



Précautions avant de s'engager

La spécificité de la vente en viager nécessite dès le stade de l'avant-contrat (promesse de vente ou compromis) l'intervention d'un professionnel spécialisé dans ce type d'opération. Cet avant-contrat doit contenir toutes les clauses qui figureront dans l'acte notarié, notamment le

prix en distinguant le cas échéant bouquet et rente, le démembrement éventuel usufruit ou droit d'usage et d'habitation, une clause de réversibilité au conjoint survivant, la répartition des travaux d'entretien et de grosses réparations, le cas d'expropriation ou de destruction du bien immobilier, etc.

Conseils de notaires

● **Concernant le droit d'usage et d'habitation**, il est de bonne pratique, pour éviter tous conflits ultérieurs, de tracer les limites de la famille dont les membres pourront en bénéficier.

● **Dans le cadre d'une vente à charge de loger, nourrir et entretenir le vendeur**, il est recommandé de prévoir dans l'acte la possibilité de convertir le bail à nourriture en rente viagère. On peut fixer la rente assortie d'une clause d'indexation, dès le jour de la vente mais en laissant aux parties la faculté de la faire réviser à la hausse ou à la baisse si elle est manifestement inadaptée aux besoins du créancier.

● **Le contrat de vente doit mentionner une clause résolutoire** permettant au vendeur de reprendre le bien en cas d'impayé. Il est prévu, dans la plupart des cas, que le bouquet et les arrérages versés resteront acquis au vendeur à titre d'indemnité.

36 ECHO D'AUJOURD'HUI N°27

Des mots pour le dire

Bouquet: somme d'argent versée au comptant par le débirentier au crédirentier.

Crédirentier: personne qui vend un bien en viager et qui reçoit la rente.

Débirentier: personne qui achète un bien en viager et qui paie la rente.

Quotité disponible et réserve héréditaire: la quotité disponible est la part de la succession dont le défunt peut disposer librement de son vivant en faveur d'une personne de son choix. Elle dépend du nombre des héritiers en présence.

Au contraire, la réserve héréditaire est la portion du patrimoine d'une personne dont elle ne peut pas disposer par donation ou testament en présence d'héritiers réservataires (ascendants et descendants).

Rente sur une tête: c'est la rente constituée en présence d'un vendeur unique.

Rente sur plusieurs têtes: c'est la rente constituée lorsqu'il y a plusieurs vendeurs.

