



### Immobilier: la vente en viager

Répandue dans les pays voisins, la vente en viager est relativement discrète en Suisse. On parle principalement de viager dit occupé dans lequel le vendeur (ou les vendeurs s'il s'agit d'un couple) habite(nt) leur logement. Le principe est simple: des propriétaires d'un certain âge, bien souvent à la retraite, vendent leur résidence principale à un prix inférieur à la valeur de marché, mais vont continuer à l'habiter jusqu'à leur décès.

Le viager permet aux propriétaires de rester financièrement indépendants. Ils conservent le droit d'usage et d'habitation de leur logement, à vie, tout en disposant rapidement d'un montant que l'on nomme le bouquet. C'est-à-dire le capital obtenu immédiatement lors de la vente du bien. En plus, le vendeur dispose généralement de rentes mensuelles qu'il percevra jusqu'à son

décès (on parle alors de rentes viagères) ou pour une durée définie. Quant aux acheteurs, le viager leur permet d'investir avec l'espoir d'une plus-value intéressante et sans forcément avoir besoin d'un prêt hypothécaire.

Cette forme de transaction immobilière apporte une réponse économique aux propriétaires fonciers disposant de revenus insuffisants à la retraite. Nombreux sont ceux qui concentrent une partie conséquente de leur fortune dans l'achat et l'entretien de leur résidence principale. Or ils préféreraient parfois, a posteriori, avoir moins de fortune immobilisée dans la pierre et un peu plus de liquidités pour couvrir des dépenses liées à leur train de vie. Généralement, les personnes qui s'orientent vers la vente en viager ont d'abord cherché à augmenter leur hypothèque, sans succès. Souvent elles n'ont

pas d'enfants ou veulent au contraire faire profiter, de leur vivant, leurs enfants d'un capital (tout ou partie du bouquet).

Pour convenir des modalités de paiement, les parties s'entendent sur la valeur vénale de l'objet puis répartissent ce montant en bouquet et/ou en rentes selon les besoins de liquidités du vendeur et les capacités de l'acheteur. Le contrat comprend plusieurs niveaux de garanties: si l'acheteur ne paye plus ses rentes, la vente est annulée. Et s'il meurt avant le vendeur, ce sont ses héritiers qui devront continuer à payer les rentes. Fiscalement parlant, les rentes viagères perçues par le vendeur ne sont imposées sur le revenu qu'à hauteur de 40% de leur valeur, au niveau fédéral et non cantonal. ◉

**BORDIER & CIE NYON**

**Alexandre Genet est planificateur financier  
chez Bordier & Cie, banquiers privés depuis 1844**