



La formule mise au point par l'agence Century 21 Ever One table sur un bail à vie où le vendeur serait le locataire de l'acquéreur.

“Happy Viager”, un viager qui n'est pas morbide

MÊME S'IL FAIT DE PLUS EN PLUS l'objet d'investissements dans le chef de particuliers ou de fonds, le viager n'a pas vraiment réussi à se dépêtrer des relents un peu morbides liés à sa formule. Quoi qu'on fasse, la réussite financière de l'opération pour le débirentier (l'acheteur) est en effet basée sur la mort du crédentier (le vendeur).

L'agence immobilière Century 21 Ever One, localisée à Evere et à Woluwe-Saint-Etienne, a trouvé la parade en imaginant le “Happy Viager”, “moins contraignant qu'un viager classique”, indique Sylvain Couchant, co-gérant de l'agence. “La formule “Happy” permet en effet l'achat d'un bien tout en conservant son ancien propriétaire en tant que locataire, et ce pour une longue durée.” Un produit “inédit”, insiste-t-il, qui ne parie pas sur la mort du vendeur et qu'il envisage d'étendre à l'échelle nationale en partenariat au sein du réseau Century 21.

Avantages de part et d'autre

En pratique, le vendeur a l'assurance de rester dans son bien et de garder ses repères, mais en même temps, puisqu'il y a bel et bien vente, de pouvoir profiter du capital pour vivre plus confortablement et améliorer son train de vie quotidien. “Se faire plaisir, aider ses enfants, s'offrir une seconde résidence”, suggère Sylvain Couchant, “et ne pas déshériter ses héritiers. Le vendeur récupère en effet l'entièreté de la valeur de son bien. Il paye un loyer et est protégé par un bail à vie.”

Pour l'acheteur, il s'agit d'un véritable produit d'investissement puisqu'il s'assure le paiement d'un loyer pendant plusieurs années (rente régulière, pas de vide locatif) par des locataires qui connaissent les qualités et les défauts du bien et s'en préoccupent en bon père de famille. Au décès ou au départ du vendeur, le bail est rompu par défaut et le

propriétaire peut occuper les lieux ou les relouer à un autre locataire. “Même si le bien n'est à disposition de l'acquéreur qu'au décès du vendeur, c'est de la longue vie de ce dernier que l'investisseur tire son plus grand profit”, précise Sylvain Couchant.

Le loyer, l'enjeu de la formule

Le nœud de la question concerne l'établissement du loyer. Une équation dont le point de départ n'est pas tant la valeur du bien que celle du loyer. “Il n'y a rien de figé”, précise le co-gérant de Century 21 Ever One. “Il s'agit d'un accord unique entre vendeur et acheteur, entre le loyer que le vendeur est disposé à payer et le rendement (3, 4, 5%) que l'acheteur veut obtenir. C'est le montant du loyer qui aura une répercussion sur le prix de vente et non l'inverse. En tenant compte de l'ensemble des charges dont l'acheteur devra s'acquitter: précompte immobilier; frais de copropriété, fonds de réserve, travaux, etc.” Quitte à ce que le prix réellement payé par l'acheteur au vendeur soit inférieur à la valeur vénale du bien? “Oui, tant qu'il s'agit d'une valeur équilibrée pour les deux parties”, répond-il. “En fonction du prix convenu, l'acheteur devra au besoin établir une déclaration pro fisco pour payer les droits d'enregistrement sur la valeur réelle du bien.”

Pour le reste, ce sont la législation sur les baux (indexation des loyers, droits et devoirs des bailleurs et locataires...) et les règles conventionnelles qui statueront. “Le bail à vie protège le preneur”, conclut Sylvain Couchant. “Celui-ci a la faculté de partir quand il veut, mais le propriétaire ne peut le mettre dehors. Rien n'interdit, par contre, que les parties déterminent ensemble une durée minimum de location (cinq ou dix ans, par exemple), une durée de préavis, etc.”



SYLVAIN COUCHANT
Co-gérant de l'agence Century 21 Ever One

3 Questions à



RENAUD GRÉGOIRE
Porte-parole de la Fédération royale du notariat belge

1 En quoi le “Happy Viager” de Century 21 Ever One révolutionne le viager?

Tout l'intérêt de la formule réside, selon moi, dans le fait qu'elle permet à l'acquéreur de solliciter un crédit hypothécaire. Ce qui est aujourd'hui impossible dans un viager classique. Les banques s'y refusent pour une raison un peu technique: quand le vendeur vend en viager, il bénéficie de ce qu'on appelle le “privilège du vendeur”. C'est-à-dire qu'il reste potentiellement propriétaire du bien si l'acheteur fait défaut dans le paiement de ses mensualités. Cela lui permet, en portant l'affaire devant un juge, d'annuler l'opération et de récupérer son immeuble sans rien rembourser à l'acquéreur. Un risque que n'apprécient pas les banques, peu désireuses de perdre leurs billes si aisément.

2 Le recours au crédit permet donc à d'autres profils d'acquéreurs de s'intéresser au viager?

Exactement. Des jeunes notamment, qui ne sont plus rebutés par l'obligation de devoir déboursier cash une somme importante (le bouquet) tel que c'est prévu dans le viager classique. De l'autre côté, plus de vendeurs trouveront aussi leur compte dans cette nouvelle formule puisqu'elle leur permet d'être mobiles s'ils ne désirent plus vivre dans leur maison. Il leur suffira de mettre fin au bail convenu avec l'acquéreur.

3 Ce bail offre-t-il assez de sécurité au vendeur?

Il s'agit d'un bail à vie, donc par principe, il offre toutes les garanties au locataire. Puisqu'il s'agit d'un bail d'une durée qui pourrait être supérieure à neuf ans, il est rédigé dans la forme d'un acte notarié et devra être retranscrit au bureau des hypothèques. Par contre, là où il y a un peu de battement c'est qu'il est conclu après l'hypothèque et pas avant. Mais tout cela est de nature à être facilement réglé par un accord entre les parties. **F.Ma.**