
IMMOBILIER : un nouveau dispositif pour relancer les ventes en viager

Publié le 23/12/2014



Dans un communiqué de presse du 9 septembre 2014 la Caisse des Dépôts (CDC) a annoncé la création de « CERTIVIA » (www.certivia.fr), fonds dédié à l'acquisition de biens immobiliers en viager.

Dans un communiqué de presse du 9 septembre 2014 la **Caisse des Dépôts (CDC)** a annoncé la création de « **CERTIVIA** » (www.certivia.fr), fonds dédié à l'acquisition de biens immobiliers en viager , afin notamment d' « améliorer le pouvoir d'achat des retraités propriétaires d'un bien immobilier, stimuler et sécuriser le marché du viager en France ».

La gestion de ce fonds sera assurée par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, Suravenir, AG2R LA MONDIALE, Groupama, Maif, le groupe Macif, le groupe Crédit Mutuel Nord Europe et Unéo.

Le projet poursuit deux objectifs :

- améliorer le pouvoir d'achat des retraités propriétaires d'un bien immobilier tout en favorisant leur maintien à domicile.
- stimuler et sécuriser le marché du viager , encore insuffisamment développé en France, alors qu'il constitue une solution qui peut contribuer à répondre aux enjeux du vieillissement de la population.

CERTIVIA achètera des biens immobiliers en viager occupé, ce qui permettra aux vendeurs seniors de rester dans leur logement tout en percevant un complément de revenus, grâce au versement d'un capital appelé bouquet , et de rentes leur vie durant.

Rappel : qu'est-ce que la vente en viager ?

Le viager est un contrat de vente "classique" dont le prix a été totalement ou partiellement converti en rente viagère. Les règles relatives à la vente doivent impérativement être respectées. Des garanties de paiement sont données au vendeur.

La vente en viager est un contrat aléatoire puisque la durée de vie d'une personne limite la durée de l'engagement d'une autre. Elle comporte une chance de gain pour le vendeur s'il vit longtemps. En contrepartie, elle correspond à un risque de perte pour l'acquéreur. C'est cet aléa qui constitue l'élément essentiel à la validité du contrat.

Quelles sont les particularités de la vente en viager ?

La particularité de cette vente réside dans les modalités de paiement du prix : une partie est généralement versée comptant, elle reçoit le nom de "bouquet " et le solde prend la forme d'une rente viagère.

- le bouquet : son montant est librement déterminé entre les parties et il n'a rien d'obligatoire.
- la rente dont le montant est déterminé en fonction :

- de la valeur vénale du bien estimé au jour de la vente ;
- du versement d'un bouquet ou non ;
- de la réserve d'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation au profit du crédirentier ;
- d'un taux de rente déterminé en fonction de l'âge du crédirentier. A défaut de loi, on se réfère à des barèmes établis par des organismes tels que la Caisse Nationale de Prévoyance, les compagnies d'assurances, etc.

Pour aller plus loin sur la vente en viager.