

Les 16 déclinaisons possibles d'une « vente en viager »

La vente en viager peut prendre plusieurs formes et nous avons répertorié 16 options, en fonction du versement ou non d'une rente viagère, du versement ou non d'un paiement comptant au profit du vendeur le jour de l'acte authentique, du choix de réserve par le vendeur d'un usufruit ou d'un DUH (viager ou temporaire). Vous y trouverez donc ci-dessous le détail.

En rouge, le caractère aléatoire de l'opération, sans lequel la vente ne pourra être qualifiée de « **vente en viager** ». Soit **un seul aléa** (rente **ou** usage viager) soit **deux aléas** (rente **et** usage viagers).

Je vous rappelle ma définition : « **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'une ou de plusieurs personne(s) physique(s)** ».

« **Viager** » est un **adjectif** qui qualifie soit le prix, soit l'usage, soit les deux.

Un seul **aléa** conditionnant la vente :

1. Paiement comptant + **rente viagère**, pas de réserve d'usage (*viager libre*)
2. **Rente viagère**, pas de réserve d'usage (*viager libre*)
3. Paiement comptant + **rente viagère** + réserve de DUH temporaire (*viager occupé*)
4. Paiement comptant + **rente viagère** + réserve d'usufruit temporaire (*viager occupé*)
5. **Rente viagère** + réserve de DUH temporaire (*viager occupé*)
6. **Rente viagère** + réserve d'usufruit temporaire (*viager occupé*)
7. Paiement comptant + paiement à terme + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
8. Paiement comptant + paiement à terme + **réserve de d'usufruit viager** (*viager occupé*)
9. Paiement à terme + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
10. Paiement à terme + **réserve de d'usufruit viager** (*viager occupé*)
11. Paiement comptant + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
12. Paiement comptant + **réserve d'usufruit viager** (*viager occupé*)

Deux **aléas** conditionnant la vente :

13. Paiement comptant + **rente viagère** + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
14. Paiement comptant + **rente viagère** + **réserve d'usufruit viager** (*viager occupé*)
15. **Rente viagère** + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
16. **Rente viagère** + **réserve d'usufruit viager** (*viager occupé*)