

La vente immobilière en viager : principes et actualités

NATHALIE SCHRYVERS-FRAENKEL

Licenciée en droit, titulaire du certificat interuniversitaire en expertise judiciaire
Agent immobilier spécialisé en viager

« Viage » en vieux français signifie Temps de Vie

Le contrat de viager est défini par les articles 1964 et 1968 du Code civil¹ comme un contrat aléatoire : on en connaît les probabilités, mais pas l'issue certaine. Essentiellement, la vente en viager d'un bien immeuble se définit comme un contrat de vente d'un bien immobilier par lequel l'acheteur (appelé le « débirentier ») verse au propriétaire vendeur (« le crédirentier ») durant tout ou partie de la vie de ce dernier, une rente appelée rente viagère. Avant le début de paiement de cette rente viagère, le débirentier paiera généralement une première mise de fonds au vendeur, appelée « bouquet » ou « corbeille ». Ce premier paiement vient en déduction du prix de vente et le capital restant à payer est ensuite converti en une rente viagère. Cette rente est constituée sur la tête du vendeur, en paiement du prix non versé à l'acte authentique de vente. Une durée maximale de paiement de la rente est habituellement fixée. Il est légalement possible de proposer un bien en viager libre ou occupé à tout âge, même si, concrètement, c'est entre 60 et 90 ans que la vente avec rente viagère sera la plus pertinente pour les parties.

Viager libre ou viager occupé

On désigne par viager libre, la vente de la pleine propriété, c'est-à-dire la vente d'un bien immobilier dont l'acquéreur aura la libre disposition par l'occupation personnelle ou la perception des loyers. C'est typiquement les ventes qui se réalisent au moment du départ en séniorité, la rente servant alors à financer la maison de repos et les soins médicaux.

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 l'usufruit sur l'immeuble vendu, usufruit qui s'éteindra automatiquement au jour du décès. Le crédirentier peut alors soit occuper le bien lui-même, soit le louer et en percevoir les loyers pour son propre compte. À noter qu'il est parfois plus avantageux de réserver au vendeur non pas un usufruit, mais un droit d'habitation qui emporte des droits et obligations différents pour les parties. Le montant du bouquet et celui de la rente sont calculés en fonction du caractère libre ou occupé du bien mis en vente moyennant rentes viagères, de la valeur vénale du bien, de l'espérance de vie du crédirentier sur la base des tables prospectives et du taux de rendement supposé du capital investi.

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 survie 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 », c'est-à-dire ici le décès du crédirentier. L'existence de l'aléa doit s'estimer au jour de la signature du contrat de vente en viager, sachant que l'absence d'aléa suffisant rendrait le contrat nul.

L'évaluation de l'occupation du viager occupé

La valeur vénale du bien sera déterminée avec soin pour ensuite calculer correctement le prix de vente de la pleine propriété ou de la nue-propriété moyennant rentes viagères.

L'évaluation de l'occupation sera calculée en fonction de la valeur locative nette du bien, de l'âge du (des) crédirentier(s), ainsi que de critères propres au marché de l'offre et de la demande pour des ventes de même type au même moment. La valeur économique de la réserve de jouissance ainsi déterminée viendra en déduction de la valeur vénale du bien pour nous donner la valeur occupée du bien, c'est-à-dire le prix de la chose vendue au jour de la signature de l'acte de vente.

La rente

L'article 1976 du Code civil permet aux parties de fixer librement le montant de la rente. Toute autre solution paraîtrait difficile en raison de la diversité des 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 crédirentier, mais aussi des prévisions que son état de santé permet de faire ;
- du taux de rente retenu pour le calcul ;
- de la valeur des biens vendus ainsi que de leur rentabilité nette ;
- de l'existence éventuelle et de l'importance du bouquet qui a été payé comptant dès la signature de l'acte. Cette liberté contractuelle n'autorise cependant pas que la vente soit consentie moyennant des conditions financières dérisoires ou non sérieuses.

L'indexation de la rente

Elle est habituellement prévue dès la conclusion du contrat de vente pour permettre au crédirentier 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. On procède à la révision annuellement sur la base de l'indice choisi par les parties : indice officiel des prix à la consommation ou indice santé.

¹ Art. 1964. Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain. Tels sont : le contrat d'assurance, le prêt à grosse aventure, le jeu et le pari, le contrat de rente viagère.

Art. 1968. La rente viagère peut être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble.

La répartition des charges

En cas de viager occupé, le vendeur devient usufruitier et l'acquéreur nu-propiétaire. Les charges seront dès cet instant réparties entre eux suivant les règles du Code civil en ses articles 605 et suivants, à moins que les parties ne décident d'y déroger expressément dans l'acte de vente. S'agissant d'un usufruit conventionnel, le contrat fait la loi des parties et la répartition des charges sera détaillée dans une clause type adaptée à chaque vente².

Les garanties du vendeur

Ces garanties visent à sanctionner toute défaillance du débirentier qui n'assumerait plus le paiement de la rente. Le privilège du vendeur³ permettra de faire saisir l'immeuble et de le vendre afin d'obtenir une somme suffisante pour assurer le paiement de la rente. Les inscriptions hypothécaires – d'office et conventionnelle – sont prises à l'acte. La clause résolutoire quant à elle entraînera la nullité de la vente dès lors que les rentes ne seraient pas payées suivant les clauses et modalités fixées dans l'acte authentique de vente. Le crédientier redevient seul propriétaire de son bien et lui restent acquis, à titre de dommages et intérêts, les améliorations effectuées par l'acquéreur sur les biens, les termes de la rente déjà versés, ainsi que le bouquet.

