



Paris, le 25 octobre 2023

CONTENU 1 JDA : Culture viagère

LES ORIGINES DU VIAGER

Le terme viager vient du mot « viage » qui signifie « temps de vie » en vieux français

Le marché du viager et de la nue-propiété est en croissance de 5 à 10 % par an, une moyenne constatée ces dix dernières années, les mentalités évoluent doucement mais sûrement pour cette forme de vente. Désormais vendre son logement avec une occupation viagère, n'est plus assimilé au fait de « déshériter », mais bien un levier au financement du maintien à domicile, ce qui soulage les familles de leur obligation alimentaire. 95 % des seniors souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible.

Extraire des liquidités de la pierre pour rester chez soi et non, vendre pour financer l'institution médicalisée, c'est l'essence même du viager. Pourquoi ? Dans le cadre, d'un séjour définitif en maison de retraite ou EHPAD, il est plus judicieux de vendre son logement directement et placer les liquidités issues de la vente en toute sécurité auprès d'organismes de prévoyance, que de dépendre d'investisseurs privés pour le paiement de rentes qui subit parfois un défaut de paiement. La rente viagère est une dette alimentaire, elle doit être impérativement honorée d'où un encadrement par le Code civil.

L'historique exposé ci-dessous, nous ramène à la quintessence même du viager, jouir d'une occupation en contrepartie de rentes. (Les rentes peuvent être déjà à l'époque, assimilées à une dette alimentaire).

Déjà connu des romains, le viager est utilisé en France dès les premiers siècles de notre histoire et connaît son développement au Moyen Âge avec l'institution des précaires, qui permettaient la transmission d'un fonds de terre ou d'une somme d'argent à une église ou un monastère moyennant jouissance viagère sous forme d'usufruit ou de rente.

Cette pratique va se rapprocher de la rente du fait d'un capitulaire de Charles le Chauve (petit-fils de Charlemagne) qui en 846, dispose que le donateur doit recevoir, selon les cas et sous forme de rente viagère ou d'usufruit, une valeur double ou triple de son usufruit fournie sur les biens ecclésiastiques.

Par la suite, un édit de 1661 prive de tout avantage les rentes constituées entre les mains des communautés religieuses et de ce fait, limite l'utilisation de ce mécanisme aux rapports entre particuliers.





www.olindalonguepee.com

Par la suite, l'Église prohibe l'usure : elle préconise les prêts sans intérêt entre amis. La rente devient alors un véritable instrument de crédit.

Dès la fin du XIIIe siècle, la rente se développe. Au XVIe siècle, elle devient de plus en plus fréquente.

À partir de là, l'usage de la rente viagère se répand entre particuliers, ce qui conduit les rédacteurs du Code civil à l'entériner en la soumettant à une réglementation contenue dans des articles du Code civil.

Après l'entrée en vigueur du Code civil, l'institution connaît un vif succès sous la forme de rentes viagères constituées contre le versement d'une somme d'argent. Des compagnies d'assurances sont créées dans le but de recevoir des capitaux à charge de rente viagère, et l'État lui-même fonde en 1861 la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse permettant de se constituer une rente viagère.

Au XIXe et début XXe siècle, la rente viagère connaît un certain succès car elle est alors, en l'absence d'un système organisé de crédit immobilier, pratiquement le seul mode d'accession à la propriété pour les particuliers ne possédant pas de capital nécessaire.

Dans les années 1980, période de forte inflation, le viager s'est fortement développé. En effet, nombreux étaient ceux qui souhaitaient investir dans l'immobilier. Toutefois, le niveau des prix et des taux d'intérêt était tel qu'il décourageait les investisseurs.

Non seulement ces derniers devaient disposer d'un apport personnel important, mais ils avaient à faire face à de lourdes échéances de prêts immobiliers. Le viager constituait pour eux une alternative intéressante.

Dans les années 1990, l'inflation est devenue plus modeste. Les taux d'intérêt plus bas pour les emprunts immobiliers ont rendu le viager moins attrayant.

Quid en 2023 ? L'accès au crédit immobilier plus complexe à l'heure actuelle, les logements vendus en viager libre séduisent à nouveau les investisseurs qui disposent immédiatement du logement soit à l'occupation soit à la mise en location sans passer par les banques.

www.olindalonguepee.com

Olinda LONGUÉPÉE

LGP Consulting, 75015 Paris



Entreprise individuelle, 4 rue Emile Duclaux 75015 Paris
Présidente Olinda LONGUÉPÉE - +33 (0)6 30 80 48 82. Email : longuepee.olinda@orange.fr
SIRET 51140631600030- Code APE 8559A – Numéro d'activité :
www.olindalonguepee.com