Image not found or type unknown

Vente en viager, entre avantages et inconvénients,

Actualité législative publié le **26/02/2018**, vu **3947 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Quels sont les avantages et inconvénients d'une vente en viager, tant au regard du vendeur, autrement appelé le crédirentier qu'au regard de l'acheteur, le débirentier ? Entre nullité de la vente d'une part, et résiliation de la vente d'autre part,

Il convient de s'intéresser au cas de la vente immobilière en viager, dite **vente en viager** , dans laquelle l'acquéreur appelé débirentier a vocation à payer une soulte d'entrée mais également et surtout une rente périodique jusqu' au décès du vendeur appelé crédirentier

La **vente en viager** est une bonne opportunité de transmission du patrimoine avec une rente mensuelle qui permet notamment à des personnes âgées de disposer d'un complément de retraite non négligeable

Le décès du vendeur va mettre fin au paiement de cette rente, le débirentier devenant alors pleinement propriétaire.

Cependant cette **vente en viager** crée deux difficultés majeures tantôt du fait du débirentier tantôt du fait du crédirentier.

Il n'est pas rare de voir un contentieux naitre de la part des héritiers du crédirentier qui viennent contester le prix de la **vente en viager**, notamment lorsque la vente en viager s'est faite sur la base d'une petite soulte et que les rentes 'n'ont pas été réglées dans les temps.

Cela donne parfois l'impression aux héritiers de voir le bien bradé et de voir leur succession vidée,

Fort heureusement il y a des calculs précis qui viennent déterminer si le bien n'a été pas été vendu à un prix bien inférieur à la valeur du marché et ce en considération de l'aléa découlant de la projection que l'on peut espérer de l'espérance de vie du vendeur.

Les modalités de calcul du juste prix de la **vente en viager** se font en prenant en considération le bouquet mais également en faisant une projection du nombre des rentes.

Pour autant, la jurisprudence est précise et rappelle qu'il importe de comparer les revenus du bien immobilier ainsi que des intérêts du capital que le bien peut représenté et que la rente en viager correspond bien à la valorisation qui peut être faite du bien par le biais d'autres revenus.

Plus le risque de perte financière est important pour le crédirentier et plus la rente risque d'être remise en question tout comme l'appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix de vente qui aurait été fixé dans le cadre de cette rente en viager.

L’analyse des revenus se fait par une approche in concreto prenant les revenus et charges du bien tels que l’on peut légitimement le définir.

Le décès prématuré du vendeur peut être une cause de nullité de la **vente en viager**.

Il convient de préciser que plusieurs articles régissent cette vente particulière et viennent sanctionner le décès prématuré du crédirentier notamment les articles 1974 et 1975 du Code Civil.

Tout contrat de rente viagère, créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat, ne produit aucun effet,

Il en est de même du 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.

Ces dispositions et la jurisprudence que va de pair s’appliquent aussi lorsque la rente viagère est constituée sur plusieurs têtes.

La question d’absence d’aléa s’analyse sur la base du décès du dernier crédirentier et ce dans le délais de vingt jours ce qui peut sembler malgré tout extrêmement court.

La contestation de la vente en viager à l’encontre crédirentier est relative parfois à la mauvaise fixation du bouquet et de la rente mensuelle qui peut être fixée sur un taux bien inférieur à ce qu’on peut légitiment espérer.

En effet, la jurisprudence vient sanctionner la **vente en viager** lorsque la rente viagère est bien trop faible voire dérisoire.

Il faut procéder à des vérifications précises du prix dans l’acte de vente établit par le notaire qui doit clairement déterminer la valeur du bouquet qui s’entend comme une somme d’argent immédiatement exigible ainsi que le solde du prix de **vente en viager** déduit en rente viagère jusqu'à l’hypothèse du décès du ou des crédirentiers.

Se porte également une réflexion sur la notion de consentement du crédirentier dans le cadre de cette **vente en viager** qui est souvent soulevé par les héritiers du crédirentier.

