



# Achat en viager : LES PIÈGES À ÉVITER

**Tout le monde a entendu parler du viager. Cet achat où le vendeur aliène son bien sans s'en dessaisir et où l'acquéreur verse une rente à durée indéterminée jusqu'au décès du propriétaire. Aux vues de l'allongement de la durée de vie et de la baisse des revenus, la vente en viager est en plein essor, il est donc opportun de rappeler ici les bons réflexes à avoir pour acquérir en toute confiance.**



**M° FLAVIENNE RIMBERT**  
Notaire à Toulouse

Ce mode d'acquisition a longtemps souffert d'une mauvaise réputation, inspirée par le doute et la méfiance. Cependant, il y a un fait qui ne peut être ignoré, c'est que nous vivons plus longtemps et que nous souhaitons garder un certain confort de vie chez nous. Le viager apparaît alors comme une solution offrant la possibilité de demeurer à son domicile tout en recevant une rente assimilable à une source de revenus complémentaire à vie.

Pour réussir son acquisition, plusieurs étapes doivent être franchies.

## LE CONSENTEMENT ET LA CAPACITÉ DES PARTIES

Comme tout contrat de vente, le contrat de vente immobilière en viager doit obéir à la condition de capacités des parties. Au-delà des interdictions faites aux mineurs non émancipés et majeurs protégés (tutelle, curatelle, habilitation familiale...), la loi sanctionne par la nullité, les actes formés par une personne non soumise à un régime de protection mais néanmoins frappée d'insanité d'esprit.

Le notaire en charge de l'établissement de l'acte devra alors se ménager la preuve des diligences effectuées afin de s'assurer que le vendeur et l'acquéreur sont en capacité de disposer.

A défaut de sanité d'esprit lors de la formation de l'acte, l'action en nullité n'appartient qu'à l'intéressé et cette action est ouverte durant un délai de cinq ans à compter du jour où il en a eu connaissance ou à compter de la date de son placement sous une mesure de protection, si celui-ci n'est pas en mesure d'agir en nullité.

D'après les dispositions de l'article 414-2 alinéa 2 du Code civil, cette action en nullité est également ouverte aux héritiers de l'intéressé dans les cas suivants, savoir :

- si l'acte contient la preuve d'un trouble mental ;
- si l'acte a été fait alors que l'intéressé était placé sous sauvegarde de justice ;
- si une action aux fins d'ouverture d'une curatelle ou d'une tutelle a été introduite avant le décès ;
- si le mandat de protection future avait reçu effet.

Par ailleurs, en ce qui concerne les actes passés par l'intéressé dans les deux ans précédant son placement sous un régime de protection, la vérification sera renforcée. Il s'agit là de l'application de période suspecte. Durant cette période et afin de réduire les obligations contractées par l'intéressé, il devra être rapportée la preuve de l'incapacité de l'intéressé à défendre ses intérêts du fait de l'altération de ses facultés personnelles.

Au-delà de la capacité des parties, celles-ci doivent également avoir le pouvoir de disposer. Dans l'hypothèse de la vente d'un bien commun, l'accord des deux époux sera nécessaire. Il faudra alors être vigilant puisque le mandat d'entremise qui précède la vente n'est pas soumis à la cogestion et peut donc être signé par un seul des époux communs en biens.

Dans le cas où le bien immobilier aliéné serait un bien indivis, c'est-à-dire la propriété de plusieurs propriétaires, le consentement de l'ensemble des indivisaires est nécessaire. Si une mésentente entre les indivisaires venait à bloquer le processus de vente, une possibilité est offerte à l'un ou l'autre des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits sur l'immeuble, de demander la vente du bien indivis au tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble.

Si l'une des règles ci-dessus énoncées n'était pas respectée, cela entraînerait l'inopposabilité de la vente à l'encontre des indivisaires qui n'auraient pas donné leur consentement leur permettant ainsi d'échapper à leurs obligations de délivrance et de garantie de la chose.

Si le bien immobilier objet de la vente est démembrée, le vendeur sera alors le seul nu-propriétaire. L'usufruitier peut être le vendeur lui-même ou un tiers. Cet usufruit s'éteindra au décès de son bénéficiaire ou à l'arrivée du terme prévu dans l'acte constitutif du démembrement.

**En effet, le paiement  
du prix est effectué de  
deux façons,  
le versement du  
bouquet et le paiement  
de la rente.**

## **LA FORMATION DU PRIX**

La fixation du prix de vente immobilière avec paiement par rente viagère s'établit en respectant plusieurs étapes.

La première consiste à évaluer le bien immobilier en tenant compte des critères habituels, savoir :

- superficie,
- localisation,
- état du bien.

Une fois cette valeur déterminée, il va alors falloir faire la distinction entre un viager libre et un viager occupé. Dans le cas qui nous intéresse, nous traiterons uniquement de l'établissement du prix dans le cadre d'un viager occupé.

En l'espèce, le vendeur, qui sera par la suite dénommé crédit rentier, va disposer d'un droit d'usage et d'habitation pour sa vie durant et sur celle de son conjoint si jamais l'acte de vente le prévoit.