Fiscalité du viager

Les rentes viagères ne sont pas taxables en Belgique dans le chef du crédientier pour autant que celles-ci soient servies par un particulier personne physique qui ne déduit pas le paiement de la rente à titre professionnel. La rente viagère constitue ainsi le paiement fractionné du prix de vente et non un revenu taxable. Si, par contre, les rentes sont servies par une personne morale ou un particulier personne physique qui les déduit à titre professionnel, elles deviennent taxables dans le chef du crédientier à titre de revenus de capitaux et biens mobiliers⁴.

L'extinction du viager

Le viager s'éteint par le décès du (des) crédientier(s). Cette situation est si évidente qu'elle n'est pas relevée dans le Code civil. Elle entraîne 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 s'était réservé sur l'immeuble vendu, le cas échéant.

Les actes de la vente

S'agissant de la cession d'un bien immobilier, la 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 d'entériner les accords intervenus entre les parties. S'agissant de viager, ces accords porteront sur des clauses spécifiques à ce type de vente : conventions relatives à l'occupation, à la répartition des charges entre nu-propiétaire et usufruitier, paiement de la rente, indexation de la rente, convention d'assurance du bien, délégation de sommes pour les charges usufruituaires, clause résolutoire et pacte commissoire exprès, etc. Comme pour toute mutation de bien immobilier, l'acte authentique de vente

sera dressé et reçu par le notaire instrumentant, garant de la justesse de l'opération⁵.

Le calcul des droits d'enregistrement

Les articles 45, 46 et 48, alinéa 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe stipulent que les droits d'enregistrement sont à liquider sur le prix de vente de l'immeuble et que la base imposable ne peut jamais être inférieure à la valeur vénale de l'immeuble en pleine propriété – même pour les actes ayant pour objet la seule nue-propiété de l'immeuble.

Le Parlement wallon a très récemment voté un nouveau décret fiscal 972, d'application depuis le 1^{er} janvier 2018. La vente en viager en Wallonie en est impactée :

- à l'article 7⁶, en ce qui concerne le taux applicable :

« [...] ce droit est réduit à 6 % pour

- les ventes en viager ;
- ayant pour objet la vente de l'habitation qui est la résidence principale du vendeur depuis au moins 5 ans ;
- constatées par acte authentique [...] » ;

- à l'article 10⁷, en ce qui concerne la base imposable :

« [...] par dérogation à l'alinéa 1^{er}, pour

- les ventes en viager de la nue-propiété d'un immeuble dont l'usufruit est réservé par l'aliénateur ;
- constatées par acte authentique et visées à l'article 44, alinéa 2,

la base imposable ne peut être inférieure à :

- 50 % de la valeur vénale de la pleine propriété si la durée maximale de la rente est inférieure ou égale à 20 ans ;
- 40 % de la valeur vénale de la pleine propriété si la durée maximale de la rente est supérieure à 20 ans. »

Comme le souligne son promoteur André Antoine, Président du Parlement de Wallonie, « cet indispensable allègement fiscal doit s'accompagner d'une large démarche pédagogique, afin de dépasser la frilosité parfois irrationnelle des acheteurs et vendeurs belges en matière de vente viagère [...] permettant ainsi un meilleur accès à la propriété et une tranquillité pour nos aînés »⁸.

En conclusion, ce mode alternatif de transfert de la propriété de biens immeubles a un rôle social et financier à jouer sur l'échiquier économique de notre société. Les acteurs de la vente seront attentifs à la détermination des conditions et modalités du contrat afin d'écartier la nullité de la vente soit pour cause d'absence d'aléa, soit pour cause de conditions financières dérisoires ou non sérieuses.

5 M. CRUCKE, in C.R.I.C. N° 52 (2017-2018), 5^e session de la 10^e législature, Parlement wallon, Compte rendu intégral de la séance publique de commission, 11 décembre 2017, p. 5.

6 Art. 7 : L'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un alinéa rédigé comme suit : « Ce droit est réduit à 6 % pour les ventes en viager, ayant pour objet la vente, de l'habitation qui est la résidence principale du vendeur depuis au moins 5 ans, constatées par acte authentique. Cette réduction n'est pas applicable aux conventions sous seing privé présentées à l'enregistrement. »

7 Art. 10 : L'article 48 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un second alinéa rédigé comme suit : « Par dérogation à l'alinéa 1, pour les ventes en viager de la nue-propiété d'un immeuble dont l'usufruit est réservé par l'aliénateur, constatées par acte authentique et visées à l'article 44, alinéa 2, la base imposable ne peut être inférieure à : - 50 % de la valeur vénale de la pleine propriété si la durée maximale de la rente est inférieure ou égale à 20 ans ; - 40 % de la valeur vénale de la pleine propriété si la durée maximale de la rente est supérieure à 20 ans. »

8 N. SCHRIVERS-FRAENKEL, La vente immobilière en viager, op. cit., préface, p. 12.

2 N. SCHRIVERS-FRAENKEL, La vente immobilière en viager, Limat, Anthemis, 2017, pp. 70-75.

3 Art. 2103, al. 1^{er}, C. civ.

4 Art. 17, 4^e, et art. 20 CIR 92.