

PROPOSITION

PÉRENNISER LE LOGEMENT DE NOS AINÉS : REPENSER LES SOLUTIONS VIAGERES DANS LE CADRE FAMILIAL

57 % des 65 ans et plus sont confrontés à une perte d'autonomie

6 % des personnes dépendantes sans conjoint peuvent couvrir les dépenses liées à leur dépendance avec leur seul revenu courant, en l'absence de toute couverture publique ou familiale.

25 % des personnes dépendantes ne peuvent même pas financer 10 % de leurs besoins.

Le COR (Conseil d'Orientation des retraites) prévoit, pour 2035-2040, en étant plutôt optimiste, une baisse de 14,9 à 13,8 % des pensions dans le PIB et une baisse du pouvoir d'achat des retraités de 20-25 %.

Le reste à charge après aides et crédit d'impôt est en moyenne de 60 € par mois lorsque la personne est maintenue à son domicile contre 1 850 € pour la personne en établissement.

Constats :

- Le dernier rapport du COR (conseil d'orientation des retraites), publié en juin dernier, l'a encore souligné : le vieillissement de la population et l'allongement de la durée de la vie vont, de façon quasi certaine, entraîner une baisse du niveau des retraites dans les dix prochaines années. Comment pourrait-il en être autrement quand le nombre de cotisants décroît et que celui des retraités augmente ?
- Depuis une vingtaine d'années, la paupérisation des personnes de plus de 80 ans progresse, et les frais de vie ne diminuent pas avec l'âge. De nouvelles dépenses s'ajoutent avec le grand âge, induites notamment par la dépendance.
- Deux paramètres doivent être pris en compte pour apprécier les besoins en financement des retraités d'ici 2030/2040 :
 - o L'allongement continu de la durée de la vie
 - o Et l'arrivée aux âges moyens de la perte d'autonomie de la génération du baby-boom.
- La conjonction de ces deux phénomènes risque de mettre en péril notre modèle social.
- La solidarité nationale doit rester subsidiaire et réservée aux cas où les familles n'auraient pas les moyens d'aider leurs aînés.
- Le patrimoine immobilier est très important en France et le pourcentage de propriétaires dans la population est très élevé : 75 % des plus de 60 ans. En revanche, les revenus financiers sont plus faibles que chez nos voisins européens.
- La monétisation de cet immobilier apparaît comme une des solutions et un des leviers incontournables pour le financement de la dépendance. Elle permettrait, en effet, à 49 % des personnes dépendantes sans conjoint de financer les dépenses induites par leur dépendance avec leurs seuls revenus, contre 6 % seulement à ce jour.
- La monétisation doit pouvoir s'opérer dans le cadre familial.

SOUS PROPOSITION 1 : REPENSER LA VENTE EN VIAGER EN FAMILLE

Constats :

- L'article 918 du Code civil est un frein à l'entraide dans les familles où règne la méfiance. Au motif d'une suspicion généralisée de donation, ce texte édicte une présomption irréfragable de donation hors part successorale en cas de vente en viager ou avec réserve d'usufruit consentie à un successible en ligne directe.
- Seul le consentement de tous les autres successibles à l'acte de vente permet de faire échec à la présomption.
- En raison de la traçabilité des paiements, ce texte, dans sa rédaction actuelle, ne se justifie plus.

Moyens :

- Modifier le texte de l'article 918 du code civil afin de conférer à la présomption de donation hors part un caractère simple tout en conservant l'interdiction de toute action au motif de l'existence d'une donation déguisée aux présomptifs héritiers qui ont consenti à l'acte de vente en viager.
- Ecarter la vente en nue-propiété du texte.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 96%

De modifier la nature de la présomption de donation posée par l'article 918 du Code civil pour en faire une présomption simple.

D'écarter purement et simplement la vente en nue-propiété du champ d'application du texte.

A cet effet, l'article 918 du Code civil devra être modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

La valeur en pleine propriété des biens aliénés, soit à charge de rente viagère, soit à fonds perdus, ou avec réserve d'usufruit à l'un des successibles en ligne directe, est imputée sur la quotité disponible. L'éventuel excédent est sujet à réduction. Cette imputation et cette réduction ne peuvent être demandées que par ceux des autres successibles en ligne directe qui n'ont pas consenti à ces aliénations.

Nouvelle rédaction :

La valeur en pleine propriété des biens aliénés, soit à charge de rente viagère, soit à fonds perdus, à l'un des successibles en ligne directe, constitue une donation hors part successorale imputée sur la quotité disponible, sauf si l'acquéreur justifie, par tous moyens, de la réalité du prix et de son paiement.

Seuls pourront se prévaloir de cette qualification de donation les héritiers réservataires présomptifs qui n'auront pas consenti à la vente, soit dans l'acte même d'aliénation, soit dans un acte postérieur, avant le décès du disposant.

SOUS PROPOSITION 2 : REPENSER LE PRET VIAGER HYPOTHECAIRE EN FAMILLE

Constats :

- Le prêt viager hypothécaire est également une source incontournable de financement de la dépendance, en complément de la solidarité nationale,
- Il est le seul moyen d'obtenir un financement pour les personnes âgées qui ne peuvent plus avoir recours au prêt classique,
- En l'état actuel de la législation, seul un établissement de crédit ou un établissement financier peut consentir un tel prêt. Or il n'a pas rencontré le succès escompté et n'est commercialisé qu'à la marge,
- Par ailleurs, seul un immeuble à usage d'habitation peut être donné en garantie. Or rien ne semble justifié une telle restriction s'agissant d'un prêt à la consommation,
- Il est nécessaire d'encourager le recours au prêt viager hypothécaire.
- Son champ d'application doit être élargi quant aux personnes physiques en l'autorisant dans le cadre familial, et quant aux biens donnés en garantie pour l'étendre à tout bien ou droit immobilier, quelle qu'en soit la destination.

Moyens :

- Le prêt viager hypothécaire pourrait être réactivé en autorisant les personnes physiques à le pratiquer, dans le respect du monopole bancaire. Il serait toutefois nécessaire de l'encadrer pour éviter les abus, par l'application d'un taux usurier notamment ;
- Il pourrait également s'adresser à un plus grand nombre si tout bien ou droit immobilier, quelle qu'en soit la destination, pouvait être donné en garantie.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 85%

D'élargir le champ d'application du prêt viager hypothécaire :

- Quant aux personnes autorisées à la consentir aux personnes physiques, dans le respect du monopole bancaire ;
- Quant aux biens donnés en garantie, à tout bien ou droit immobilier, qu'elle qu'en soit la destination, s'agissant d'un prêt à la consommation.