

---

# Le viager

Publié le 17/02/2012



*Qu'est ce que le viager ? Quelles règles spécifiques s'appliquent à ce type de vente ?*

Le viager est **un contrat de vente "classique" dont le prix a été totalement ou partiellement converti en rente viagère**. Les règles relatives à la vente doivent impérativement être respectées. Des garanties de paiement sont données au vendeur.

La vente en viager est un **contrat aléatoire** puisque la durée de vie d'une personne limite la durée de l'engagement d'une autre. Elle comporte une chance de gain pour le vendeur s'il vit longtemps. En contrepartie, elle correspond à un risque de perte pour l'acquéreur. C'est cet aléa qui constitue l'élément essentiel à la validité du contrat.

## Quelles sont les particularités de cette vente ?

La particularité de cette vente réside dans les modalités de paiement du prix : une partie est généralement versée comptant, elle reçoit le nom de "bouquet " et le solde prend la forme d'une rente viagère.

- le bouquet : son montant est librement déterminé entre les parties et il n'a rien d'obligatoire.
- la rente dont le montant est déterminé en fonction :
  - de la valeur vénale du bien estimé au jour de la vente ;
  - du versement d'un bouquet ou non ;
  - de la réserve d'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation au profit du crédientier ;
  - d'un taux de rente déterminé en fonction de l'âge du crédientier. A défaut de loi, on se réfère à des barèmes établis par des organismes tels que la Caisse Nationale de Prévoyance, les compagnies d'assurances, etc.

Pour pallier les effets de l'érosion monétaire, il est conseillé d'indexer la rente.

L'indice le plus utilisé est celui des prix à la consommation des ménages urbains publié mensuellement par l'Insee. En général, la rente est révisable à date fixe chaque année en fonction du dernier indice publié, qui est à comparer avec l'indice connu au jour de la signature de l'acte de

---

vente. Lorsqu'aucune indexation n'est prévue au contrat, les rentes sont soumises de plein droit au mécanisme de la révision légale.

Au mois de janvier de chaque année, la loi de finances donne un tableau de coefficients d'augmentation qu'il convient d'appliquer en fonction de la date du contrat.

**Bon à savoir :** si la vente en viager est conclue au profit d'un descendant, la loi présume qu'elle constitue une donation, qui s'imputera sur la quotité disponible lors de la succession du crédirentier. Pour éviter cet effet, il est nécessaire que les cohéritiers de l'acquéreur consentent à la vente.

## **Quels sont les avantages pour le vendeur (crédirentier) ?**

- S'assurer un complément de revenus
- Conserver la jouissance du bien vendu voire même, le droit de louer jusqu'à son décès. On parle de "viager occupé".

## **Quels sont les avantages pour l'acquéreur (débiteur) ?**

- Réaliser un placement avec un petit capital au départ,
- Acquérir un immeuble sans avoir recours au crédit.

**Bon à savoir :** tous les biens peuvent faire l'objet d'une vente en viager . Le prix et la rente doivent être réels et sérieux. A défaut, la nullité de la vente peut être prononcée. Quant à l'administration fiscale, elle peut y voir une donation déguisée, lourde de conséquences fiscales.

## **Quelles sont les garanties de paiement de la rente ?**

- le privilège du vendeur (garantie hypothécaire) : le crédirentier pourra saisir le bien et procéder à sa vente judiciaire ;
- l'action résolutoire "de plein droit" : elle permet au crédirentier de reprendre son bien. Lorsqu'une clause pénale a été stipulée, le crédirentier conservera les rentes déjà perçues ainsi qu'une partie, voire même la totalité du bouquet .

Pour dissuader des paiements tardifs, il est possible de prévoir l'application d'un taux d'intérêt de retard. Le notaire remettra au vendeur une « copie exécutoire » de la vente pour lui permettre de poursuivre l'acquéreur en paiement de la rente.

## **Quelles sont les obligations des parties ?**

Cette question se pose lorsque le vendeur s'est réservé l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation du bien. A défaut de convention contraire, la loi prévoit :

- à la charge du crédirentier : les réparations d'entretien, les impôts locaux, les charges courantes ;
- à la charge du débirentier : les grosses réparations, le paiement de la rente (transmissible à ses héritiers)...

---

## Et la fiscalité liée à une telle vente ?

Le crédientier peut être assujetti à **l'impôt sur la plus-value** s'il est propriétaire depuis moins de 24 ans au titre de l'impôt sur le revenu et depuis moins de 30 ans au titre des prélèvements sociaux sauf s'il bénéficie d'une exonération en cas de vente de sa résidence principale par exemple.

En outre, une fraction de la rente est assujettie à **l'impôt sur le revenu** selon l'âge du crédientier au moment de l'entrée en jouissance de la rente. A l'inverse, le débirentier ne peut rien déduire de ses revenus imposables.