

La vente en viager libre

Comme indiqué lors de nos précédentes lettres, 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, **le Droit d'Usage et d'Habitation ou l'Usufruit**, que souhaitera ou non conserver le vendeur, **de manière viagère**.

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 au final (au décès du crédientier) réglé par l'acquéreur.**

Le principe (généralités) :

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 (débitier) à un vendeur (crédientier) 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.

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.

Du point de vue fiscal :

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 acheteur : 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 clauses particulières :

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 crédientier, 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 sur le cours de l'or ou du chocolat ou de toute autre matière qui ne serait pas en rapport avec l'immobilier.

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 crédientier 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 crédientier. Sauf clause d'interdiction d'aliéner, à tout moment le débirentier sera autorisé à revendre le bien, à la condition d'en informer le crédientier 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 crédientier, 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 crédientier puisqu'une cession une fois le crédientier décédé s'effectuera dans les mêmes conditions que pour une vente classique.