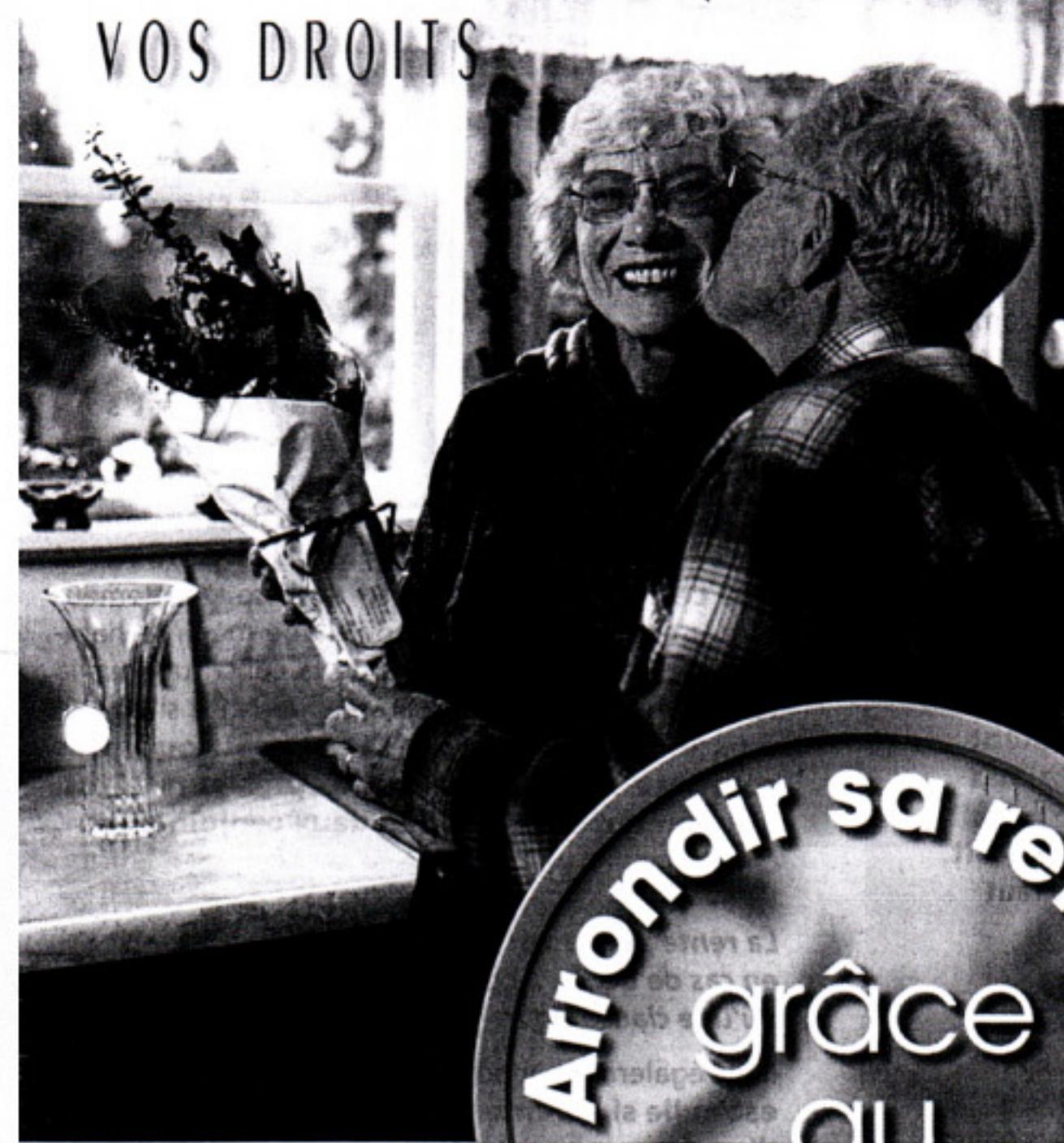
Ainsi, si un mari et son épouse prévoient que la rente devra être payée jusqu'au décès du survivant, on parlera alors de rente "sur deux têtes".

Usufruit et nue-propriété: avoir l'usufruit d'un bien, c'est en avoir la jouissance, sans en être propriétaire. Inversement, être nu-propriétaire d'un bien, c'est en être propriétaire sans en avoir la jouissance qui appartient à l'usufruitier.

Au nom de la loi

Code civil, articles 595, 631, 918, 1582 et suivants, 1968 et suivants.

JACQUES CHEMIN



Arrondir sa retraite grâce au viager

Dans "viager", il y a "vie", et

s'il n'est pas un hasard.

Le mot "viager" tire son ori-

gine de "viage" qui signifie en vieux français "temps de vie". Si, côté pile, le viager possède de réels atouts, côté face, il est encore, pour beaucoup, entaché d'immoralité. Difficile d'ôter l'idée selon laquelle la vente en viager est un pari sur la mort. Mais quelle que soit notre opinion, nul doute que le maître du contrat reste le hasard ! Et s'en remettre au hasard peut parfois être avantageux. Ce n'est pas Jeanne Calmant qui aurait dit le contraire après avoir vendu sa maison en viager à son notaire. Rappelons-nous aussi le film *Le viager* !

Chacun peut y gagner

Plus connue sous le nom de "vente en viager", la vente d'un bien immobilier payée au moyen d'une rente viagère est un contrat qui offre la possibilité à son propriétaire de le vendre tout en bénéficiant d'un revenu jusqu'à son décès, et s'il le souhaite, en conservant sa jouissance. Elle ne concerne pas uniquement une maison ou un

Votre retraite est insuffisante ? Alors, pourquoi ne pas vendre votre logement, votre terrain... en viager ? Même si le marché immobilier est actuellement peu ouvert à cette formule, celle-ci reste une solution intéressante. À redécouvrir !

appartement, mais aussi tout autre bien immobilier, tels un terrain, une exploitation agricole... Quelle que soit la nature de ce bien, l'intervention d'un notaire est obligatoire pour la rédaction du contrat.

