

## POUR UNE JUSTE DÉFINITION DE LA VENTE EN VIAGER

### « Vente en viager », principe général et définition

Dans notre Code Civil, la « **vente en viager** » **ne figure pas**; seuls sont mentionnés le **contrat aléatoire** à l'article 1108 (*remplaçant l'article 1964*), le **contrat de rente viagère** aux articles 1968 et suivants, l'**usufruit** aux articles 578 et suivants et le **droit d'usage et d'habitation** aux articles 625 et suivants.

La **vente en viager** est trop souvent définie, pour ne pas dire tout le temps, par les Notaires et même par les spécialistes en la matière, comme une « **vente à rente viagère** ». On trouve régulièrement, par exemple, ce genre de définition : « *La vente en viager consiste en la vente d'un bien immobilier par un propriétaire (le crédirentier) à un acquéreur (appelé débirentier) qui va lui verser le prix sous forme d'un bouquet et d'une rente* ».

On remarque dès lors deux choses : d'une part, **les définitions de la vente en viager font toutes référence au versement d'une rente** ; d'autre part, **aucune de ces définitions ne mentionnent « l'aléa »** ; ce mot n'étant cité à aucun moment, ce qui est assez **stupéfiant**, compte tenu du **caractère essentiel, sinon indispensable** qu'il représente dans ce type de contrat. Oubliez donc ce genre de définition, à minima incomplète.

Comme on le verra plus loin en détail, « **Viager** » est un **adjectif**: « Droit non transmissible qui s'éteint au décès d'une personne ». Dès lors, c'est bien l'**incertitude**, et pour utiliser un mot juridiquement approprié, « **l'aléa** », qui caractérise de manière essentielle la **vente en viager**.

Pour une tentative de bonne définition, on se référera donc à l'**article 1108 du code civil** qui stipule : « **Le contrat est commutatif** lorsque chacune des parties s'engage à procurer à l'autre un avantage qui est regardé comme l'équivalent de celui qu'elle reçoit. **Il est aléatoire** lorsque les parties acceptent de faire dépendre les effets du contrat, quant aux avantages et aux pertes qui en résulteront, d'un **évènement incertain** ».

- **Incertaine** sera la durée de vie restante du vendeur,
- **Incertain**, dans le cadre d'une vente avec rente viagère, sera le montant du prix payé finalement par l'acquéreur pour l'acquisition de son bien,
- **Incertaine**, lorsqu'il s'agit d'un viager occupé, la durée pendant laquelle l'acquéreur sera privé de la jouissance du bien acheté.

**La vente immobilière en viager** est donc la vente d'un bien immobilier assortie de conditions particulières qui tiennent à la forme de paiement du prix **et /ou** à la durée de jouissance du bien, toujours conditionnée par **au moins un aléa** sur la durée de vie, en principe du vendeur, celui-ci forcément personne physique.

La définition proposée ici est simple mais suffisamment complète, et peu importe que l'aléa réside dans le paiement d'une rente versée jusqu'au décès du (ou des) rentier(s) **et / ou** que cet aléa tienne à la durée d'usage du bien vendu par l'occupant :

**« 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 ».**

-----

*Une fois cette définition correcte obtenue de « la vente en viager », pour celles et ceux que le sujet intéresse, nous pouvons aller un peu plus loin :*

Nous avons vu que le caractère de l'opération doit être « **aléatoire** », sans quoi la vente ne pourrait être qualifiée de « **vente en viager** ». Soit par la présence d'un seul aléa (rente **ou** usage viager(e)) soit par la présence de deux aléas (rente **et** usage viagers).

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

Seul « **l'aléa** » conditionne **la vente en viager**, et non pas « **la rente viagère** », celle-ci n'étant pas systématique.

- Vente avec rente viagère : 1 aléa (prix viager)
- Vente avec réserve de DUH viager ou d'usufruit viager : 1 aléa (usage viager)
- Combinaison des deux précédentes : 2 aléas (prix et usage viagers)

## FORMES ET OPTIONS POSSIBLES D'UNE VENTE EN VIAGER :

### 1. 2 formes de vente en viager :

- **La vente en viager libre** qui permettra à l'acquéreur de « jouir » du bien acquis, l'occuper pour lui-même ou un tiers, le mettre en location et en percevoir les loyers.
- **La vente en viager occupé** qui obligera l'acquéreur à permettre au vendeur de conserver l'usage du bien vendu ; il pourra s'agir soit d'un usufruit, soit d'un droit d'usage et d'habitation.

