

## LES DEUX FORMES DE VENTE EN VIAGER

**La vente en viager peut prendre plusieurs formes ; la formule sera choisie, d'abord en fonction des possibilités juridiques, ensuite en fonction du projet du ou des vendeur(s).**

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**, d'autre part, **le Droit d'Usage et d'Habitation ou l'Usufruit**, que souhaitera ou non conserver le vendeur, **de manière viagère**.

**C'est ainsi que la vente en viager peut revêtir deux formes différentes :**

### 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).

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

Contrairement au viager libre, **dans tous les cas, le vendeur conservera un droit d'usage et d'habitation viager ou un usufruit viager sur le bien vendu**; l'acheteur n'aura donc la jouissance du bien qu'au décès du vendeur ou à l'abandon de son droit par ce dernier. Quant au prix, il sera généralement payé sous forme de rente viagère, en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère).

**Dans le cadre d'une vente en viager occupé**, il est important d'indiquer deux variantes possibles, à savoir :

- 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 « à vie »** au profit du vendeur (Droit d'usage et d'habitation viager ou usufruit viager).

On voit donc à travers ces exemples que seul « l'aléa » conditionne **la vente en viager**, et non pas « **la rente viagère** », celle-ci n'étant pas systématique.

La vente à rente viagère est une vente en viager mais la vente en viager n'est pas forcément (ou pas seulement) une vente à rente viagère.

- 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)