REMARQUE

Si dans une vente classique, le prix est généralement payé en une seule fois au vendeur, dans une vente en viager, l'acquéreur s'engage à verser la prix pendant toute la vie du vendeur et sous forme de rente. C'est la raison pour laquelle la rente est appelée viagère. Force est de constater que cette formule intéresse le plus souvent les personnes âgées sans héritiers et aux revenus modestes.

Malgré les remous de l'immobilier et la hausse de l'espérance de vie des vendeurs, le viager demeure digne d'intérêt.

ECHO D'AUJOURD'HUI N°27

33

VOS DROITS

ré, tant pour le vendeur que pour l'acheteur. Il est une bonne solution pour le premier en lui permettant de se procurer des revenus et de continuer éventuellement à vivre chez lui.

Et il est presque l'investissement idéal pour le second qui n'a pas un besoin urgent de logement par exemple, en pouvant acheter à crédit sans avoir à rembourser le capital.



Sur une ou plusieurs têtes ?

La rente est souvent destinée à assurer la subsistance du vendeur. Il est donc naturel que cette rente repose sur sa tête. Au demeurant, c'est ce qui est convenu d'une manière habituelle. Mais rien n'empêche de la constituer sur la tête d'un tiers, même si, en réalité, cette situation est très rare. En revanche, est beaucoup plus courante la constitution sur plusieurs têtes, notamment sur celles des deux conjoints.

À NOTER

La rente peut aussi être réversible entre époux en cas de décès, à condition toutefois qu'une clause figure dans le contrat de vente.

Il est également important de signaler que la vente est nulle si la rente viagère est créée sur la tête d'une personne atteinte d'une maladie dont elle décède dans les vingt jours de la date de l'acte de vente. Cela s'explique par le fait que le viager doit toujours évoquer une incertitude, ou, en d'autres termes pour les juristes, un "aléa" quant à la durée de la vie. Cette notion est essentielle, car si cet aléa n'est pas respecté, la vente peut être annulée. C'est pourquoi, le viager est dénommé, dans le langage juridique, un "contrat aléatoire".

PRÉCISION UTILE

Si cette personne décède dans le délai de vingt jours d'une autre cause que sa maladie, le contrat sera bien entendu valable. Par contre, s'il décède plus de vingt jours après la signature mais d'une maladie qui était connue au moment de la signature, le tribunal pourra annuler l'acte.

Le juste prix

Dans la vente en viager, le paiement du prix n'est pas toujours constitué en totalité par la rente. Il peut être converti pour une partie en un paie-

ment comptant (appelé aussi, convient-il d'estimer, le "bouquet") et pourvoir le bien à sa juste valeur dans le temps et le calcul est différent selon la nature de la rente jusqu'au viager. Ainsi, s'il est décès du vendeur, un abattement tout état de cause, peut-être appliqué. La

une autre membre de la famille, il va de soi qu'elle n'est pas assimilée à une donation.

Mais cela n'empêche pas pour autant les héritiers de pouvoir la considérer comme une donation déguisée si l'acquéreur n'est pas en mesure de prouver la réalité des versements. Dans cette hypothèse, ce dernier devra rapporter la valeur du bien à la succession, mais uniquement pour la partie dépassant la quotité disponible.

ASTUCE

Pour contourner cette difficulté, il suffit que les autres héritiers en ligne directe consentent à la vente. Et c'est légal !

Si la vente en viager est consentie à

un autre membre de la famille, il va de soi qu'elle n'est pas assimilée à une donation.

Mais cela n'empêche pas pour autant les héritiers de pouvoir la considérer comme une donation déguisée si l'acquéreur n'est pas en mesure de prouver la réalité des versements. Dans cette hypothèse, ce dernier devra rapporter la valeur du bien à la succession, mais uniquement pour la partie dépassant la quotité disponible.