### 2. 16 options envisageables pour une vente en viager

Parmi ces deux formes, nous avons répertorié 16 options, en fonction du versement ou non d'une rente viagère, du versement ou non d'un paiement comptant le jour de l'acte authentique au profit du vendeur, du choix de la réserve par le vendeur d'un usufruit ou d'un Droit d'Usage et d'Habitation (viager ou temporaire). Vous en trouverez ci-dessous le détail :

#### A. Lorsqu'un seul aléa conditionne la vente (aléa en gras) :

1. Paiement comptant + **rente viagère**, pas de réserve d'usage
2. **Rente viagère seule**, pas de réserve d'usage
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*)

#### B. Lorsque deux aléas conditionnent la vente (aléas en gras) :

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*)

*On peut maintenant détailler un peu plus chaque forme de vente en viager :*

### **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 contre 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).

Comme indiqué précédemment, pour qualifier un contrat de « vente en viager », il faut distinguer d'une part, **le prix**, qui sera versé (en totalité ou en partie) sous forme de **rente viagère**, et d'autre part, **l'occupation**, que souhaitera ou non conserver le vendeur, **de manière viagère**, c'est-à-dire jusqu'à son décès.

**La vente en viager libre** n'envisage pas cette dernière réserve, ni au profit du vendeur, ni au profit d'un tiers.

**Dans la vente en viager libre, seul le paiement du prix sera qualifié de « viager ».**

Le vendeur ne se réserve pas de jouissance sur le bien. Il s'agit d'une vente contre libération du bien (remise des clefs) par le vendeur au profit de l'acquéreur, comme pour une vente classique, 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) ; **le caractère aléatoire de l'opération est constitué par l'aléa (l'incertitude) que représente le montant du prix qui sera réglé au final (au décès du crédirentier) par l'acquéreur.**

**Pas de vente en viager libre sans rente viagère**, qu'il y ait versement d'un paiement comptant (bouquet) ou non. La rente viagère est une somme d'argent versée de façon périodique par un acheteur (débirentier) à un vendeur (crédirentier) jusqu'au décès de ce dernier en contrepartie de la cession d'un bien.

Compte tenu de l'absence de réserve de jouissance par le vendeur, l'acquéreur supportera l'intégralité des charges et travaux à venir sur l'immeuble ; le vendeur sera déchargé de tous frais à payer dès la signature de l'acte, comme pour une vente immobilière classique.

Au moment de la vente, soit le bien est vide d'occupant, soit il est déjà loué. Dans le premier cas, l'acquéreur pourra choisir d'habiter le bien (résidence principale ou secondaire) ou le mettre en location. Dans le second cas, l'acquéreur a acheté le bien avec un locataire déjà

en place lors de la signature ; il devra donc maintenir les droits de ce dernier selon les termes du bail signé par le vendeur précédemment à la vente.

## **2. La vente en viager « occupé »**

Nous avons vu que pour qualifier un contrat de « vente en viager », il nous faut distinguer d'une part, **le prix**, qui sera versé (en totalité ou en partie) sous forme de **rente viagère**, et d'autre part, **l'occupation du bien vendu** que souhaitera ou non conserver le vendeur, **de manière viagère**.

**La vente en viager occupé envisage forcément cette dernière réserve, c'est-à-dire que le vendeur, même s'il n'est plus propriétaire, conservera la jouissance du bien jusqu'à son décès ou jusqu'au moment où il décidera de le quitter pour aller vivre ailleurs.**

**Dans la vente en viager occupé**, un usage « viager » sera obligatoirement réservé au vendeur, peu importe que le prix soit payé comptant, payé à terme et / ou sous forme de rente viagère.

Le vendeur se réservant la jouissance du bien vendu jusqu'à son décès, le caractère aléatoire de l'opération est constitué par **le temps de vie restant du vendeur** et par conséquent l'incertitude sur la durée dont l'acquéreur sera privé de l'usage du bien.

### **A. Le cas général de la vente en viager occupé :**

**1. L'usage** du bien est conservé par le vendeur de manière « viagère », c'est-à-dire que le vendeur pourra rester habiter dans le bien vendu jusqu'à son décès. Il aura néanmoins la possibilité à tout moment d'abandonner son droit d'usage si cette situation ne lui convient plus (par exemple départ en maison de retraite ou même simple souhait de sa part d'aller vivre ailleurs, nonobstant toutes considérations d'ordre médical).

**2. Quant au prix**, il sera payé sous forme de rente viagère, en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère).

