

La vente immobilière en viager

Si la plupart d'entre nous, à l'évocation du mot « **viager** » ont immédiatement à l'esprit l'exemple de Jeanne CALMENT, doyenne de l'humanité, décédée à 122 ans après avoir vendu sa maison sous cette forme et survécu à son acheteur, on s'autorise également à penser au Général de GAULLE qui acheta de la même manière son joli domaine de «*La Boiserie*» à COLOMBEY LES DEUX ÉGLISES en 1934 et qui paya la rente pendant cinq ans ; plus récemment, le Président Américain KENNEDY dans les années 50, Valéry GISCARD qui acheta en viager le château d'ESTAING à sa tante et qui en profita pour allonger son nom ou encore le couple alors formé par François HOLLANDE et Ségolène ROYAL avaient choisi d'acquérir leur domicile en viager.

Si le viager a été inséré dans le Code Civil en 1804 sur l'initiative de Napoléon Bonaparte, c'est bien qu'il a fallu donner un cadre juridique à une pratique qui existait dans les faits depuis déjà très longtemps. Le contrat de rente viagère figure actuellement aux articles 1964 à 1983 de notre Code, à la rubrique des contrats dit « aléatoires ». Etymologiquement, dans le mot « viager », il y a le mot « vie », le contrat durera donc tant que durera la vie du vendeur. Les vendeurs vont améliorer de manière considérable leurs conditions de vie jusqu'à leur décès, les acheteurs vont réaliser un placement dans la pierre, dont on sait tous qu'il en est peu de meilleurs.

Dès lors, tout est dit, ou presque, car c'est bien **l'incertitude**, et pour utiliser un mot juridiquement approprié, « **l'aléa** », qui caractérise de manière essentielle la vente en viager : **Incertaine**, d'une part, la durée de vie restante du vendeur, **Incertain**, dans le cadre d'une vente avec rente viagère, le montant du prix qui sera payé au final par l'acheteur pour l'acquisition de son bien, **Incertaine**, lorsqu'il s'agit d'un viager occupé, la durée pendant laquelle l'acheteur sera privé de la jouissance du bien acheté.

Seul le décès du vendeur conditionne le caractère viager de la vente : Viager = jusqu'à la fin de la vie.

La vente immobilière en viager est la vente d'un bien immobilier assortie de conditions particulières afférentes soit au paiement du prix soit à la réserve au profit du vendeur d'un droit d'usage viager; les deux conditions précitées peuvent être, et c'est souvent le cas, cumulées. En effet, il est nécessaire de distinguer deux aspects lorsque l'on parle de viager : d'une part, **le prix**, qui sera versé en totalité ou en partie sous forme de rente viagère, d'autre part, **le Droit d'Usage et d'Habitation** que souhaitera ou non conserver le vendeur jusqu'à son décès.

C'est ainsi que se présentent deux possibilités, qui répondent à des projets radicalement différents :

1. La vente en « viager libre » : Dans ce cas, **seul le paiement du prix peut être qualifié de « viager »** puisqu'il s'agit d'une vente avec libération du bien par le vendeur au profit de l'acquéreur, comme pour une vente classique, mais moyennant un prix, non pas payé comptant, mais payé sous forme de rente viagère, en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère).

2. La vente en « viager occupé » : Contrairement au viager libre, **dans tous les cas, le vendeur conservera un droit d'usage et d'habitation viager sur le bien vendu** ; l'acheteur n'aura donc la jouissance du bien qu'au décès du vendeur. Quant au prix, il sera généralement payé sous forme de rente viagère, en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère). Notons également deux petites variantes : **a) 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, bien entendu avec la décote d'occupation qui s'impose; **b) la possibilité de payer le prix « à terme »**, c'est-à-dire sous forme de mensualités fixes à verser pendant une durée déterminée, sans tenir compte de la date de décès du vendeur; **le caractère « viager » de l'opération pour ces deux variantes étant toujours conditionné par la réserve de jouissance du bien « à vie » au profit du vendeur.**

L'allongement de la durée de vie cumulée à une paupérisation grandissante des personnes âgées laisse entrevoir encore de beaux jours à cette forme de vente particulière. Les vendeurs vont améliorer de manière considérable leurs conditions de vie, les acheteurs vont réaliser un placement dans la pierre, dont on sait tous qu'il en est peu de meilleurs.

Cette forme de vente est particulière pour la raison essentielle que la vente en viager ne repose pas uniquement, comme pour une vente classique, sur le bien vendu, mais prend nécessairement en compte **la personne** que représente le vendeur et notamment son sexe et son âge au moment de la signature du contrat et donc l'estimation du temps qui va lui rester à vivre selon les tables d'espérance de vie.

Particulière également par le nombre de clauses supplémentaires qui seront insérées à l'acte authentique par rapport à une vente classique :

Il sera prévu une clause d'indexation annuelle de la rente de manière à suivre le coût de la vie. A chaque anniversaire de l'acte, la rente sera ainsi revalorisée selon un indice prévu au départ.

Dans le cas où le vendeur bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation, il faudra prévoir une clause d'abandon de jouissance ; à tout moment en effet, l'occupant pourra choisir d'aller vivre ailleurs (maison de retraite, autre logement acheté ou loué qui serait plus adapté...) ; cette clause d'abandon de jouissance sera généralement assortie d'un réajustement du prix puisqu'on va transformer un viager occupé en viager libre. Il sera donc nécessaire de prévoir soit un versement supplémentaire en capital soit une augmentation de la rente.

Dans le cas d'un viager occupé, il faudra prévoir une clause répartissant entre vendeur et acheteur le paiement des charges de copropriété (lorsque l'immeuble est soumis à ce statut) ainsi que le paiement des éventuels travaux (gros travaux, travaux d'entretien). A cet effet les charges de copropriété seront payables généralement par l'occupant à hauteur des charges dites « récupérables », les travaux incombant à l'occupant seront les travaux d'entretien, les gros travaux mentionnés à l'article 606 du Code Civil étant du ressort de l'acquéreur.

Afin de sécuriser le vendeur, pour garantir le paiement des rentes, le contrat prévoira un privilège de vendeur qui permettra à ce dernier de se faire payer en priorité en cas de défaillance du débirentier. Mieux encore, l'acte de vente devra insérer une clause résolutoire, clause qui permettra, sous certaines conditions, d'annuler la vente.

L'aspect fiscal sera également mentionné ; en effet, le vendeur sera imposé sur les rentes perçues, considérées par l'administration fiscale comme des revenus. Cette imposition est tout de même favorable puisqu'à partir de 70 ans le vendeur ne sera imposé que sur 30 % des rentes perçues. Notons que le paiement comptant reçu le jour de l'acte (qu'on a coutume de nommer « le bouquet ») n'est pas imposable. La taxe foncière sera payée par l'acquéreur, hormis la part réservée à l'enlèvement des ordures ménagères que l'occupant, en cas de viager occupé, continuera à acquitter.

D'autres clauses spécifiques seront insérées à l'acte de vente en viager, notamment la clause de prix qu'il sera important de rédiger correctement, celui-ci étant aléatoire, la clause de délimitation du Droit d'Usage et d'Habitation (répartition des prérogatives et droits de chacune des parties), la clause de rachat éventuel de la rente, la clause de revente du bien, avant ou après le décès du crédentier, la clause de réversibilité de la rente lorsque le vendeur est un couple ; bref, autant de raisons qui font de la vente en viager une vente particulière qui demandera l'intervention d'un spécialiste en la matière.