

Les mots du viager : les définitions essentielles

Viager : « viager » est un **adjectif** qui signifie « à vie », « autant que dure la vie » ; un contrat de vente en viager prévoira donc soit le versement par l'acquéreur d'une rente « à vie » au profit du vendeur, soit un usage « à vie » (usufruit ou DUH) du bien vendu. Il est évident que si le contrat prévoit à la fois le versement d'une rente viagère et un droit d'usage, il sera qualifié de « viager ».

Vente en viager : La vente en viager est un contrat de vente qui nécessite la présence d'au moins un aléa tenant à la durée de vie d'au moins une personne physique.

Aléa : C'est la condition indispensable à une vente en viager ; sans aléa, pas de viager. Le caractère aléatoire de l'opération consiste en une incertitude obligatoire quant à la durée du contrat, notamment pour ce qui concerne l'incertitude liée à la durée de vie restante au vendeur. Le contrat aléatoire est défini à l'article 1108 du Code Civil (anciennement article 1964 qui a été abrogé).

Rente : Somme d'argent versée par l'acquéreur au vendeur, de manière régulière (mensuelle, trimestrielle, semestrielle, annuelle) – en général mensuelle - et généralement de façon viagère, c'est-à-dire jusqu'au décès de ce dernier. Dans le cas d'un couple, la rente est généralement versée jusqu'au décès du dernier vivant (voir « réversion »).

Bouquet : Terme qui remplace fréquemment « **paiement comptant** » ; on se demande d'ailleurs pourquoi puisque l'expression « paiement comptant » étant suffisamment explicite, alors que le mot « bouquet » nous fait davantage penser à un ensemble de fleurs. Le mot « bouquet » est resté d'une pratique ancienne où l'acquéreur (souvent un homme) se présentait à l'acte avec un bouquet de fleurs qu'il offrait au vendeur (souvent une femme) en guise de paiement comptant à la place d'une somme d'argent lorsque seule une rente viagère était prévue, souvent le cas à l'époque.

Crédirentier : Dans le cas où le contrat en prévoit le versement, le crédirentier est celui qui reçoit la rente, celui à qui la rente est due, qui en est créancier, c'est en général le vendeur.

Débirentier : Dans le cas où le contrat en prévoit le versement, le débirentier est celui qui verse la rente, celui qui est redevable de la rente, qui en est débiteur, c'est en général l'acquéreur.

Tête(s) : Une tête = un homme ou une femme ; deux têtes = un couple (un homme et une femme généralement, mais peut être également deux hommes ou deux femmes).

Espérance de vie : Il s'agit de la durée de vie moyenne observée grâce au comptage des naissances et décès passés. Les chiffres de l'espérance de vie servent à calculer les valeurs d'occupation (déduction des valeurs de droits d'usage ou d'usufruits) ; l'espérance de vie sert également à déterminer le taux de rente viagère qui sera appliqué.

Indexation (de la rente) : La rente viagère est indexée sur le coût de la vie, c'est-à-dire qu'elle est réévaluée chaque année à la date anniversaire de l'acte, selon un indice défini dès la signature. L'indice utilisé est libre mais il est d'usage d'utiliser l'indice des prix à la consommation - Base 2015 - Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé - France - Ensemble hors tabac ».

Libération anticipée (libération des lieux avant le décès de l'occupant) : Dans le cadre d'une vente en « viager occupé » le vendeur conserve l'usage du bien jusqu'à son décès. Il est néanmoins important de prévoir la possibilité pour l'occupant d'abandonner son droit d'usage afin, par choix ou par nécessité, de pouvoir habiter ailleurs. L'occupant, s'il souhaite effectuer ce déménagement, devra prévenir le propriétaire et respecter les termes du contrat, notamment soit majorer la rente soit verser un capital complémentaire, selon ce qui est spécifié sur l'acte de vente.

Majoration (de la rente) : Dans le cadre d'un viager occupé, l'usager peut décider à tout moment d'abandonner son droit d'usage et d'habitation sur le bien pour aller habiter dans un autre logement; le viager occupé sera alors transformé en viager libre et la rente sera majorée de manière à respecter l'équilibre du contrat et offrir ainsi une contrepartie financière au vendeur dès l'entrée en jouissance par

propriétaire. Il est d'usage de majorer la rente d'environ 30 % en cas de libération du bien. Pour les ventes en viager sans rente, on prévoit soit la mise en place d'une rente, soit un versement de capital, ce dès la libération du bien.

Réversion (de la rente) – Réversibilité : Dans la cadre d'une vente en viager par un couple, il est d'usage d'envisager une rente réversible à 100%, c'est-à-dire qu'au premier décès, le conjoint survivant continuera de percevoir la rente intégralement ; on dit alors que la rente est « sur deux têtes ».

Usufruit : Droit réel, par essence temporaire, « viager » dans la majorité des cas, qui confère à son titulaire l'usage et la jouissance de toutes sortes de biens appartenant à autrui, mais à charge d'en conserver la substance (cc art.578) ; il est présenté comme un démembrement vu qu'il regroupe deux attributs du droit de propriété, l'usus (droit d'user) et le fructus (droit de percevoir les revenus) ; le troisième attribut, l'abusus (droit de disposer) est conféré au nu-propriétaire.