### **B. Les variantes possibles de la vente en viager occupé :**

**a) La vente peut être 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, compte tenu de l'occupation viagère que se réserve le vendeur.

**b) La vente peut être en viager occupé avec paiement du 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 d'occupation « viagère » au profit du vendeur (droit d'usage et d'habitation viager ou usufruit viager).***

-----

## **COMPRENDRE EFFICACEMENT LA VENTE EN VIAGER GRACE AUX CLAUSES SPÉCIFIQUES À INSÉRER AUX ACTES**

### **1. LES CLAUSES À INSÉRER DANS UN CONTRAT DE VENTE EN VIAGER LIBRE :**

Les clauses de l'acte sont les mêmes que pour une vente classique ; **il conviendra néanmoins d'ajouter les clauses spécifiques suivantes :**

**La clause de prix**, qui sera rédigée de manière à mettre expressément en évidence le caractère « aléatoire » de l'opération. L'évaluation du prix sera constituée de l'éventuel paiement comptant ajouté à la Valeur en Capital de la Rente (VCR).

**La clause d'hypothèque** : Il conviendra d'inscrire une clause d'hypothèque légale spéciale (anciennement privilège de vendeur) qui permet au créancier, au cas où le paiement de la rente n'est pas effectué, de mettre en œuvre la saisie du bien à son profit par rapport aux autres créanciers, et par conséquent, de lui permettre de récupérer la somme des rentes non payées.

**La clause résolutoire** : Le contrat de vente prévoira expressément une clause résolutoire, le vendeur impayé pouvant demander la résolution (l'annulation) de la vente.

*Dans la pratique, ces deux garanties agissent à titre dissuasif et sont rarement mises en œuvre car les cas de non-paiement de rentes sont très rares.*

**La clause d'indexation annuelle de la rente** : La rente sera obligatoirement indexée annuellement sur le coût de la vie, à chaque date anniversaire de la première rente. Généralement, l'indice INSEE retenu sera celui-ci : « *Indice des prix à la consommation – Base 2015 – Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé – France – Ensemble hors tabac* ». D'autres indices peuvent être choisis, moins adaptés, à l'instar de l'IRL (indice de référence des loyers) ou de l'ICC (indice du coût de la construction). On évitera évidemment d'indexer la rente de manière farfelue sur le cours de l'or ou du chocolat ou de toute autre matière qui ne serait pas en rapport avec l'immobilier et/ou l'inflation, simple logique.

**La clause de réversibilité (ou de réversion) de la rente** : Si la vente est effectuée sur deux têtes (un couple), la rente sera alors dite « réversible », c'est-à-dire que la personne survivante du couple continuera à percevoir la rente jusqu'à son propre décès. En principe, la réversibilité est effectuée à 100 % mais un pourcentage différent peut être prévu dans l'acte de vente, soit à la baisse, soit à la hausse.

**La clause de rachat de la rente :** À tout moment, le débirentier aura la faculté, si bon lui semble, de s'exonérer du service de la rente en versant à une compagnie d'assurance le capital nécessaire afin d'assurer au crédirentier le paiement des arrérages jusqu'au décès de ce dernier.

**La clause de revente du bien :** Le principe essentiel étant que le transfert de propriété ne devra pas modifier la situation du crédirentier. Sauf clause d'interdiction d'aliéner, à tout moment le débirentier sera autorisé à revendre le bien, à la condition d'en informer le crédirentier dans les formes requises par la loi et à remettre à ce dernier une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation. Tous les acquéreurs successifs demeureront garants et solidaires du paiement de la rente sauf à en être déchargés expressément par le crédirentier, si bon semble à celui-ci au moment de l'acte de revente. Soulignons deux hypothèses dans la revente du bien par le débirentier : Soit le sous-acquéreur paie la totalité du prix à l'acquéreur initial, soit le sous-acquéreur reprend le service de la rente.

*Il va de soi que ce qui précède ne concerne que les reventes du vivant du crédirentier puisqu'une cession une fois le crédirentier décédé s'effectuera dans les mêmes conditions que pour une vente classique.*

**La clause de vie et de santé du vendeur :** Le principe étant naturellement que le vendeur soit en vie au moment de la signature (art.1974 cc) et que son état de santé soit tel que le caractère aléatoire de l'opération soit présent, c'est-à-dire que le vendeur ne soit pas en état connu de décès imminent (art. 1975 cc).