Il importe de s’interroger sur l’état de santé mentale du vendeur au moment de la vente.

Il faut également vérifier si oui ou non le vendeur avait parfaitement conscience de ce qu’il faisait afin de vérifier la parfaite véracité de son consentement.

Il importe de savoir ce qu’il en est lorsque le débirentier décide de ne pas faire face à ses obligations et ne paye plus la rente viagère

Cette question est d’autant plus importante qu’il n’est pas rare de constater que la rente viagère est un complément de retraite bien salutaire

Il arrive que la **vente en viager** se fasse suivant plusieurs options dans l’hypothèse d’un viager dit viager occupé avec parfois une majoration de la rente lorsque le bien devient libre.

Certaines clauses prévoient également une majoration de la rente au titre des obligations de soins qui vont de pair.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’ensemble de ces éléments sont donc à prendre en considération et sont déterminants sur le fait que le débirentier doit bel et bien régler ses échéances car en cas d’impayés, cela plonge le crédirentier en grande difficulté financière.

Il convient de rappeler que les actions en paiement des arrérages sont assujettis à une prescription de 5 ans, chaque rente impayée faisant partir à nouveau un nouveau délai de prescription.

Dès lors, se pose la question de la résiliation du contrat de **vente en viager** dans l’hypothèse où notamment le débirentier ne paye plus la rente viagère.

Il importe de vérifier si oui ou non est prévue dans le contrat de **vente en viager**, une clause résolutoire expresse et non équivoque qui vient à procéder à la résolution de la **vente en viager** en cas de non paiement des rentes et ce suivant un commandement de payer visant la clause résolutoire qui pourrait être signifié par voie d’huissiers et qui permettrait dès lors de mettre fin à la vente.

La loi prévoit par ailleurs dans son article 1978 du Code Civil que *« 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 … »*

Le crédirentier est en droit d’exiger le paiement des rentes impayées soit par voie d’assignation devant le juge des référés soit par voie d’assignation au fond devant le Tribunal de Grande Instance,

Il peut lorsqu’un commandement de payer visant la clause résolutoire prévue dans l’acte notarié a été signifié demander la résiliation de la vente aux torts exclusifs du débirentier.

Il convient d’être attentif aux effets de la résolution de la **vente en viager** car dans la mesure ou la condition résolutoire a vocation à procéder à la révocation de l’obligation, il est bien évident que l’ensemble des parties sont remises en l’état de la situation comme si l’obligation n’avait jamais existée.

Or, cela suppose le remboursement du bouquet et des rentes perçues par le crédirentier.

Fort heureusement, le crédirentier n’est pas démuni sur ce point car il peut dans un premier temps prévoir dans le contrat de **vente en viager** qu’en cas de résolution, le crédirentier conservera l’ensemble des arrérages perçus, bouquet compris.

Il peut également prévoir une clause pénale permettant la conservation du bouquet dans son contrat et il peut demander de toute façon à ce que le Juge atténue les effets de la résolution en accordant des dommages et intérêts au crédirentier sur la base d’un montant au moins équivalent à ce qu’il a déjà perçu jusqu’à ce jour.

Cela entrainerai une compensation entre sa dette de restitution et la créance de dommages et intérêts que viendrait réclamer au débirentier indélicat qui n’a pas cru bon faire face à ses obligations.

Dès lors, immanquablement la **vente en viager** offre des avantages tant au crédirentier qu’au débirentier qui trouve intérêt à acquérir un patrimoine à moindre coût.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La **vente en viager** peut également présenter des inconvénients car d'un coté, il n'est pas rare de voir les héritiers du crédirentier remettre en question la vente en viager et il n'est pas rare non plus de voir que le crédirentier rencontre bon nombre de difficultés lorsque le débirentier ne fait plus face à ses obligations et ne règle plus les rentes.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés