

DR



EN BREF

Parties communes

Parties d'un immeuble ou d'un terrain réservées à l'usage collectif ou à l'utilité de tous les copropriétaires (ou de leurs locataires) : escaliers, cours, jardins, voies d'accès, couloirs, ascenseurs, etc ...

En copropriété les parties communes sont propriété indivise de tous les copropriétaires.

Acheter un bien immobilier aux enchères notariales

Du 16 au 20 juin 2008 aura lieu la 2^{ème} semaine nationale des ventes aux enchères notariales de biens immobiliers à Paris et en Province.

Ces ventes concernent des biens immobiliers de toutes natures (appartements, maisons, terrains à construire, propriétés, immeubles entiers...). L'ensemble des biens mis à la vente (Paris et régions) est consultable sur :

www.immobilier.notaires.fr

cachet de l'office

LE VIAGER : UN COMPLÉMENT DE RETRAITE

Quel est le principe de la vente en viager ?

Pour améliorer ses revenus, sa retraite, il est possible de vendre son bien immobilier en échange du versement d'une rente à vie par l'acheteur. Il est fréquent que le vendeur se réserve le droit d'occuper son logement jusqu'à son décès. On parle alors de viager occupé. En cas de vente par un couple il est possible de prévoir la réversion de la rente au profit du survivant. D'une certaine façon, le vendeur fait crédit à l'acheteur, soit pour une partie du prix si l'acheteur verse une somme comptant appelée « bouquet », soit pour la totalité du prix s'il n'y a pas de bouquet. Le notaire prend d'ailleurs une sorte d'hypothèque appelée « privilège de vendeur » sur le bien vendu, ce qui permet au vendeur de récupérer son bien en cas de non paiement de la rente par l'acheteur.

À quoi s'engage l'acheteur ?

L'acheteur va donc s'acquitter de sa dette envers le vendeur au moyen d'échéances dont le nombre n'est pas connu d'avance. L'acheteur verse la rente au vendeur jusqu'au décès de celui-ci. De ce point de vue, la vente en viager est un jeu de hasard qui peut avantager soit le vendeur, soit l'acheteur, soit être neutre. Tout dépendra de la durée de la vie du vendeur. La date de décès du vendeur, proche ou éloignée, représente un risque à la fois pour le vendeur qui peut décéder rapidement et donc ne pas profiter beaucoup de sa rente, et pour l'acheteur qui peut être amené à payer la rente plus longtemps qu'il ne l'imaginait, si le vendeur dispose d'une longévité exceptionnelle. Ce risque, juridiquement appelé « aléa » est obligatoire dans ce type de contrat. Le juge annule la vente en viager dans laquelle l'aléa n'existe pas. C'est le cas si le vendeur est malade au jour de la vente et qu'il décède rapidement de sa maladie.

Comment est calculée la rente viagère ?

Si le nombre d'échéances n'est pas connu d'avance, le montant des échéances de la première année est fixé dès le départ dans l'acte notarié. Il est calculé en tenant compte de la valeur du bien vendu, du fait que le bien est libre ou occupé, du montant du versement comptant éventuel et de l'âge du vendeur. Ensuite la rente est révisée chaque année.

La rente est-elle imposable ?

La rente perçue chaque année par le vendeur sera soumise à l'impôt sur le revenu mais pas en totalité. La part imposable de la rente viagère dépend de l'âge du vendeur au jour de la signature de l'acte notarié. Plus le vendeur est âgé, moins sa rente sera imposable. Si le vendeur a moins de 50 ans au jour de la vente, 70% de la rente sera imposable, si le vendeur a entre 50 et 59 ans, 50% de la rente sera imposable, entre 60 et 69 ans, 40% de la rente sera imposable et si le vendeur a 70 ans ou plus, 30% de la rente sera imposable.

Pour la plus-value, le régime est le même que pour une vente ordinaire et si vous vendez votre résidence principale vous serez totalement exonéré.

Quels conseils pouvez-vous me donner ?

Dès que la vente est signée chez le notaire, le bien ne fait plus partie du patrimoine du vendeur qui n'en aura plus la charge. Pensez à prévoir qui paiera les petits et les gros travaux, les taxes foncières et d'habitation. Les héritiers éventuels du vendeur n'hériteront pas de ce bien puisqu'il est vendu. Cette décision, la plupart du temps motivée par la nécessité de se mettre à l'abri du besoin est parfois mal comprise de l'entourage familial. N'hésitez pas à rencontrer votre notaire avant d'arrêter votre décision.