## **2. LES CLAUSES À INSÉRER DANS UN CONTRAT DE VENTE EN VIAGER OCCUPÉ :**

**A. Tout d'abord, les clauses particulières mentionnées précédemment concernant le viager libre sont à reprendre ; pour rappel :**

La clause de prix, avec la clause de modalité de versement de la rente,

La clause d'hypothèque,

La clause résolutoire,

La clause d'indexation annuelle de la rente,

La clause de réversibilité de la rente, si rente sur deux têtes,

La clause de rachat de la rente,

La clause de revente éventuelle du bien, du vivant du vendeur,

La clause de vie et de santé du vendeur

**B. Pour une vente en viager occupé, il conviendra d'insérer les clauses supplémentaires suivantes :**

**La clause de Droit d'Usage et d'Habitation viager :** La principale prérogative de l'occupant est l'**usage** qu'il peut faire du bien à titre personnel ou au profit de sa famille, c'est-à-dire l'habiter, que ce soit à titre de résidence principale mais également s'il le souhaite et qu'il en assure l'entretien régulier, à titre de résidence secondaire. Contrairement à un locataire, l'occupant ne pourra pas se voir délivrer un congé par le propriétaire (sauf motifs grave de déchéance que nous verrons plus loin).

**Le principal devoir** de l'occupant consiste dans son obligation d'entretien du bien, obligation bien plus étendue qu'une obligation d'entretien par un locataire.

**La clause de réversion du DUH au profit de la deuxième tête :** Dans le cas d'une vente par un couple, on parle de deux têtes ; au décès du premier du couple, cette clause stipule que le survivant des deux, quel que soit son sexe, pourra bénéficier du même droit d'usage et d'habitation, cela jusqu'à son propre décès.

**La clause d'abandon du Droit d'Usage et d'habitation :** Dès la signature de l'acte et à tout moment, le titulaire du DUH pourra choisir de laisser la jouissance du bien au propriétaire. Plusieurs raisons peuvent motiver cet abandon de jouissance (départ en maison de retraite, choix de partir habiter ailleurs en raison de charges d'entretien devenues trop lourdes à gérer, choix de se rapprocher de la famille, simple choix personnel parce que le lieu d'habitation ne lui convient plus); aucune raison ne sera à fournir au propriétaire. Il sera simplement demandé à l'occupant le respect d'un préavis de départ, en général deux ou trois mois. En cas d'abandon, le bien sera laissé vide au propriétaire, débarrassé de tous meubles et objets personnels, sauf clause contraire insérée à l'acte.

**La clause de compensation financière résultant de l'abandon du droit d'usage :** La valeur d'un viager occupé est inférieure à la valeur d'un viager libre, compte tenu de la valeur que représente l'occupation du bien par le vendeur ; l'abandon de droit d'usage et d'habitation transforme le contrat de « viager occupé » en « viager libre » ; il est donc logique de prévoir, dès la libération du bien, une compensation financière qui prendra la forme d'une majoration (augmentation) de la rente ou d'un versement de capital. Lorsque la vente a été effectuée initialement sans rente, les parties peuvent choisir soit un versement de capital (dégressif en fonction du moment du départ de l'occupant), soit la mise en place d'une rente à compter de la libération du bien. Afin d'éviter tout litige ultérieur, ce choix sera déterminé expressément dans l'acte authentique. A coté de cette compensation, on notera évidemment

l'arrêt du paiement par l'ancien occupant de tous frais afférents au bien (charges, travaux, abonnements d'usage, taxes et impôts divers...).

**La clause de répartition des charges de jouissance pendant la durée de l'occupation :**

Comme conséquence du droit d'usage et d'habitation qu'il se réserve, l'occupant souffrira les charges de jouissance et continuera d'acquitter les dépenses d'abonnements, de consommations, de fournitures, de réparations d'entretien. Les immeubles par destination tels que cumulus, chaudière, appareil de chauffage, meubles de cuisine, placards, sanitaires, éviers, portes, fenêtres, volets...utilisés du fait de son droit d'usage et d'habitation seront réparés et remplacés par l'occupant s'il y a lieu, sans indemnité ni remboursement d'aucune sorte.

