

« Vente en viager », 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, y compris par les Notaires et les « **néo-experts en viager** » qui poussent de manière exponentielle, 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 crédentier) à un acquéreur (appelé débirentier) qui va lui verser le prix sous forme 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.

« **Viager** » est un **adjectif** : « Droit non transmissible qui s'éteint au décès d'une personne ». *Dictionnaire du vocabulaire juridique, Lexis Nexis*. 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 juste définition, on se réfèrera 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 ».