

**Tout savoir sur la Vente en viager en Belgique**  
**en questions-réponses, notre expert vous répond :**

**Qu'est-ce que la vente en viager ?**

Le contrat de vente en viager est défini par l'article 1964 du code civil comme un contrat aléatoire dont on connaît les probabilités , mais pas l'issue certaine. Il s'agit du contrat de vente d'un bien immobilier par lequel l'acheteur (appelé le Débirentier) verse au propriétaire (le Crédirentier) durant 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 » inférieur au prix réel du bien, représentant le premier paiement du prix convenu et venant en déduction du calcul de la rente viagère.

**Comment vendre en viager ?**

Le recours à un professionnel de la vente en viager est indispensable pour garantir la sécurité juridique de la vente et la sauvegarde des intérêts de toutes les parties: notaire et/ou agent immobilier agréé IPI spécialisé en viager.

### **Qu'est-ce que la vente en viager occupé ?**

Dans ce cas, le plus fréquent, il y a vente de la seule nue-propriété. Le créditrentier conserve l'usufruit/l'occupation de son logement toute sa vie durant. Le vendeur peut donc soit occuper le bien lui-même, soit le louer et en percevoir les loyers pour son propre compte.

### **Pourquoi vendre en viager occupé?**

Parce que pension rime souvent avec perte de revenus et/ou envie de profiter librement de la vie. Dans ce cas, vendre en viager son logement permet de profiter pleinement de sa retraite avec sérénité pour l'avenir. Dans la majorité des cas, le propriétaire vendeur en viager prend cette décision pour rester chez soi et ne plus devoir déménager, tout en bénéficiant d'un complément de retraite. Le viager occupé est une solution pour rester chez soi dans son logement habituel et bénéficier d'une rente mensuelle en complément de la pension de retraite.

### **Qu'est-ce que la vente en viager libre ?**

On désigne par viager libre, la vente de la pleine propriété, c'est-à-dire la vente d'un bien immobilier (logement, maison, immeuble de rapport, studio, chalet, local commercial, bureaux, etc.) dont l'acquéreur aura la libre disposition pour l'occuper lui-même ou le mettre en location et en percevoir les loyers.

## Pourquoi vendre en viager libre?

En comparaison avec la vente classique, la formule de vente en viager libre de votre logement présente les avantages suivants:

- permet d'obtenir un prix de vente total de 20% supérieur au prix du marché
- avec l'indexation future de la rente pour garantir le maintien du pouvoir d'achat pour l'avenir,
- le prix de vente est net pour le vendeur car les honoraires de l'agence immobilière sont à charge exclusive des acquéreurs,
- évite de devoir réinvestir le capital dans un contexte financier de taux d'intérêt négatifs et de bourse à niveau très élevés,

C'est une solution que l'on choisit habituellement pour le confort de la rente mensuelle et la sécurité financière.

Deux raisons principales pour vendre en viager libre plutôt qu'en vente classique en 2021:

1. Soit le propriétaire vendeur ne veut plus rester dans son logement, souhaite déménager et choisit la formule du viager libre. C'est par exemple le cas si vous souhaitez changer d'environnement, de voisins, de lieu de vie: cela permet de prendre un nouveau logement en location et de ne pas devoir payer les taxes et frais d'un nouvel achat immobilier. La rente viagère (indexée aussi chaque année comme un loyer) vous permet de payer votre nouveau loyer ou les frais de Seniorie. Cette formule convient aussi mieux aux propriétaires qui ne veulent pas se retrouver avec

un gros capital financier à placer à la banque et qui préfèrent avoir un revenu garanti le 1er de chaque moi, en complément de leur pension.

2. Soit le propriétaire vendeur souhaite se libérer de la gestion d'un bien immobilier qu'il n'occupe pas lui-même mais qui lui procure des revenus locatifs mensuels. Ici, il s'agit de ne plus devoir s'occuper de la recherche de locataires ni de l'entretien et des réparations au bien immobilier et ne plus avoir aucun frais. Ni assurance, ni précompte immobilier, ni charges de l'immeuble puisque l'on est plus propriétaire, ne plus devoir suivre la législation sur le bail ni les mises aux nouvelles normes : on devient simplement rentier à vie sans plus de souci de gestion locative.

### **Qu'est-ce que la vente occupée sans rente ?**

La vente occupée sans rente est une vente de la nue-propriété simple avec paiement du prix en une seule fois à l'acte. Le vendeur ne reçoit donc pas de rente et, à la place, il reçoit un gros bouquet à l'acte de vente chez son notaire. L'entrée en jouissance de l'acquéreur, intervient uniquement lors de l'extinction du droit d'usage et d'habitation réservé au profit du vendeur.

### **Qu'est-ce que le ViagerFix ?**

Pour éviter de perdre l'héritage qui serait revenu aux enfants en cas de décès prématuré du vendeur, il est également possible d'opter pour la formule qui garantit

le paiement des rentes jusqu'au terme convenu, même en cas de décès anticipé du vendeur.

### **A quel âge peut-on vendre en viager ?**

Pour une vente en viager tout en conservant l'occupation de son logement (viager occupé), il est idéal de l'envisager à partir de 65 ans. Il est toutefois possible de vendre en viager avant cet âge moyennant des conditions adaptées. Pour vendre en viager après 90 ans il en sera de même, des conditions particulières sont d'application pour garantir une vente en viager qui ne risque pas d'être frappée de nullité.

Pour vendre en viager libre, c'est-à-dire sans en garder l'occupation personnelle, il n'y a aucune limite d'âge.