**La clause de répartition des éventuels travaux et réparations à effectuer sur**

**l'immeuble vendu :** À l'instar d'un usufruit, le propriétaire et le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation respecteront les règles des articles 605, 606 et 635 du Code Civil. Il est important d'indiquer ici l'inadaptation de la notion de réparations locatives ; en effet, le critère des réparations locatives pesant sur le locataire ne peut être retenu tant en raison de la terminologie différente que de la situation peu comparable du bailleur qui, encaissant des loyers, peu faire face à des charges plus importantes qu'il est tenu de supporter contrairement au propriétaire d'un bien grevé d'un droit d'usage et d'habitation, qui, lui, au lieu d'encaisser des loyers, sera souvent dans l'obligation de verser une rente. La définition des réparations d'entretien résultant de l'article 605 est très large puisqu'elle recouvre tout ce qui n'est pas « grosses réparations », ces dernières déterminées au contraire de manière quasi-exhaustives par l'article 606. Dans un immeuble en copropriété, l'usager doit être assujéti aux réparations d'entretien et au paiement des contributions comme l'usufruitier et non pas seulement aux charges et frais d'entretien incombant normalement au locataire. À noter que, malgré le coût de tels travaux, les dépenses de ravalement de façade sont à la charge de l'usufruitier et par conséquent à la charge de l'usager (titulaire du DUH).

**La clause de répartition des charges de copropriété si le bien fait partie d'un ensemble**

**immobilier soumis à ce régime :** Cette clause est conventionnelle, c'est-à-dire que les parties décident des modalités de son application. C'est une clause assez délicate dans la mesure où beaucoup de rédacteurs font le choix d'appliquer une répartition en fonction des charges dites « locatives » ou « récupérables » ; en l'occurrence, le propriétaire règle la totalité des charges appelées par le syndic (appels de fonds en général trimestriels) et se fait rembourser des charges locatives par l'occupant ; dans cette hypothèse, l'occupant est considéré comme un locataire, ce qui n'est pas spécialement judicieux compte tenu de qui a été indiqué précédemment. Une deuxième solution est de considérer l'occupant comme un

usufruitier, solution à ne pas retenir car trop défavorable à l'occupant qui se retrouverait à régler la totalité des charges de copropriété. Afin de palier à cette solution trop défavorable, on peut imaginer une troisième solution qui consisterait à majorer la rente (25 - 30 % de plus par exemple) et faire supporter à l'occupant l'intégralité des charges de copropriété. La quatrième solution, que nous retenons souvent, consiste à choisir une répartition forfaitaire entre le propriétaire et le titulaire du DUH (par exemple 70 - 75 % de l'ensemble des charges à régler par ce dernier et 25 - 30% par le propriétaire) sans tenir compte de la répartition qu'opère le syndic.

**La clause d'obligation d'assurance pour le propriétaire et pour l'occupant :** Aussi bien l'occupant que le propriétaire devront s'assurer ; double assurance comme dans le cadre d'une location où le locataire est assuré et le bailleur également assuré en tant que propriétaire non-occupant.

**La clause de libération des lieux et de prise de jouissance par l'acquéreur, au décès de l'occupant :** Encore une grosse erreur de la plupart des rédacteurs qui mélangent cette clause avec la suivante ; le fait de priver de jouissance le propriétaire pendant un délai variant souvent entre deux et trois mois, de manière à ce que les héritiers puissent venir récupérer le mobilier, est parfaitement illégale. Toujours à l'instar de l'usufruit, lorsqu'il est viager, le droit d'usage et d'habitation cesse au décès de son titulaire (et non pas deux à trois mois plus tard...) et le propriétaire doit pouvoir jouir et pénétrer dans son bien immédiatement ou du moins dans les plus brefs délais.

**La clause de (l'éventuelle) récupération du mobilier (meubles meublants et non meublants) du défunt par les ayants-droits (héritiers) de celui-ci :** Deux cas peuvent se présenter et encore une fois, il aura été nécessaire de le mentionner dans l'acte. Soit il est prévu que le mobilier garnissant l'immeuble entre dans la succession du défunt, auquel cas le propriétaire aura obligation de le tenir à la disposition des héritiers pendant un certain délai, quitte à le déposer en garde-meuble de manière à ne pas entraver sa jouissance ; soit il est prévu que tous les meubles restant dans le bien au moment du décès de l'occupant seront réputés appartenir au propriétaire de l'immeuble. Il conviendra de bien rédiger cette clause, quelque-soit l'option choisie.

**La clause de mise à disposition des effets personnels du défunt aux ayants-droits :** Dans l'hypothèse où le mobilier aurait été cédé avec l'immeuble ainsi qu'il vient d'être évoqué dans la clause précédente, le propriétaire aura néanmoins l'obligation de tenir à disposition des héritiers de feu l'occupant tous les effets personnels tels que véhicule(s), papiers, photos ...

## APERÇU DE FISCALITÉ :

Le paiement comptant (bouquet) n'est pas imposable.

