

## L'avis de l'expert

# La vente en viager

**Me Henri Laufer**  
Notaire  
à Lausanne,  
membre de l'ANV



**T**out le monde se souvient de Jeanne Calment, décédée à 122 ans en 1997 et qui, en 1965, avait vendu son appartement en viager à un notaire. Ce dernier était devenu propriétaire du logement en 1965. Le paiement du prix d'achat se faisait par le versement d'une rente mensuelle de 2500 francs jusqu'à la fin de sa vie, à elle. Elle pouvait rester dans ses murs jusqu'à sa mort. Résultat: le notaire puis sa veuve ont payé en tout pratiquement deux fois la valeur de l'appartement!

Le viager tel qu'il est pratiqué en France n'existe pas dans le droit suisse, cependant il se trouve régulièrement des gens, souvent d'un certain âge et sans héritier direct, propriétaires de leur logement et qui préféreraient avoir un peu moins de fortune dans la pierre et un peu plus de liquidités.



**Jeanne Calment (ici en 1988, à l'âge de 113 ans), avait vendu son appartement en viager à son notaire en 1965.** GETTY IMAGES

Pour ces gens, la loi propose différentes solutions qui comprennent toutes une vente ferme doublée d'un droit d'habitation en faveur du vendeur et de son conjoint puis un paiement divisé, d'une part, en bouquet, soit le montant payé à la signature, et, d'autre part, en rentes, qui elles-mêmes

peuvent être à vie ou d'une durée définie. En garantie du paiement de la rente, les parties constituent un droit de réméré en faveur du vendeur, de telle sorte que si l'acheteur ne paie plus la rente le vendeur puisse récupérer son bien.

Il n'y a pas nécessairement de

bouquet ni forcément de rentes. On peut avoir l'un sans l'autre.

Pour convenir des modalités de paiement, les parties s'entendent sur la valeur vénale de l'objet puis répartissent ce montant en bouquet et/ou en rentes selon les besoins en liquidités du vendeur et les capacités de l'acheteur. Il est possible d'affiner ces règles en prévoyant, par exemple, que telle ou telle charge (intérêts hypothécaires, charges PPE, etc.) est conventionnellement à charge de l'autre partie que celle prévue, de façon dispositive, par la loi.

Pour déterminer le prix de vente, le fisc additionnera le bouquet, la valeur capitalisée des rentes ainsi que la valeur capitalisée du droit d'habitation. Le chiffre obtenu déterminera le droit de mutation et l'impôt sur le gain immobilier.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, avenue de Ruchonnet 38, 1003 Lausanne.

[www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html](http://www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html)

## Chronique

Par Pierre Jacquot,  
président du SVIT Romandie



# Rénover pour le bien de tous

Le canton de Vaud doit mettre en œuvre la loi d'application de la LPPPL (loi sur la préservation et la promotion du parc locatif), acceptée par le peuple en début d'année, mais attention aux effets pervers. A titre de comparaison, rappelons que Genève a adopté la LDTR en 1996, une loi extrêmement contraignante sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Résultat: de nombreux immeubles sont vieillissants et mal entretenus, induisant une détérioration de la qualité des logements pour les locataires et une baisse de valeur pour les propriétaires - majoritairement institutionnels.

Or, aujourd'hui, le faible rendement offert par l'achat d'un

nouvel immeuble conduit les investisseurs à envisager de rénover leurs propres immeubles plutôt que d'acquérir un nouveau bien. En effet, depuis dix ans, on constate une attractivité croissante de l'immobilier par rapport à des placements financiers en actions ou obligations. En conséquence, le prix des immeubles d'habitation s'élève et le rendement initial baisse significativement (de 6,5 à 4,5% en quinze ans).

Les prix élevés sur le marché immobilier encouragent donc les propriétaires à évaluer les possibilités de rénovation de leur parc immobilier en intégrant les possibilités d'amélioration énergétique. Considérés comme peu rentables il y a quelques

années, ces investissements le deviennent actuellement et permettent d'augmenter la valeur et la durée de vie des immeubles.

Le SVIT Romandie encouragera le Conseil d'Etat et ses services à la plus grande prudence dans sa réflexion pour formaliser la loi d'application du volet rénovation de la LPPPL. Il est indispensable de laisser un libre arbitre aux propriétaires afin qu'ils puissent entreprendre librement des travaux de rénovation. Le règlement d'application doit comprendre une forme d'incitation à ce que le parc immobilier soit au goût du jour, pour le bien de toutes les parties prenantes.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

## 24 heures

### Immobilier:

Supplément paraissant le mercredi  
**Rédacteur en chef responsable**

Thierry Meyer

### Direction artistique:

Laurent Martin

**Rédaction** Laurent Buschini,  
tél. 021 349 43 82

[laurent.buschini@24heures.ch](mailto:laurent.buschini@24heures.ch)

**Courriel** [immo@24heures.ch](mailto:immo@24heures.ch)

### Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54  
[melanie.cornaz@tamedia.ch](mailto:melanie.cornaz@tamedia.ch)

### Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

**Impression:** CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

**Editeur:** Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne; tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication de Tamedia AG. Indication de participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre d'Impression Lausanne SA, Editions Le Régional SA, Homegate AG, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA.