



## LA VENTE EN VIAGER

Selon le dictionnaire LAROUSSE, le viager se dit d'un droit qui s'éteint à la mort de son titulaire ou d'une tierce personne.

Beaucoup garderont en mémoire l'histoire de l'ex doyenne des Français Jeanne CALMENT. En 1965, à l'âge de 90 ans et sans héritier, elle vend sa maison en viager à son notaire, Maître André-François Raffray. Celui-ci, alors âgé de 47 ans, accepte de lui payer mensuellement la somme de 2 500 francs. Il le fera jusqu'à sa mort en 1995, à l'âge de 77 ans ; sa femme continuera ensuite de payer, jusqu'à la mort de Jeanne Calment. Au total, les époux Raffray ont versé plus de deux fois le prix de la maison de Jeanne Calment conformément aux règles du viager.

Bien mal en avait pris le Notaire qui pensait faire une bonne affaire !

Le contrat de rente viagère est celui par lequel une personne (appelé « débirentier ») s'engage, moyennant l'abandon en nature d'un bien, à verser périodiquement à une autre personne (appelé « crédientier »), des sommes d'argent (les arrérages) pendant toute la vie de cette dernière ou pendant toute la vie d'une (ou plusieurs) personne(s) choisie(s) par le(s) crédientier(s).

La rente peut en effet être versée à une personne (une tête) ou à plusieurs personnes (plusieurs têtes).

### Quel est l'intérêt d'un viager ?

#### → Pour le crédientier (celui qui reçoit la rente)

La rente permet au crédientier (le vendeur) d'obtenir le paiement d'une somme d'argent souvent mensuelle qui lui sera versée jusqu'à son décès.

Dans le cadre d'une vente en viager, la réserve du droit d'usage et d'habitation permettra au vendeur de continuer à vivre chez lui, tout en percevant sa rente.

#### → Pour le débirentier (celui qui paie la rente)

L'achat en viager permet, en contrepartie du versement de la rente, de devenir immédiatement propriétaire d'un bien immobilier.

Dans le cas d'un viager libre, l'acquéreur pourra jouir du bien ou en tirer des revenus (location).



### **L'aléa, un élément essentiel du contrat**

Dans tous les cas, le contrat de viager repose sur un aléa qui est celui du décès du vendeur. Sans cet aléa, la vente moyennant rente viagère est nulle. Il est indispensable, afin que le contrat ne soit pas remis en question, que l'incertitude sur la durée de vie du vendeur soit complète.

Elle comporte une chance de gain pour le vendeur s'il vit longtemps mais dans ce cas peut présenter un risque de perte pour l'acquéreur. La solution est inverse si le vendeur décède rapidement. C'est cet aléa qui constitue l'élément essentiel à la validité du contrat.

Pour exemple : ne constitue pas un viager un contrat de vente par une personne atteinte d'une maladie connue au jour du contrat.

Pour que le contrat de viager soit valable, le Code Civil impose que le crédientier (le VENDEUR) vive au moins 20 jours à partir de la signature du contrat de vente.

### **Comment se passe le règlement du prix ?**

Les parties au contrat, qui fixent librement le montant du prix de vente, déterminent le plus souvent le versement immédiat, au moment de la signature de l'acte authentique, d'une partie du prix que l'on appelle « le bouquet ».

Le montant des arrérages est alors calculé en tenant compte du solde restant à payer (après déduction du montant du bouquet) et déduction faite éventuellement de la valeur des droits qui peuvent être conservés par le VENDEUR (qui peut, à son choix, conserver soit l'usufruit du bien soit un simple droit d'usage et d'habitation).

Il est nécessaire ensuite de tenir compte de l'espérance de vie du vendeur et de son état de santé, ainsi que la rentabilité du bien cédé (rentabilité locative).

### **Une indexation du prix**

Le contrat de vente va le plus souvent prévoir une indexation annuelle à la date anniversaire du contrat du montant de la rente viagère de manière à assurer un équilibre du contrat dans le temps.

A ce sujet, l'indice le plus souvent utilisé est l'indice mensuel des prix à la consommation publié par l'INSEE.

### **Que se passe-t-il au décès du crédientier (vendeur) ou du débirentier (acquéreur) ?**

Le principe veut qu'au décès du crédientier (c'est-à-dire le vendeur) le débirentier (l'acquéreur) récupère la jouissance des biens immobiliers sans



aucune formalité. Le tout dans les conditions que les parties peuvent prévoir au contrat (délai pour la remise des clés, etc.).

Quant à l'acquéreur, s'il venait à décéder avant la fin du contrat (c'est-à-dire avant la mort du vendeur), ses héritiers devront poursuivre le paiement de la rente jusqu'à la réalisation de l'aléa prévu au contrat (donc le décès du vendeur).

### Une vente est-elle possible avant le décès du crédientier ?

Si le débirentier souhaite revendre à un tiers le bien acquis, le second acquéreur acquiert alors un bien grevé des droits conservés par le vendeur originaire (usufruit ou droit d'usage et d'habitation) mais sans nécessairement l'obligation de verser les arrérages.

Il peut donc y avoir vente du bien sans transfert de la rente. L'acte de vente initial peut en effet prévoir que seul le débirentier initial demeurera obligé de verser les arrérages.

### L'action résolutoire, une garantie importante au bénéficiaire du crédientier.

Enfin, le contrat peut prendre fin par la résolution de la vente pour non paiement des arrérages ou non respect des conditions du contrat.

La clause résolutoire permet en effet au crédientier de demander en justice la résolution de la vente en cas de non exécution par le débirentier (l'acheteur) d'une ou plusieurs de ses obligations.

### Qui supporte les charges ?

Dans le cas d'une vente en viager, les charges sont la plupart du temps transmises à l'acheteur. Cela concerne :

- **les frais d'entretien et les travaux.** Conformément aux règles du Code Civil, tous les « gros travaux » sont la charge de l'acheteur. On entend par « gros travaux » tous ceux opérés sur la toiture, les gros murs, etc.

Quant aux menus travaux (peinture, réparation suite à usure normale, etc.) ils restent à la charge du vendeur.

- **les charges de copropriété.** C'est à l'acheteur de régler les charges de copropriété mais comme tout propriétaire envers son locataire, il pourra répercuter environ les 2/3 des charges courantes au vendeur (qui aurait conservé un droit d'usufruit ou droit d'usage ou d'habitation)

- **la taxe d'habitation.** Celle-ci est due par l'occupant. En cas de viager occupé, elle incombera donc au vendeur. Dans le cas d'un viager libre, elle incombera à l'acheteur.



- **l'impôt foncier**. Il sera à la charge de l'acheteur en tant que nouveau propriétaire du bien. Il pourra toutefois être récupéré auprès du vendeur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (qui aurait conservé un droit d'usage et d'habitation).