La rente viagère est imposable annuellement et doit être portée sur la déclaration de revenus annuelle du crédientier. A partir de 70 ans (majorité des ventes en viager), 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 lorsque le viager est occupé.

**Coté vendeur :** Le paiement comptant que reçoit le vendeur au jour de l'acte n'est pas imposé. La rente viagère, considérée comme un revenu, est imposable et devra être mentionnée lors de la déclaration annuelle des revenus du crédientier ; néanmoins, elle ne sera imposée qu'à hauteur de 30% pour peu que le crédientier soit âgé d'au moins 70 ans au moment de la vente.

La plus-value éventuelle à payer par le vendeur sera déterminée par la différence entre l'évaluation du prix de vente (évaluation du prix de vente décôtée en cas de viager occupé) et le prix d'achat, comme pour toute vente immobilière.

**Coté acquéreur :** Les droits d'enregistrements, les émoluments du Notaire et la CSI (frais de Notaire) sont à payer par celui-ci et sont calculés sur la base de l'évaluation du prix de vente inscrite dans l'acte (paiement comptant + valeur en capital de la rente).

L'acquéreur supportera également l'intégralité de la fiscalité afférente au bien (taxe foncière, revenus fonciers...).

## LES MOTS UTILES DE LA VENTE EN VIAGER :

**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 ».

### Les définitions du mot « viager »

#### 1. Dictionnaire LAROUSSE

**Adjectif** (*ancien français, viage, durée de la vie*). Se dit d'un droit qui s'éteint à la mort de son titulaire ou d'une tierce personne.

#### 2. Dictionnaire ROBERT

**Adjectif**. Qui doit durer pendant la vie d'une personne et pas au-delà.

#### 3. Dictionnaire de l'Académie Française

**Adjectif**. Dont ont jouit durant toute sa vie mais qu'on ne peut transmettre à ses héritiers.

#### 4. Dictionnaire « lalanguefrancaise.com »

**Adjectif**. Relatif à un droit ou à une possession dont la jouissance est accordée pour la durée de la vie d'une personne.

#### 4. CNRTL (Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales)

**Adjectif**. *Droit civil*. Qui dure pendant la vie d'une personne déterminée

#### 5. Vocabulaire juridique – Gérard CORNU

**Adjectif**. Qui a vocation à durer autant que la vie d'une personne déterminée (par opposition à ce qui doit s'éteindre à date certaine) mais pas au-delà (par opposition à ce qui est héréditaire, transmissible à cause de mort).

#### 6. Dictionnaire juridique (LGDJ)

Se dit d'un droit ou d'une obligation dont la durée est fixée par référence à la vie d'une personne (généralement le titulaire de ce droit).

**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** 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 crédientier ; 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 crédientier. 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.

**Coté vendeur :** Le paiement comptant que reçoit le vendeur au jour de l'acte n'est pas imposé. La rente viagère, considérée comme un revenu, est imposable et devra être mentionnée lors de la déclaration annuelle des revenus du crédientier ; néanmoins, elle ne sera imposée qu'à hauteur de 30% pour peu que le crédientier soit âgé d'au moins 70 ans

au moment de la vente.

La plus-value éventuelle à payer par le vendeur sera déterminée par la différence entre l'évaluation du prix de vente et le prix d'achat, comme pour toute vente immobilière. **Coté**

**acquéreur** : Les droits d'enregistrements, les émoluments du Notaire et la CSI (frais de Notaire) sont à payer par celui-ci et sont calculés sur la base de l'évaluation du prix de vente inscrite dans l'acte (paiement comptant + valeur en capital de la rente).

L'acquéreur supportera également l'intégralité de la fiscalité afférente au bien (taxe foncière, revenus fonciers...).

**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 (crédirentier 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** : Terme impropre mais souvent utilisé ... Parler plutôt de « paiement 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.

**Indivision** : Situation légale ou volontaire dans laquelle plusieurs personnes sont titulaires de droits identiques et concurrents sur le même bien ou sur une même masse de biens. A ne pas confondre avec le démembrement.

**Démembrement (de propriété)** : Action de détacher certains droits de la propriété pour les transférer à d'autres qu'au propriétaire ; dissociation de la pleine propriété (constitution d'un usufruit par exemple).

## VENTE EN VIAGER ET CODE CIVIL

### LA PROPRIÉTÉ

**Article 544 :** La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

**Article 545 :** Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

**Article 546 :** La propriété d'une chose, soit mobilière soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement ; ce droit s'appelle « droit d'accession ».

