

Dernière mise à jour le 09 novembre 2023

Le bail viager

Le bail viager, ou la cession avec bail viager est un bail d'habitation. Une personne vend son bien immobilier, et en devient locataire. Elle continue donc à l'habiter. Le vendeur devient locataire, il occupe le bien loué, et en contrepartie il paye un loyer toute sa vie à l'acheteur.

Sommaire

- Définition
- Vente d'un bien et sa location
- Loyer à vie
- Les caractéristiques du bail
- Avantages
- Pour le preneur
- Pour le bailleur
- Accéder à la propriété immobilière
- En réponse à une stratégie patrimoniale
- Fiscalité
- Exemple

Définition

Le bail viager, ou la cession avec bail viager est un bail d'habitation.

Une personne vend son bien immobilier, et en devient locataire. Elle continue donc à l'habiter.

Le vendeur devient locataire, il occupe le bien loué, et en contrepartie il paye un loyer toute sa vie à l'acheteur.

Celui-ci ne pourra récupérer le bien qu'il a acheté, qu'au décès du vendeur.

Une façon de monétisation d'un actif immobilier

Avec le bail viager, un propriétaire peut convertir un bien immobilier, sous la forme d'un capital immédiat, tout en restant chez lui, à son domicile, durant sa vie entière.

L'objectif du bail viager est de monétiser le bien immobilier.

C'est une source de financement permettant un réinvestissement sur d'autres supports, ou encore un financement de la retraite, ou la réalisation d'une donation.

Vente d'un bien et sa location

L'acheteur va louer le bien qu'il achète à son vendeur. Il va donc percevoir un loyer jusqu'au décès du vendeur, puis en récupérer le bien.

Le bail viager prend la forme d'un contrat de location.

Si un bail classique a une durée définie, le bail viager quant à lui, a une période indéterminée.

Il s'achève avec le décès du locataire qui est encore appelé le « preneur ».

Loyer à vie

Un loyer est versé par le preneur au bailleur (propriétaire).

Ici il n'y a pas de renouvellement de bail.

Il conserve en contrepartie un droit d'usage et d'occupation du bien immobilier.

Le loyer est fixé au début du contrat, correspondant à la date de la vente chez le notaire.

Le loyer peut être révisé selon des modalités prévues au contrat (clauses de révision).

Les caractéristiques du bail

Durée Indéterminée

Le bail n'a pas de durée fixée.

Le bail viager est d'une durée indéterminée, elle dure la vie du preneur.

Le preneur est logé pour le reste de sa vie. Quant à lui, le bailleur perçoit un revenu (loyer) sur la même durée.

Avec le décès du preneur, l'acheteur « bailleur » prend possession de l'entière jouissance du bien, soit sa pleine propriété.

Avantages

Pour le preneur

- C'est l'assurance d'une stabilité de résidence. Le preneur reste à vie dans son logement. Il n'a pas à se soucier d'un éventuel renouvellement de bail, et de la recherche d'un nouveau logement.

Pour le bailleur

- C'est un revenu stable.
- Réduction du risque de vacance locative.
- Réductions des tracasseries administratives : renouvellements de bail, recherche des nouveaux locataires, périodes de vacance des locataires.
- Le vendeur prend généralement soin du logement, puisqu'il s'agit du bien dont il était anciennement propriétaire, et qu'il continue à y habiter, et ce sa vie durant.

Les charges

- Le preneur n'aura plus à régler la taxe foncière.
- La répartition des charges entre le locataire et le bailleur est similaire à celle d'un bail d'habitation classique.

Accéder à la propriété immobilière

Le bail viager permet de devenir propriétaire, avec une décote.

Le prix de vente du bien se voit appliquer une décote d'environ 10 ou 20 %.

Le bien vendu en bail viager est moins cher et les frais de notaire sont donc réduits.

En cas de recours à l'emprunt pour acquérir le logement, les loyers perçus peuvent servir à rembourser les mensualités de crédit.

En réponse à une stratégie patrimoniale

- Pour optimiser la valeur de ses actifs, et percevoir une somme d'argent immédiate pour répondre à des besoins.
- Pour répondre à une préoccupation de transmission de patrimoine, en fournissant des fonds immédiats qui peuvent être

utilisés pour des donations.

- C'est rendre un patrimoine liquide et faire en sorte qu'au décès, les héritiers héritent d'une somme d'argent et non d'un bien immobilier, moins aisé à vendre.

- Vouloir vieillir chez soi et en parallèle percevoir un capital.

Pour valoriser ce capital ainsi généré par le bail viager, celui-ci peut être réinvesti dans d'autres actifs, comme l'assurances-vie, à titre d'exemple.

Fiscalité

Pour le Vendeur :

- Exonération de la plus-value immobilière si le vendeur cède sa résidence principale ou si le bien a été acquis depuis plus de 22 ans, pour l'impôt et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Pour l'Acquéreur :

- Les frais de notaire sont généralement calculés sur une fraction de la valeur vénale, sur une base réduite.
- Les loyers perçus sont des revenus fonciers.
- En cas de financement par crédit immobilier, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

Exemple

Un homme âgé de 75 ans souhaite rester dans son logement.

Il souhaite récupérer un capital au lieu de rentes viagères.

Le logement vaut 300 000€.

En le vendant, il pourra donc récupérer un capital et rester chez lui à vie, avec le bail de location.

Le bien immobilier se vend avec une la décote de 10% à 20% (en général).

Ici c'est 10%.

Le vendeur percevra une somme de $300\,000\text{€} - 10\% \times 300\,000\text{€} = 270\,000\text{€}$ le jour de la vente

Le loyer mensuel versé à l'acheteur qui sera le bailleur sera de 1 100€.

Déduction des frais de notaire, calculés sur 10 ans de loyers (120 mois) et représentent 8% de ce montant, soit $1\,100\text{€} \times 120 = 132\,000\text{€}$

$8\% = 10\,560\text{€}$.

Le capital perçu est donc de 259 440 €

Cela peut concerner des propriétaires de biens souhaitant récupérer une somme d'argent significative, tout en rester dans leur logement et payer un loyer grâce à leurs autres ressources (assurances-vie par exemple).