



---

## L'ECLAIRAGE DU MARDI

par



---

**Assurance Viager**

**Mardi 25 avril 2017**

---

Comme toute assurance, il s'agit d'un contrat permettant à l'acheteur d'un bien en viager (*le débirentier*) de se prémunir contre « **les évènements exceptionnels** », à savoir les cas :

- Où il décéderait avant le vendeur (*le crédirentier*) ;
- Où le vendeur aurait une longévité exceptionnelle.

### **Tout d'abord : qu'est-ce que le viager ?**

Le viager est une solution qui permet au vendeur de se garantir des revenus complémentaires jusqu'à la fin de sa vie, tout en restant éventuellement dans son habitation ; et pour l'acheteur, il s'agit d'un investissement immobilier.

Le choix du type de viager dépend du capital financier ou des biens immobiliers détenus. Plusieurs choix possibles :

- Le **viager immobilier** consiste à transférer la propriété d'un bien immobilier à un tiers, qui devra en contrepartie verser une rente au vendeur jusqu'à son décès ;
- Le **viager financier** permet aux retraités disposant d'un capital de s'assurer un revenu complémentaire. Le crédirentier verse son capital à une compagnie d'assurance qui en contrepartie lui verse une rente viagère jusqu'à son décès ;
- Le prêt **viager hypothécaire**, est un prêt garanti par une hypothèque sur le bien immobilier de l'emprunteur. Mis en place afin de faciliter l'accès des personnes âgées au crédit, il permet ainsi d'emprunter malgré son âge et son état de santé.

### **Comment s'effectue le paiement de la rente viagère ?**

La **rente viagère** est une rente versée périodiquement et garantie à vie. Celle-ci peut être réversible, c'est-à-dire qu'elle sera versée jusqu'au décès de la tierce personne bénéficiaire.

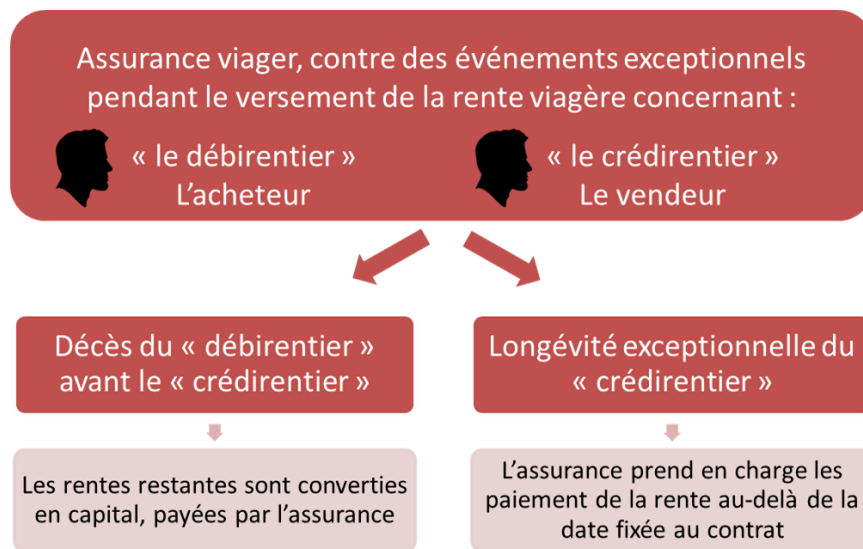


Lorsque le contrat viager prévoit plusieurs crédientiers, la rente viagère peut être différente pour chacun d'eux, mais sera versée jusqu'au décès du dernier vivant.

**Le bouquet** est l'un des moyens de paiement de la vente en viager. Il correspond au versement d'un capital initial au moment de la signature du contrat de vente. Il s'agit d'un versement non obligatoire, librement déterminé entre le vendeur et l'acheteur

En cas de non-paiement de la rente viagère, le crédientier peut récupérer les rentes dues pour les 5 dernières années. Passé ce délai, il y a prescription. Le crédientier dispose également d'un encadrement juridique en cas de non-paiement

### Modalités de l'assurance viager



**L'assurance décès** : une vente en viager repose sur la longévité du vendeur. Il peut toutefois arriver que l'acheteur décède avant le vendeur, dans ce cas, ce sont les héritiers qui sont tenus de payer les rentes viagères.

Au décès de l'acheteur, si une assurance décès est souscrite alors les rentes restantes sont converties **en capital**. Ce dernier sera reversé par l'assurance **aux héritiers** afin qu'ils puissent payer le vendeur. Le taux de la prime d'assurance décès est estimé selon l'âge du souscripteur et en fonction du capital restant à payer

**L'assurance longévité exceptionnelle** : face à la hausse de l'espérance de vie des personnes âgées, de nombreux acheteurs souscrivent une assurance longévité exceptionnelle. Si le vendeur vit très longtemps, l'acheteur se retrouve à payer un montant bien plus élevé que la valeur du bien immobilier. L'assurance longévité exceptionnelle permet de prendre en charge le paiement de la rente dans le cas où le viager dure plus longtemps que la date fixée dans le contrat.

Grâce à ces types d'assurance, l'attractivité de l'investissement en viager occupé est renforcée car il permet d'obtenir **une décote très significative** du prix réel du logement, sans avoir à le gérer puisque c'est le crédirentier qui supporte la taxe d'habitation et les dépenses d'entretien.

*Rendez-vous mardi prochain pour un nouvel éclairage*