### LE CONTRAT ALÉATOIRE

**Article 1104 ancien :** *Cet article a été abrogé à compter du 1er octobre 2016 ; il stipulait : Le contrat est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à donner ou à faire une chose qui est regardée comme l'équivalent de ce qu'on lui donne, ou de ce qu'on fait pour elle. Lorsque l'équivalent consiste dans la chance de gain ou de perte pour chacune des parties, d'après un événement incertain, le contrat est aléatoire. C'est maintenant à l'article 1108 qu'il faut se référer pour définir le contrat aléatoire et aux articles 1968 et suivants pour ce qui concerne la rente viagère.*

**Article 1964 :** *Cet article a été abrogé à compter du 1er octobre 2016 ; il stipulait : « Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain. Tels sont le contrat d'assurance, le jeu et le pari, le contrat de rente viagère ». C'est maintenant à l'article 1108 qu'il faut se référer pour définir le contrat aléatoire et aux articles 1968 et suivants pour ce qui concerne la rente viagère.*

**Article 1108 :** Le contrat est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à procurer à l'autre un avantage qui est regardé comme l'équivalent de celui qu'elle reçoit. **Il est aléatoire**

lorsque les parties acceptent de faire dépendre les effets du contrat, quant aux avantages et aux pertes qui en résulteront, d'un évènement incertain.

## L'USUFRUIT

**Article 578 :** L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

**Article 579 :** L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.

**Article 580 :** L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition.

**Article 581 :** L'usufruit peut être établi sur toute espèce de bien meubles ou immeubles.

**Article 582 :** L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

**Article 583 :** Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

**Article 584 :** Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes. Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

**Article 585 :** Les fruits naturels et industriels, pendant par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier. Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours ou des semences, mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au métayer, s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruitier.

**Article 586 :** Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme comme aux loyers des maisons et autres fruits civils.

**Article 587 :** Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution.

**Article 588 :** L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

**Article 589 :** Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se

détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre à la fin de l'usufruit que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

**Article 590** : Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et l'équité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires ; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

**Article 591** : L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

**Article 592** : Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie : il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident ; il peut même, pour cet objet en faire abattre s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

**Article 593** : Il peut prendre, dans les bois, des échelas pour les vignes ; il peut aussi prendre, sur les arbres, des produits annuels ou périodiques ; le tout suivant l'usage du pays ou la coutume du propriétaire.

**Article 594** : Les arbres fruitiers qui meurent, ceux même qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

**Article 595** : L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans, ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propriétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant, s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans

avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer cet acte.

**Article 596** : L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

**Article 597** : Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

**Article 598** : Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit ; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Président de la République. Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

**Article 599** : Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

**Article 600** : L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

**Article 601** : Il donne caution de jouir raisonnablement, s'il n'en est pas dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit ; cependant les pères et mères ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.

**Article 602** : Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre ;

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées ;

Les denrées sont vendues et le prix en provenant est pareillement placé ;

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à

l'usufruitier.

**Article 603** : A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées ; et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit ; cependant l'usufruitier pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous la simple caution juratoire, et à la charge **de les représenter à l'extinction de l'usufruit.**

**Article 604** : Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit ; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

**Article 605** : L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

**Article 606** : Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

**Article 607** : Ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

**Article 608** : L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges de fruits.

**Article 609** : A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit :

Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts ; Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

**Article 610** : Le legs, fait par un testateur, d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquittée par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion de sa jouissance, sans aucune répétition de leur part.

**Article 611** : L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué : s'il est forcé de les payer, il a son recours contre le propriétaire, sauf ce qui est dit à l'article 1020, au titre « Des donations entre vifs et des testaments ».

**Article 612** : L'usufruitier, ou universel ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire, au paiement des dettes ainsi qu'il suit :

On estime la valeur du fonds sujet à l'usufruit ; on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur,

Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et, dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

**Article 613** : L'usufruitier n'est tenu que des frais de procès qui concernent la jouissance et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

**Article 614** : Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci ; faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

**Article 615** : Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre, ni d'en payer l'estimation.

**Article 616** : Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement ou par accident ou par maladie et sans faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs, ou de leur valeur estimée à la date de la restitution.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

**Article 617** : L'usufruit s'éteint :

Par la mort de l'usufruitier ;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ; Par le non-usage du droit pendant trente ans ;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

**Article 618** : L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue

de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait du cesser.

**Article 619** : L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

**Article 620** : L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe, dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

**Article 621** : En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente d'un bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

**Article 622** : Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

**Article 623** : Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

**Article 624** : Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

## LE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

**Article 625** : Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

**Article 626** : On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires.

**Article 627** : L'usager et celui qui a un droit d'habitation doivent jouir raisonnablement.

**Article 628** : Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

**Article 629** : Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit.

**Article 630** : Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille.

Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage.

