

Ce qui stimule les ventes viagères

Sur un an, ce type de vente suscite l'intérêt de 800 à 1 000 vendeurs.

DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2018, en Région wallonne, les ventes en viager de la résidence principale du vendeur peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'un taux réduit de droits d'enregistrement de 6%. De plus, dans le cas d'une vente en viager de la nue-propriété moyennant réserve d'usufruit, c'est-à-dire en achetant les murs mais en permettant au vendeur d'occuper les lieux, la valeur minimale à prendre en compte pour le calcul des droits d'enregistrement n'est plus la valeur vénale de la pleine propriété mais un pourcentage de celle-ci (40% ou 50% selon la durée maximale de la rente).

En faisant ces deux choix fiscaux, le législateur wallon désirait non seulement encourager la vente viagère, mais le faire en soutenant les

deux parties du contrat. Les acquéreurs afin qu'ils puissent acheter un bien sans être contraints de profiter de fonds propres importants. Les vendeurs, en leur assurant la possibilité de rester dans leur résidence principale.

Pas (encore) de rush

On ne peut toutefois pas dire que cela a donné un coup d'accélérateur majeur à ce type de vente. "C'est difficile à dire parce que le viager est et reste un micromarché", explique le notaire louviérois Sylvain Bavier, qui évoque moins d'un millier de ventes (entre 800 et 1 000*) sur l'ensemble du territoire. Et ce, même si, depuis plusieurs années déjà, le paiement des rentes s'effectue sur une durée déterminée (10, 15 ou 20 ans), et non plus jusqu'à la fin de la vie du ou des vendeurs, limitant grande-

ment le "risque" séculaire du viager.

Selon lui, si ces récents avantages fiscaux ont motivé certains amateurs et facilité certaines opérations, ce qui stimule actuellement ce segment du marché immobilier tient plutôt à deux tendances démographiques. "La première c'est qu'on vit de plus en plus vieux et donc,

que les économies ne sont pas toujours suffisantes", pointe-t-il. "L'autre, c'est qu'il y a de plus en plus de couples sans enfant. Aux uns comme aux autres, le viager offre un revenu complémentaire."

Services à domicile

À quoi, s'ajoute un troisième phénomène qui devrait favoriser la vente viagère: la multiplication de services en tous genres (soins à domicile, travaux ménagers, distribution de repas...) permettant aux personnes âgées de rester plus longtemps chez elle.

"On vit de plus en plus vieux et les économies ne sont pas toujours suffisantes"

M^e SYLVAIN BAVIER
Notaire à La Louvière

Et le notaire louviérois de constater, du moins au sein de son étude, un intérêt plus marqué pour le viager dans le chef de candidats-vendeurs. "La réforme dans le droit successoral de 2018 - et peut-être aussi les tiraillements publics entre les héritiers de Johnny Hallyday", ajoute-t-il, "incitent nombre de personnes dans la cinquantaine ou la soixantaine à planifier leur succession. Surtout s'ils ont de l'immobilier."

À ce titre, le viager est parfois évoqué par les seniors. "Mais moins que l'appartement ou la villa à l'étranger et les questions de transmissibilité d'un pays à un autre", poursuit M^e Sylvain Bavier, "et moins que la propriété d'une unité de logement dans une résidence-services."

C.M.

→ *Depuis septembre, les services statistiques de la Fédération royale du notariat belge ont décidé de monitorer les ventes en viager. Les résultats, et donc les chiffres précis, seront communiqués d'ici quelques mois.