MIEUX VAUT ÊTRE AVERTI

Le fisc peut lui aussi assimiler la vente comme une donation déguisée et réclamer des droits de succession à l'acquéreur.

VRAI / FAUX

L'époux, propriétaire du logement familial, peut le vendre librement en viager, sans l'accord de son conjoint.

L'acquéreur peut cesser de payer la rente en offrant de rembourser le capital et en abandonnant les arrérages déjà versés.

Le contrat de vente peut indiquer que le prix du bien immobilier sera payable sous la forme d'une rente due* jusqu'à une date déterminée.

L'indice sur lequel est annexée la rente viagère est librement choisi.

Le décès de l'acquéreur ne met pas fin au contrat. Ses héritiers doivent donc poursuivre le paiement de la rente.

* C'est ainsi qu'en a jugé la Cour de cassation.

FAUX

FAUX

FAUX

VRAI

VRAI

Libre ou occupé ?

On parle communément de "viager libre" lorsque l'acquéreur occupe immédiatement le bien vendu, et de "viager occupé" quand le vendeur en conserve la jouissance au moyen d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation. Attention, il ne faut surtout pas les confondre.

S'i il s'agit d'un usufruit, le vendeur garde le droit d'occuper personnellement le bien ou même de le louer, ce qui représente un énorme désavantage pour l'acquéreur. En effet, il n'a aucune certitude de pouvoir occuper immédiatement le bien dès le décès du vendeur puisque un locataire peut être dans les lieux. C'est à cause de cet inconvénient que le droit d'usage et d'habitation est préféré, dans la pratique, car celui-ci interdit purement et simplement la location. Il faut donc retenir que, si dans la réserve d'usufruit et dans celle de droit d'usage et d'habitation, le vendeur peut vivre

dans le bien vendu, celui-ci peut aussi le louer dans la première, mais pas dans la seconde.

IL FAUT LE SAVOIR
Lorsque le contrat de vente est assorti d'une réserve d'usufruit au profit du vendeur, il est formellement interdit d'insérer des clauses modifiant la répartition légale des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Ajoutons qu'en présence d'une réserve de droit d'usage ou d'habitation, ce droit est strictement attaché à la personne du vendeur. Cela implique qu'il lui est refusé de le céder, louer ou sous-louer.

Il est également important de signaler que la vente est nulle si la rente viagère est créée sur la tête d'une personne atteinte d'une maladie dont elle décède dans les vingt jours de la date de l'acte de vente. Cela s'explique par le fait que le viager doit toujours évoquer une incertitude, ou, en d'autres termes pour les juristes, un "aléa" quant à la durée de la vie. Cette notion est essentielle, car si cet aléa n'est pas respecté, la vente peut être annulée. C'est pourquoi, le viager est dénommé, dans le langage juridique, un "contrat aléatoire".

Si cette personne décède dans le délai de vingt jours d'une autre cause que sa maladie, le contrat sera bien entendu valable. Par contre, s'il décède plus de vingt jours après la signature mais d'une maladie qui était connue au moment de la signature, le tribunal pourra annuler l'acte.

ment comptant (appelé aussi, convient-il d'estimer, le "bouquet") et pourvoir le bien à sa juste valeur dans le temps et le calcul est différent selon la nature de la rente jusqu'au viager. Ainsi, s'il est décès du vendeur, un abattement tout état de cause, peut-être appliqué. La

ionne ne doit être lésé. ment comptant (appelé aussi, convient-il d'estimer, le "bouquet") et pourvoir le bien à sa juste valeur dans le temps et le calcul est différent selon la nature de la rente jusqu'au viager. Ainsi, s'il est décès du vendeur, un abattement tout état de cause, peut-être appliqué. La

Le vendeur et l'acheteur ont toute liberté pour fixer le taux de la rente à leur convenance. Un conseil : pour établir tous les calculs en toute sécurité, mieux vaut s'adresser à son notaire

ou à un agent immobilier spécialisé dans ce type de contrat. Ils disposent de "tables de mortalité" et de bases de données leur permettant de déterminer rapidement la rente.