**Article 631** : L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

**Article 632** : Celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

**Article 633** : Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

**Article 634** : Le droit d'habitation ne peut être cédé ni loué.

**Article 635** : Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier. S'il ne prend qu'une partie des fruits ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

**Article 636** : L'usage des bois et forêts est réglé par des lois particulières.

## LA RENTE VIAGÈRE

**Article 1968** : La rente viagère peut-être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble.

**Article 1969** : Elle peut aussi être constitué à titre purement gratuit, par donation entre vifs ou par testament. Elle doit être alors revêtue des formes requises par la loi.

**Article 1970** : Dans le cas de l'article précédent, la rente viagère est réductible si elle excède ce dont il est permis de disposer ; elle est nulle si elle est au profit d'une personne incapable de recevoir.

**Article 1971** : La rente viagère peut être constituée soit sur la tête de celui qui en fournit le prix, soit sur la tête d'un tiers, qui n'a aucun droit d'en jouir.

**Article 1972** : Elle peut être constituée sur une ou plusieurs têtes.

**Article 1973** : Elle peut être constituée au profit d'un tiers, quoique le prix en soit fourni par une autre personne. Dans ce dernier cas, quoiqu'elle ait les caractères d'une libéralité, elle n'est point assujéti aux formes requises pour les donations ; sauf les cas de réduction et de nullité énoncés dans l'article 1970.

Lorsque, constituée par des époux ou l'un d'eux, la rente est stipulée réversible au profit

du conjoint survivant, la clause de réversibilité peut avoir les caractères d'une libéralité ou ceux d'un acte à titre onéreux. Dans ce dernier cas, la récompense ou l'indemnité due par le bénéficiaire de la réversion à la communauté ou à la succession du prédécédé est égale à la valeur de la réversion de la rente. Sauf volonté contraire des époux, la réversion est présumée avoir été consentie à titre gratuit.

**Article 1974 :** Tout contrat de rente viagère créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat ne produit aucun effet.

**Article 1975 :** Il en est de même lorsque le contrat par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat.

**Article 1976 :** La rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer.

**Article 1977 :** Celui au profit duquel la rente viagère a été constituée moyennant un prix peut demander la résiliation du contrat si le constituant ne lui donne pas les sûretés stipulées dans son exécution.

**Article 1978 :** Le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée à demander le remboursement du capital, ou à rentrer dans le fonds par lui aliéné : il n'a que le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur et de faire ordonner ou consentir, sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages.

**Article 1979 :** Le constituant ne peut se libérer du paiement de la rente, en offrant de rembourser le capital, et en renonçant à la répétition des arrérages payés ; il est tenu de servir la rente pendant toute la vie de la personne ou des personnes sur la tête desquelles la rente a été constituée, quelle que soit la durée de la vie de ces personnes, et quelque onéreux qu'ait pu devenir le service de la rente.

**Article 1980 :** La rente viagère n'est acquise au propriétaire que dans la proportion du nombre de jours qu'il a vécu. Néanmoins, s'il a été convenu qu'elle serait payée d'avance, le terme qui a dû être payé est acquis du jour où le paiement a dû en être fait.

**Article 1981 :** La rente viagère ne peut être stipulée insaisissable que lorsqu'elle a été constituée à titre gratuit.

**Article 1982 :** *abrogé*

**Article 1983 :** Le propriétaire d'une rente viagère n'en peut demander les arrérages qu'en justifiant de son existence, ou de celle de la personne sur la tête de laquelle elle a été constituée.

**Présentation :**

Après avoir effectué une carrière militaire, François LE GALL s'est installé agent immobilier dans le début des années 2000. Il s'est très vite spécialisé dans les ventes en viager, créant son agence « AQUITAINE VIAGER » en 2005, exerçant sur l'ensemble du Sud-Ouest de la France (Nouvelle Aquitaine et Occitanie). 20 ans plus tard et la rédaction de plusieurs centaines d'évaluations viagères, de mandats de ventes et de compromis de ventes, il a décidé d'abandonner progressivement son activité commerciale d'agent immobilier afin de se consacrer à la formation et à la prestation de services au profit des Notaires et des Agents Immobiliers non spécialistes ; c'est ainsi qu'est née « GESTIVIAG », que vous pouvez retrouver à l'adresse : <https://gestiviag.com>