

---

# La vente en viager

Publié le 17/02/2012



*La vente en viager est un contrat de vente immobilière par lequel l'acheteur, outre un versement initial librement choisi entre les parties (le "bouquet"), verse au vendeur une rente durant toute la vie de ce dernier.*

## Les intérêts de la vente en viager

### Les avantages d'une vente en viager entre un parent et enfant

Cette opération permet aux héritiers d'aider financièrement leurs parents dans le besoin tout en s'assurant que le patrimoine immobilier reste dans la famille.

ATTENTION aux **risques** liés à cette vente entre parents :

#### Fiscalement

Il existe un risque que la vente soit requalifiée en donation déguisée, l'administration fiscale pouvant alors demander le paiement des droits de donation.

Les parties doivent donc faire extrêmement attention à la fixation du prix et à ce que rentes et bouquet soient versés de façon effective.

#### Civilement

La valeur en pleine propriété d'un bien à l'un des successibles en ligne directe, est imputée sur la quotité disponible, l'éventuel excédent est sujet à réduction.

---

Cette règle ne s'appliquera pas si les autres successibles en ligne directe consentent à cette vente.

## **Le viager occupé**

La vente en viager permet au vendeur de conserver son cadre de vie : il a la possibilité de rester dans le bien qu'il vend jusqu'à son décès.

Le vendeur a aussi la possibilité de louer le bien, et donc d'améliorer sa retraite grâce à ces revenus fonciers.

**Attention** : souvent en cas de réserve d'un droit d'usage et d'habitation, le contrat de vente contient une clause prévoyant que la rente sera majorée si le vendeur venait à quitter les lieux.

## **Le viager libre**

Dans ce cas, le vendeur ne se réserve pas le droit de l'habiter ou de le louer. La rente est alors plus importante.

## **La fiscalité de la rente**

Celle-ci est avantageuse puisque la rente perçue n'est que pour partie imposable :

- 70% si le vendeur avait moins de 50 ans
- 50% de 50 à 59 ans
- 40% de 60 à 69 ans
- 30% de plus de 70 ans

## **Les modalités de la vente en viager**

Le vendeur transfère la propriété du bien à son acquéreur dès la signature, l'acquéreur supporte donc à compter de cette date l'impôt foncier, doit assurer les biens, il peut du vivant du crédientier (vendeur en viager) revendre le bien, cependant, sauf accord du crédientier, il reste tenu solidairement avec son acquéreur du paiement de la rente.

La spécificité de la vente en viager est qu'**un aléa doit exister** pour les parties concernant la durée de vie du vendeur.

---

En cas de décès dans les 20 jours du contrat, cet aléa est inexistant si le créancier était atteint d'une maladie au moment de la conclusion de la vente, et meurt des suites de cette maladie. Dans ce cas, la vente est nulle.

## Le prix de la vente

La particularité de cette vente tient aux modalités de son paiement. Il peut se composer d'un **bouquet** : partie du prix payé comptant dont le montant est librement fixé entre vendeur et acquéreur. Son versement, s'il est fréquent, n'est pas obligatoire.

Le surplus du prix est converti en une **rente viagère** : son montant est calculé en fonction de divers éléments :

- la valeur actuelle du bien ;
- l'âge et l'espérance de vie du vendeur;
- le taux de rendement du bien;
- l'occupation ou non des biens vendus par le vendeur.

Cette rente doit être indexée. Le contrat de vente contient l'indice choisi, il s'agit généralement de l'indice des prix à la consommation.

## Les garanties

Pour garantir le paiement de la rente, une inscription de privilège de vendeur est prise sur le bien vendu au profit du vendeur.

L'acte de vente doit également prévoir une clause résolutoire afin de permettre au vendeur de demander, en cas de non-paiement de la rente, l'annulation de la vente.

Dans ce cas, les rentes perçues sont acquises au vendeur, qui peut être amené uniquement à rembourser le bouquet, mais tout ou partie de celui-ci peut lui être alloué par le tribunal à titre de dommages et intérêts.