Ce droit d'usage et d'habitation est un droit qui est personnel à son ou ses bénéficiaires. En conséquence, ce ou ces derniers ne peuvent pas vendre leur droit ni le bien objet de la vente.

Ce droit d'usage a une valeur, celle-ci doit être établie en prenant en considération des critères comme, l'indisponibilité temporaire du bien, la capitalisation des loyers et l'espérance de vie du vendeur.

Une fois valorisé, ce droit d'usage va venir s'imputer sur la valeur vénale occupée. Cette valeur correspond au prix établi comme dans une vente classique, auquel va être appliqué une décote pouvant atteindre jusqu'à 30% par rapport à un bien libre.

Lorsque la valeur libre, la valeur vénale occupée et le droit d'usage ont été fixés, reste alors à déterminer la valeur du bouquet. En effet, le paiement du prix est effectué de deux façons, le versement du bouquet et le paiement de la rente.

Le bouquet est donc le versement, au jour de la signature de l'acte de vente, d'une somme déterminée en fonction des préférences du vendeur tout en tenant compte des décotes déjà appliquées qui viennent d'être énoncées. Cette somme est d'usage comprise entre 10 % et 30 % de la valeur du bien.

Au vu de l'ensemble des valeurs à déterminer, il faudra être particulièrement vigilant sur ces établissements afin que le contrat ne puisse être requalifié de litigieux pour absence de prix, ou rescindable pour lésion s'il venait à être démontré que le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble ainsi que le prévoit l'article 1674 du Code civil. Normalement dans le cadre d'un contrat soumis à un aléa (ici le décès du vendeur),

le prix lésionnaire, comme expliqué ci-dessus, ne devrait pas trouver à s'appliquer. En effet, l'adage dit que l'aléa chasse la lésion. Cependant, le juge pourra qualifier le prix de lésionnaire quand le déséquilibre du contrat entre la valeur du bien et son prix est tel qu'il fait disparaître l'aléa ou quand la rente n'est qu'une simple modalité de paiement du capital. Ce sera notamment le cas si le prix déterminé est dérisoire par rapport à la valeur vénale du bien et que celui-ci ne tient pas suffisamment compte de la réalité économique.

Au-delà du bouquet, il est nécessaire que le reliquat du prix de vente soit converti en rente. Ce reliquat est plus ou moins important en fonction du montant du bouquet déterminée librement par les parties.

Pour calculer cette rente et la convertir en mensualités, il sera tenu compte de l'âge du vendeur, désormais devenu crédirentier et de son espérance de vie en fonction des tables de mortalités. La fixation du montant est libre entre les parties mais son taux doit être raisonnable comme le prévoit l'article 1976 du Code civil. Il a été instauré des barèmes de calcul à retrouver chez certains spécialistes du viager.

## LE PAIEMENT DE LA RENTE

Une fois le montant du bouquet et de la rente déterminée, il y a lieu de procéder à la fixation des modalités de paiement de cette dernière.

De cette modalité de paiement naît alors une obligation entre l'acquéreur débirentier, et le vendeur crédit rentier. Il faut retenir que le paiement de cette rente se fait durant une période qui, par définition, est incertaine. En conséquence, l'article 1<sup>er</sup> de la loi d'ordre public n°49-420 du 25 mars 1949 expose que ces rentes sont majorées de plein droit, en application du principe de l'érosion monétaire, ce qui entraîne une indexation obligatoire. Les parties demeurent libre du choix de l'indice.

Pour le cas où le contrat de vente ne prévoit pas de clause relative à l'indexation de la rente, c'est alors le système de révision légale qui trouvera à s'appliquer. Les parties devront alors se référer au taux de majoration communiqué chaque fin d'année par arrêté ministériel et publié au Journal Officiel.

Dans le cas contraire, si le contrat en viager prévoit l'indexation de la rente, l'indice est alors librement choisi par les parties. Précision

étant ici faite que, dans la majorité des cas, c'est l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages urbains qui sera retenu.

Par ailleurs, il y aura lieu d'attirer l'attention des parties sur les différentes garanties qui sont offertes au crédirentier afin de voir le paiement de ses rentes assuré.

Tout d'abord, le contrat en viager pourra prévoir une clause résolutoire c'est-à-dire que, en cas de non-paiement des rentes par le débirentier, le contrat sera résolu, la vente annulée et le vendeur redeviendra alors propriétaire du bien.

Au vu des conséquences de l'actionnement de cette clause, celle-ci devra être expressément précisée.

Lors de l'établissement de l'acte de vente, pourra également être insérée une hypothèque légale du vendeur afin de garantir le versement au crédirentier. Il s'agira d'une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang. En cas de non-paiement, cette garantie pourra permettre la saisie immobilière du bien, c'est un moyen pour le crédirentier de s'assurer du paiement en intégralité des sommes dues et en priorité par rapport aux autres éventuels créanciers.



### Ce qu'il faut retenir

La vente en viager est un acte complexe, tant dans son élaboration que sa mise en place. Il faut donc être vigilant sur l'ensemble des points qui viennent d'être énoncés. Pour être conclu dans les meilleures conditions, il doit être négocié de bonne foi avec des parties capables au consentement éclairé. Bonne acquisition !