Nue propriété : La nue-propriété n'est pas définie dans le code civil ; elle est le pendant de l'usufruit qui lui est défini aux articles 578 et suivants. Il s'agit en fait du droit donnant à son titulaire la faculté de disposer d'une chose, mobilière ou immobilière, sans toutefois lui permettre d'en jouir ou d'en user.

Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) : Droit réel défini aux articles 625 et suivants du Code Civil ; comme son nom l'indique, c'est essentiellement le droit pour le vendeur de conserver l'usage de son bien jusqu'à son décès. Contrairement à un droit d'usufruit, son titulaire n'aura pas le droit de mettre le bien vendu en location et devra en avoir un usage uniquement personnel ou pour sa famille. Pour des raisons commerciales souvent trop défavorables à l'acquéreur, les ventes en viager occupé sont davantage assorties d'un DUH que d'un usufruit. Le DUH sera qualifié de « viager » s'il est prévu qu'il soit concédé à vie, jusqu'au décès de son bénéficiaire. Si ce n'est pas le cas, le DUH sera « temporaire », selon une durée fixe définie au moment de la vente.

Hypothèque légale spéciale : Anciennement « privilège de vendeur », il s'agit d'une inscription auprès du Service de la Publicité Foncière, hypothèque qui garantit le vendeur ; ce dernier étant privilégié (prioritaire) sur les autres créanciers.

Clause résolutoire : Il s'agit d'une clause d'annulation, c'est-à-dire que sous certaines conditions (arrêt du paiement de la rente par l'acquéreur par exemple), la vente est résolue, donc annulée, et le vendeur redevient propriétaire de son bien, conservant la plupart du temps les sommes d'argent encaissées (bouquet et rentes).

Calcul (s) : Pour le calcul d'un viager libre, c'est assez simple, il suffit, à partir de la valeur vénale libre du bien, d'effectuer une opération en tenant compte de l'espérance de vie du crédirentier ; on applique ou non un taux d'intérêt, sachant que la rente sera indexée annuellement. C'est un peu plus compliqué pour un viager occupé puisqu'il faut prendre en compte la valeur de l'usage viager que va conserver le vendeur de manière à obtenir une estimation de la valeur « occupée » ; il faudra ensuite appliquer un taux de rente en fonction de l'âge du vendeur au moment de la vente, après avoir déduit le montant, s'il existe du paiement comptant (bouquet).

Les calculs sont en général effectués par des professionnels spécialistes, le barème utilisé principalement étant le barème DAUBRY, celui-ci faisant référence depuis une trentaine d'années (le premier barème datant de 1995).

Fiscalité (du bouquet et de la rente) : Le bouquet n'est pas imposable. La rente viagère est imposable annuellement et doit être portée sur la déclaration de revenus annuelle du crédirentier. A partir de 70 ans, le vendeur bénéficie néanmoins d'un abattement de 70 %, ce qui revient à n'être imposé que sur 30% du montant de la rente. La taxe foncière est payée par l'acquéreur, sauf la part correspondant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Capacité : Pour vendre un bien immobilier, il faut être « capable », juridiquement parlant ; que ce soit pour une vente classique ou pour une vente en viager les capacités du vendeur sont indispensables. La personne physique, vendeur, devra posséder toutes ses capacités cognitives, ce qu'un médecin peut attester avant la signature de la vente.

Décès (du vendeur) : Le décès du vendeur (crédientier ou non) met fin à l'obligation de versement de la rente et met fin également, dans le cadre d'un viager occupé, à la jouissance du bien qu'il s'était réservé.

Décès (de l'acquéreur) : L'acquéreur, à la différence du vendeur, engage ses héritiers puisque le bien vendu entre dans son patrimoine ; les héritiers de l'acquéreur paieront la rente au vendeur, tant que ce dernier sera en vie ou tant qu'il est stipulé au contrat. A noter que si les héritiers ne peuvent ou ne veulent poursuivre le paiement de la rente, ils ont la possibilité de revente.

Extinction : L'extinction est la fin du contrat, c'est-à-dire en général au décès du vendeur. La fin du contrat signifie l'arrêt de versement de la rente viagère et / ou la fin de jouissance du bien par le vendeur.

Travaux : En cas de viager occupé, il est d'usage de faire supporter les travaux d'entretien par l'occupant; seuls les gros travaux définis par l'article 606 du Code Civil incomberont au nouveau propriétaire. Se pose régulièrement, et notamment en cas de copropriété, le problème de savoir qui va supporter le coût d'un éventuel ravalement de façade.

Vente à terme : Il s'agit d'une vente immobilière caractérisée par un paiement du prix étalé (entièrement ou pour partie) dans le temps, sans aucun lien avec l'espérance de vie du vendeur. Le terme du paiement est fixé dans l'acte de vente, le décès du vendeur ne mettant pas fin au paiement des mensualités, celles-ci seront payées aux héritiers du vendeur si celui-ci décède avant le terme fixé. La vente à terme libre de jouissance pour l'acheteur n'est pas une vente en viager ; en revanche, la vente à terme assortie d'une réserve de jouissance du bien au profit du vendeur jusqu'à son décès (viagère) est qualifiée de vente en viager puisque l'aléa, s'il ne figure pas dans le prix, figure dans le moment où l'acquéreur aura l'usage du bien.