule nue-propriété. Le crédirentier conserve ici son usufruit qui s'éteindra au jour de son décès. Le crédirentier peut donc soit occuper le bien lui-même, soit le louer et en percevoir les loyers pour son propre compte.

La vente occupée sans rente est une vente immédiate, avec paiement du prix en un seul terme. L'entrée en jouissance de l'acquéreur, intervient lors de l'extinction du droit d'usage et d'habitation réservé au profit du vendeur.

Le compromis de vente

Le viager immobilier permet à toute personne qui le souhaite de vendre son appartement, sa maison, son terrain ou, pourquoi pas, des murs commerciaux. S'agissant de la cession d'un bien immobilier, cette mutation va se dérouler suivant les règles générales qui s'attachent à ce type de vente. Ainsi, la rédaction d'un compromis de vente en l'attente de la signature de l'acte authentique permettra de définir les accords entre les parties. S'agissant de viager, ces accords porteront aussi sur des clauses très spécifiques qu'il faut bien appréhender et nous vous recommandons vivement de vous adresser à un notaire. C'est en effet dès le compromis de vente que devront être décidées toutes les conventions relatives à l'occupation, à la répartition des charges et surtout à la rente. Vous devrez ensuite vous tenir à ces conventions, l'acte authentique ratifiant la vente ne faisant que les reprendre sans les modifier. Les personnes qui doivent signer le compromis de vente sont les mêmes que celles qui signent le contrat de vente. En ce qui concerne les frais, notez qu'ils sont à la charge de l'acquéreur.

L'acte authentique

Comme pour toute mutation de bien immobilier, l'acte de vente devra être dressé et reçu par un notaire. Quant aux frais de notaire, sachez que ce sont les mêmes que ceux d'une acquisition immobilière classique. Notez que ces frais sont calculés sur le prix ou la valeur vénale du bien vendu. L'ensemble des frais d'acquisition doit être versé par l'acquéreur au notaire le jour de la signature de la vente. Enfin, les formalités à accomplir sont les mêmes que pour une vente ordinaire (pièces d'urbanisme, état hypothécaire, etc ... ; c'est le notaire qui se charge de réunir ces pièces). C'est le notaire qui va rédiger et recevoir le contrat. Les personnes qui le

signent sont au minimum deux, celle qui vend et celle qui achète ; la première, bénéficiaire de la rente, est qualifiée de crédientier et la seconde de débirentier. Etant donné le caractère très particulier du viager, le vendeur est généralement une personne physique (célibataire, divorcé, veuf). Mais il peut s'agir également de deux époux. Ainsi, si le bien appartient aux deux, ou bien s'il constitue le logement de la famille, il y a deux signataires. Dans l'acte authentique, devront figurer un certain nombre de clauses. Certaines sont celles qui figurent dans toute vente classique : – l'identification des parties (nom, adresse, régime matrimonial, etc.) ; – l'identification des biens (adresse, section cadastrale, destination, etc.).

La rente

L'article 1976 du Code civil permet aux parties de fixer librement le montant de la rente. Toute autre solution paraîtrait d'ailleurs difficile en raison du grand nombre de paramètres qui sont susceptibles de la faire varier d'une opération à une autre. En effet, ce montant va dépendre : – de la nature des droits cédés : viager libre, viager occupé avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou réserve d'usufruit ; – de l'âge, du sexe et donc de l'espérance de vie du crédientier, mais aussi des prévisions que son état de santé permettent de faire ; – de la valeur des biens vendus ainsi que de leur rentabilité ; – de l'existence éventuelle et de l'importance du bouquet qui a été payé comptant dès la signature de l'acte. Dans le but de veiller à l'équilibre du contrat et de protéger le vendeur d'immeuble, la liberté contractuelle n'autorise cependant pas que la vente soit consentie moyennant des conditions financières dérisoires ou non sérieuses. En effet, la vente d'un immeuble en viager étant un contrat aléatoire dont les effets dépendent d'un événement incertain qui est le décès du crédientier, l'absence d'aléa rendrait le contrat nul. Si la valeur globale du bien n'apparaît

habituellement pas, il faut cependant l'estimer pour déterminer justement le montant de la rente.

Notons enfin que les rentes viagères ne sont pas taxables en Belgique pour autant que celles-ci soient servies par un particulier personne physique. Dans ce cas, la rente viagère constitue donc un revenu mensuel net à vie.

