

Définition de la Vente en viager

« L'aléa » comme fil directeur, et non pas « la rente viagère ».

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, que ce soit par les Notaires, les journalistes et même par les professionnels de l'immobilier spécialistes en la matière, comme une « **vente à rente viagère** ». On trouve ainsi par exemple :

« La vente en viager consiste en la vente d'un bien immobilier par un propriétaire (le crédientier) à un acquéreur (appelé débientier) qui va lui verser le prix sous forme d'une **rente**. » *site internet notaires.fr* »

« Pour améliorer ses revenus, sa retraite, il est possible de vendre son bien immobilier (maison, appartement ou autre) en échange du versement d'une **rente** à vie par l'acheteur. » *site internet immobilier.notaires.fr* »

« La vente immobilière en viager se définit comme étant la vente d'un immeuble dont le prix, en tout ou en partie, est versé sous forme de **rente viagère** ». *Renée Costes livre « Le viager »*

« Le viager est une solution immobilière qui permet de vendre ou d'acheter un bien avec un paiement échelonné dans le temps. Concrètement, l'acheteur verse un capital initial puis une **rente** mensuelle au vendeur » *site internet agence spécialisée*

« Le viager est une forme de vente immobilière : une personne généralement âgée vend sa maison en contrepartie d'une **rente viagère**, en conservant, éventuellement, le droit d'y rester vivre ». *Wikipédia*

« Le viager consiste à vendre un logement à une personne qui verse en échange une **rente viagère** au vendeur jusqu'à son décès imprévisible. » *site internet service-public.fr*

« Le viager est un vieux concept qui permet à une personne âgée de vendre son bien moyennant un capital appelé bouquet et une **rente** mensuelle ». *site internet agence spécialisée*

« Dans une vente en viager immobilière, le vendeur cède un bien à un acheteur moyennant le paiement d'une **rente** pendant le restant de ses jours ». *Le particulier.fr*

« Vendre un bien en viager, c'est en transférer la propriété à un tiers qui devra, en compensation, verser une **rente** au vendeur jusqu'à son décès ». *site internet PAP.fr*

D'une part, ces définitions 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 pour caractériser ce type de contrat.

Le mot « viager » est un adjectif: « Droit non transmissible qui s'éteint au décès d'une personne ».

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 bonne définition, on se référera 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 ».

Formes et options possibles d'une vente en viager

Les deux formes de vente en viager :

- **La vente en viager libre** qui permettra à l'acquéreur de « jouir » du bien acquis, l'occuper pour lui-même ou un tiers, le mettre en location et en percevoir les loyers.
- **La vente en viager occupé** qui obligera l'acquéreur à permettre au vendeur de conserver l'usage du bien vendu ; il pourra s'agir soit d'un usufruit, soit d'un droit d'usage et d'habitation.

Les seize options envisageables d'une « vente en viager »

Parmi ces deux formes, nous avons répertorié 16 options, en fonction du versement ou non d'une rente viagère, du versement ou non d'un paiement comptant le jour de l'acte authentique au profit du vendeur, du choix de la réserve par le vendeur d'un usufruit (viager ou temporaire) ou d'un Droit d'Usage et d'Habitation (viager ou temporaire). Vous en trouverez ci-dessous le détail :

A. Lorsqu'un seul aléa conditionne la vente :

1. Paiement comptant + **rente viagère**, pas de réserve d'usage (viager libre)
2. **Rente viagère seule**, pas de réserve d'usage (viager libre)
3. Paiement comptant + **rente viagère** + réserve de DUH temporaire (*viager occupé*)
4. Paiement comptant + **rente viagère** + réserve d'usufruit temporaire (*viager occupé*)
5. **Rente viagère** + réserve de DUH temporaire (*viager occupé*)
6. **Rente viagère** + réserve d'usufruit temporaire (*viager occupé*)
7. Paiement comptant + paiement à terme + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
8. Paiement comptant + paiement à terme + **réserve de d'usufruit viager** (*viager occupé*)
9. Paiement à terme + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
10. Paiement à terme + **réserve de d'usufruit viager** (*viager occupé*)
11. Paiement comptant + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
12. Paiement comptant + **réserve d'usufruit viager** (*viager occupé*)

B. Lorsque deux aléas conditionnent la vente :

13. Paiement comptant + **rente viagère** + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
14. Paiement comptant + **rente viagère** + **réserve d'usufruit viager** (*viager occupé*)
15. **Rente viagère** + **réserve de DUH viager** (*viager occupé*)
16. **Rente viagère** + **réserve d'usufruit viager** (*viager occupé*)

Conclusion :

Le caractère de l'opération doit donc être « **aléatoire** », sans quoi la vente ne pourrait être qualifiée de « **vente en viager** ».

Aléatoire soit par la présence d'un seul aléa (rente **ou** usage viager(e)), soit par la présence de deux aléas (rente **et** usage viagers).

Seul « **l'aléa** » conditionne **la vente en viager**, et non pas « **la rente viagère** », celle-ci n'étant pas systématique.

- 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)

« 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 ».