

La vente en viager occupé

Rappel : Comme il a été 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 occupé envisage forcément cette dernière réserve d'occupation.

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 **la durée de vie restant au vendeur** et par conséquent l'incertitude sur le temps dont l'acquéreur sera privé de jouissance (d'usage) du bien.

Le principe (généralités) :

Contrairement au viager libre, l'acheteur ne bénéficiera de la jouissance du bien qu'au décès du vendeur ou à l'abandon de son droit par ce dernier.

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

Avec la possibilité d'envisager deux variantes :

a) **Une vente 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.

b) **Une vente 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 de jouissance du bien « viagère » au profit du vendeur (droit d'usage et d'habitation viager ou usufruit viager).

À savoir : Le démembrement de propriété résulte la plupart du temps des conséquences d'une succession ou d'une donation.

Pour une vente en viager occupé, il sera généralement réservé de préférence au vendeur un Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) plutôt qu'un usufruit, ce dernier souvent jugé trop « handicapant » pour un éventuel acquéreur. Raison pour laquelle la réserve d'usufruit ne sera pas évoquée dans les clauses qui suivent. Bien entendu, une vente avec réserve d'usufruit viager au profit du vendeur est tout à fait envisageable; nous traiterons la vente de la nue-propriété ultérieurement.

Les clauses et conditions particulières à insérer à l'acte de vente :

A. Tout d'abord, les clauses particulières mentionnées dans la lettre n° 4 du mois d'avril concernant le viager libre sont à reprendre ; pour rappel :

1. La clause de prix, avec la clause de modalité de versement de la rente,
2. La clause d'hypothèque,
3. La clause résolutoire,
4. La clause d'indexation annuelle de la rente,
5. La clause de réversibilité de la rente, si rente sur deux têtes,
6. La clause de rachat de la rente,
7. La clause de revente éventuelle du bien, du vivant du vendeur.

B. Pour une vente en viager occupé, il conviendra d'insérer à l'acte authentique les clauses supplémentaires suivantes :

1. La clause indiquant le détail des droits, prérogatives et obligations de l'occupant titulaire du Droit d'Usage et d'Habitation viager : Le principal droit 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).
La principale obligation de l'occupant consiste dans l'**entretien régulier et constant du bien**, obligation bien plus étendue qu'une obligation d'entretien par un locataire.

2. La clause de réversibilité 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.

3. La clause concernant l'éventuel abandon, par le titulaire, de son 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 frais d'entretien devenus trop lourds, 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.

4. La clause de compensation financière résultant de cet abandon : La valeur d'un viager occupé est inférieure à la valeur d'un viager libre, compte tenu de la valeur que représente la décote d'occupation opérée au moment de la vente ; 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 (dégrossif en fonction du moment du départ de l'occupant), soit la mise en place d'une rente à compter de la libération du bien. 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...).

5. 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, évier, 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.

6. 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 très étroite par l'article 606. Dans un immeuble en copropriété, l'usager doit être assujetti 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), sauf convention contraire.

7. 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 à 30 % de plus par exemple) et faire supporter à l'occupant l'intégralité des charges de copropriété. La quatrième solution, peut-être la meilleure, 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.

8. 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.

9. 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 d'éventuels héritiers (inconnus à la date de l'acte)

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. Nous reviendrons en détail sur cette clause dans l'article concernant l'extinction du contrat.

10. La clause de (l'éventuelle) récupération du mobilier (meubles meublants et non meublants) du défunt par les ayants droit (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 propre 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.

11. La clause de mise à disposition des effets personnels du défunt aux ayants droit : 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... Il conviendra que les ayants-droits se présentent avec un certificat de notoriété établi par le Notaire chargé de la succession du défunt.

Fiscalement coté vendeur : Comme pour une vente en viager libre, la rente viagère, considérée comme un revenu, est imposable, à mentionner lors de la déclaration annuelle de revenus ; un abattement de 70% du montant de la rente est appliqué pour les crédirentiers âgés de 70 ans ou plus. Le paiement comptant que reçoit le vendeur n'est pas imposé.

La plus-value éventuelle à payer par le vendeur sera déterminée par la différence entre l'évaluation du prix de vente (valeur « occupée ») et le prix d'achat, comme pour toute vente immobilière.

Fiscalement coté acquéreur : Les droits d'enregistrements, les émoluments du Notaire et la CSI 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). Comme indiqué ci-dessus pour la plus-value, l'évaluation du prix de vente sera bien entendu la valeur « occupée », c'est-à-dire la valeur décotée compte tenu de l'espérance de vie du vendeur, à l'âge qu'il a au moment de la vente. L'acquéreur supportera également l'intégralité de la fiscalité afférente au bien, notamment la taxe foncière ; néanmoins, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pourra, si cela est prévu à l'acte, être remboursée annuellement au propriétaire par l'occupant.