L'évaluation de l'occupation

Afin de ne pas léser le débiteur-preneur, il est essentiel d'estimer au plus juste, par rapport à la valeur locative du bien vendu et à l'âge du créancier, la valeur économique de la réserve de jouissance de celui-ci et de déduire cette valeur de la valeur libre du bien ; cela donnera la valeur occupée du bien.

L'indexation de la rente

Elle est généralement prévue dès la conclusion du contrat de vente pour permettre au créancier de se prémunir contre l'inflation monétaire. Les rentes viagères étant considérées comme des dettes alimentaires, leur indexation est libre sous réserve qu'elle ne déséquilibre pas les prestations réciproques des parties. En général, on fait réviser la rente chaque année à la date anniversaire de l'acte authentique.

L'indice choisi est l'index officiel des prix à la consommation, ce qui protège le créancier de la hausse du coût de la vie (inflation).

La répartition des charges

En ce qui concerne les réparations, charges et impositions, il existe quasiment les mêmes obligations entre l'acquéreur et le vendeur qu'entre un propriétaire et un locataire.

Deux formules sont possibles. La première: le vendeur cède la pleine-propriété de son bien. L'acheteur est alors responsable de tout ce qui se rapporte au bien.

Notamment en ce qui concerne les frais: travaux, charges diverses, impôt foncier....

Deuxième solution: le vendeur vend la nue-propriété de son bien. L'acheteur est alors responsable seulement des travaux qui touchent à l'infrastructure du bien (toiture...). Mais l'impôt foncier, par exemple, reste à charge du vendeur, de même que les charges locatives.

Les garanties du vendeur

Ce sont les garanties qui lui permettront de sanctionner toute défaillance du débirentier qui n'assumerait plus le paiement de la rente. Il s'agit du privilège du vendeur et de la clause résolutoire. Le privilège du vendeur est une garantie qui permet de faire saisir l'immeuble et de le vendre afin d'obtenir une somme suffisante pour assurer le paiement de la rente. Une inscription hypothécaire d'office et une inscription hypothécaire conventionnelle sont demandées au Conservateur des Hypothèques. Ces inscriptions hypothécaires empêchent au débit-rentier de vendre ou d'hypothéquer le bien. La clause résolutoire constitue une garantie supplémentaire en faveur du vendeur créirentier. Cette clause frappe la vente de nullité si dans les trente jours de son échéance et après mise en demeure, la rente mensuelle n'était pas payée. Si cette clause résolutoire est exercée, le créirentier demandera au juge son application qui prévoit généralement que lui restent acquis, à

titre de dommages-intérêts, les améliorations effectuées par l'acquéreur sur les biens, les termes de la rente déjà versés, ainsi que le bouquet, s'il y a lieu et le crédit-rentier redevient seul propriétaire de son bien.

L'extinction du viager

Le viager s'éteint par le décès du (ou des) crédirentier(s). Cette situation est si évidente qu'elle n'est pas relevée dans le Code civil. Elle entraîne bien entendu la cessation du paiement de la rente ainsi que l'extinction de l'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation que le vendeur avait pu se réserver sur l'immeuble vendu.

Les frais de vente en viager

L'agent immobilier organise pour le vendeur l'établissement des certificats légaux obligatoires selon le type de vente en viager (Certificat de Performances énergétiques et/ou Attestation de conformité électrique, attestation de sol,), de telle manière à éviter les dépenses inutiles.

Enfin, pour les ventes immobilières en viager, la commission d'agence est à la charge exclusive de l'acheteur ; de telle sorte que l'intervention de l'agent immobilier est totalement gratuite pour le vendeur.

*POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE ET SANS ENGAGEMENT
DE VOTRE PART, VOUS POUVEZ PRENDRE CONTACT AVEC MADAME
NATHALIE SCHRYVERS, NOTRE LICENCIEE EN DROIT SPECIALISEE EN
VIAGER,*

SOIT PAR TELEPHONE AU 02-6576356

OU AU 0494-573148

SOIT PAR MAIL A : INFO@LEVIAGER.EU

SOIT SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.LEVIAGER.EU

Immobilière Le Viager SPRL - Tel: 02/6576356 - GSM: 0494/573148

www.leviager.eu - info@leviager.eu - Bureaux à Bruxelles et Brabant

Kelleveldweg, 28 - 1560 Hoeilaart

IPI 505.607 - TVA/BTW BE 0841.545.571

ING 363-0977562-36 / Compte tiers 370-1296984-84