

Un aperçu rapide du viager immobilier

Si la plupart d'entre nous, à l'évocation de ce mot, ont immédiatement à l'esprit l'exemple de **Jeanne CALMENT**, doyenne de l'humanité, décédée à l'âge de 122 ans après avoir vendu sa maison en viager et survécu à son acheteur, on s'autorise également à penser au **Général de GAULLE** qui acheta son joli domaine à COLOMBEY LES DEUX ÉGLISES sous cette forme et qui eu l'avantage, bien malgré lui, de ne payer la rente que durant deux ans.

Dès lors, tout est dit, ou presque... car c'est bien **l'incertitude** et pour utiliser un mot juridiquement approprié, **"l'aléa"** qui caractérise principalement la vente en viager: **Incertaine**, d'une part, la durée de vie du vendeur, **incertain**, d'autre part, le prix qui sera payé au final par l'acheteur pour l'acquisition de son bien. **VIAGER = JUSQU'À LA FIN DE LA VIE.**

Une vente immobilière en viager est donc une vente assortie de conditions particulières qui tiennent soit au paiement du prix, soit à la conservation par le vendeur d'un usufruit ou un droit d'usage et d'habitation soit aux deux conditions précitées.

En effet, il est nécessaire de distinguer deux aspects lorsque l'on parle de viager. D'une part, le prix versé comptant, en totalité ou en partie sous forme de rente viagère, et d'autre part, l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation que souhaite ou non conserver le vendeur.

Ainsi, lorsque nous parlons de viager, nous envisageons trois seules possibilités :

La vente en « viager libre » : Dans ce cas, seul le prix peut être qualifié de « viager » puisqu'il s'agit d'une vente avec libération du bien par le vendeur, comme une vente normale, mais moyennant le paiement du prix sous forme de rente viagère - en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère). L'acheteur prend possession du bien immédiatement.

La vente en « viager occupé » : Contrairement au viager libre, les deux aspects du viager sont réunis: le prix sera payé sous forme de rente viagère - en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère) et le vendeur conservera un usufruit ou un droit d'usage et d'habitation viager sur le bien vendu. L'acheteur n'aura la jouissance du bien qu'au décès du vendeur. Il existe également la possibilité d'une vente en viager occupé sans rente; dans ce cas, il s'agit d'une vente payée comptant le jour de l'acte authentique mais avec conservation par le vendeur d'un usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation viager.

La vente « avec paiement à terme, occupé » : Il s'agit là d'une vente pour laquelle le prix est payable non pas sous forme de rente viagère mais sous forme d'échéances dont le nombre et le montant sont déterminés dès le jour de l'acte; le caractère viager de l'opération résidera alors dans l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation que conservera le vendeur, comme pour un viager occupé.

Depuis plusieurs années, le cabinet **AQUITAINE VIAGER** vous conseille au mieux de vos intérêts.

Toutes nos études sont gratuites et confidentielles
vous pouvez nous contacter au
05 59 43 75 40 ou
François LE GALL au **06 81 88 85 84**
soit par mail sur aquitaineviager@gmail.com



05 59 43 75 40

Viagers sud-ouest