### **Comment vendre sa maison en viager ?**

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.

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. Le recours à un professionnel de la vente en viager est indispensable pour garantir la sécurité juridique de la vente et la sauvegarde des intérêts de toutes les parties: notaire et/ou agent immobilier agréé IPI spécialisé en viager.

### **Comment calculer le viager ?**

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. Les experts en viager disposent d'un logiciel spécifique pour calculer les rentes viagères pour vente d'immeubles en Belgique, actualisé chaque année.

### **Quel est le montant du bouquet dans une vente en viager ?**

Il n'y a pas de règle légale qui fixe le montant obligatoire du bouquet. Habituellement on prévoit un bouquet correspondant à 10 à 20% de la valeur du bien immobilier.

### **Quelle est la durée de paiement d'une rente viagère ?**

Il n'y a pas de règle légale qui fixe la durée obligatoire de paiement des rentes viagères. Toutefois cela ne signifie pas que l'on peut faire ce que l'on veut : il faut respecter les règles de calcul d'un aléa suffisant dans le chef de chacune des parties au contrat.

### **Le contrat de vente en viager doit-il toujours être 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.

### **La rente viagère est-elle imposable en Belgique ?**

Non, la rente viagère en Belgique n'est généralement pas imposable pour autant que soient respectées certaines conditions, ce à quoi nous veillons bien entendu pour vous garantir une rente viagère nette d'impôt.

### **Qu'est-ce que le bouquet ?**

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.

### **Comment calculer la rente ?**

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

### **Est-il légal de vendre en viager en Belgique ?**

Le viager est légal en Belgique et consacré par l'article 1964 du Code civil (notre fameux Code Napoléon) qui définit le contrat aléatoire comme « une convention réciproque dont les effets... dépendent d'un événement incertain », ce qui, appliqué au viager, aboutit à un calcul de probabilités sur la durée de la vie humaine. La vente en viager en Belgique est donc prévue et déterminée par la Loi.

### **Quelles sont les conditions pour vendre en viager ?**

Pour pouvoir vendre en viager, il est nécessaire d'être propriétaire de l'entièreté du bien ou d'obtenir l'accord de tous les propriétaires pour vendre en viager.

### **Un ou deux vendeurs en viager ?**

Le propriétaire vendeur est souvent une personne physique soit seule soit en couple. Dans ce cas on parle d'un viager sur deux « têtes » ; on en tiendra compte dans le



calcul de la rente viagère. Généralement, en Belgique, dans ce cas on veille à prévoir une rente réversible à 100% sur les deux têtes : ceci veut dire que chacun des vendeurs continuera à percevoir 100% de la rente, même en cas de prédécès de l'un d'entre eux.

### **Vendre en viager avec un autre copropriétaire ?**

C'est par exemple le cas si le vendeur est en indivision dans le logement avec un enfant ou bel-enfant qui détient une part en nue-propiété. La vente en viager peut avoir lieu avec son accord préalable et en prévoyant un bouquet suffisant que pour désintéresser le nu-propiétaire du montant de sa part par exemple.

### **Qui continue à payer l'assurance du bien après la vente en viager ?**

Pour garantir aux vendeurs et acquéreurs la pérennité du bien immobilier vendu en viager, le contrat d'assurances est adapté à la situation juridique nouvelle née de la convention de vente en viager. Diverses clauses types sont envisageables pour répondre aux spécificités de chaque vente en viager.

### **Qui paie les frais de la vente en viager ?**

Dans une vente en viager, c'est l'acquéreur qui paie l'entièreté des frais d'achat, des honoraires du notaire et de ceux de l'agent immobilier intermédiaire en viager. Le vendeur ne devra déboursier que les frais de délivrance à son notaire ( approximativement 450€, dépendant au cas par cas).

## Comment se passe l'acte authentique de vente en viager ?

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.

Les conseils de nos licenciés en droit spécialisés en viager garantissent la sécurité juridique des ventes en viager.

Sécurité juridique et fiscale

Clarté et transparence

Confidentialité et gratuité pour le vendeur

Toujours par acte notarié

Nos calculs de bouquet et de rentes viagères sont juridiquement garantis. Ils sont effectués avec les tables actuarielles d'espérance de vie les plus récentes pour la Belgique, publiées par le SPF Economie et validés par notre juriste avant de vous les faire parvenir.

Nous nous chargeons de la constitution du dossier de vente en viager, nous réalisons pour vous gracieusement toutes les démarches légales, obtention des certificats requis en fonction du type de vente choisi, sous notre entière responsabilité et sans frais pour vous. Nos dossiers complets et détaillés représentent pour le vendeur et l'acquéreur la garantie d'une vente en viager en toute sérénité.

Contactez-nous sans engagement pour obtenir le calculs précis de votre bouquet et de votre rente viagère, gratuité et confidentialité assurées.

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

*SOIT PAR TELEPHONE AU 02-6576356 OU AU 0494-573148*

*SOIT PAR MAIL A : [INFO@LEVIAGER.EU](mailto:INFO@LEVIAGER.EU)*

*SOIT SUR NOTRE SITE INTERNET [WWW.LEVIAGER.EU](http://WWW.LEVIAGER.EU)*

## NOTES PERSONNELLES

VALEUR DU BIEN IMMOBILIER :

SOUHAITS :

BOUQUET :

RENTES :

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

[www.leviager.eu](http://www.leviager.eu) - [info@leviager.eu](mailto: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