

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Achat ou vente en viager : quelles sont les règles ?

Vous allez vendre ou acheter un logement en viager ? Vous vous demandez comment fonctionne cette vente immobilière ? Vous vous posez des questions sur l'entretien du bien durant le viager ?
Nous faisons le point sur la réglementation.

Qu'est-ce qu'une vente en viager ?

Le viager consiste à vendre à un tiers un bien immobilier en échange d'une rente périodique (mensuelle, trimestrielle ou annuelle). Cette rente s'accompagne d'une somme payée comptant à la signature de l'acte de vente, le . L'acheteur (appelé le **débirentier**) verse à 1 ou plusieurs vendeurs (le **crédirentier**) une **rente viagère** à vie. Au décès du crédirentier, le viager cesse et le débirentier entre en possession du bien sans faire aucune démarche. Le décès du vendeur doit être imprévisible. Aussi, l'acheteur ne doit pas avoir eu connaissance d'une maladie dont était atteint le crédirentier au moment de la signature de l'acte de vente.
Si le vendeur décède dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte de vente, l'**événement** est considéré comme **prévisible** et la **vente n'est pas valable**. L'annulation de la vente peut être demandée par les héritiers du crédirentier devant le tribunal.
Comme pour toutes les ventes de biens immobiliers, une acte authentique de vente est obligatoirement établi par un notaire.

Qu'est-ce qu'un viager occupé ?

Le vendeur conserve jusqu'à son décès l'usufruit ou un **droit d'usage** du bien vendu.
L'usufruit lui permet d'habiter dans le logement ou de le louer et de percevoir les loyers.
Le droit d'usage lui permet de conserver l'usage personnel du logement en y habitant sans pouvoir le louer.
Le logement pourra être occupé par l'acheteur à partir du décès du vendeur ou du décès du dernier survivant lorsque le contrat concerne plusieurs vendeurs.

Qu'est-ce qu'un viager libre ?

Dès la signature de la vente, l'**acheteur dispose librement du bien** pour l'occuper ou le louer et percevoir les loyers.

Comment est fixé le prix de la vente en viager ?

Le **prix** est généralement constitué du et d'une .
Le **bouquet** payé comptant à la signature du contrat de vente n'est **pas obligatoire**. Il est librement fixé. En général, il représente 30 % de la valeur totale du bien.
La **rente viagère** peut être versée à une ou plusieurs personnes physiques (époux ou indivisaires). Elle peut être mensuelle, trimestrielle ou annuelle, payable au début ou à la fin de chaque période.
Quand la rente est versée à plusieurs vendeurs et que l'un décède, elle est soit reversée intégralement au survivant (**rente réversible**), soit réduite proportionnellement (**rente réductible**).

La **valeur totale de la rente** est **incertaine**, car elle dépend de la durée de vie du vendeur. Son montant est estimé en fonction de plusieurs critères parmi lesquels :

Âge et espérance de vie du crédirentier

Valeur du bien

Montant du bouquet

Loyers que pourrait percevoir le crédirentier si le logement était loué

Le **notaire** calcule le **montant de la rente** en fonction de barèmes. Vous pouvez les consulter auprès d'une compagnie d'assurance ou d'un notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

Les parties peuvent insérer dans l'acte de vente une clause d'indexation. Cette clause permet la révision automatique du montant de la rente suivant, par exemple, l'indice des prix à la consommation publié par l' Insee .

Pour assurer la **sécurité du paiement des rentes**, le crédirentier peut notamment inscrire dans l'acte de vente les éléments suivants :

Clause résolutoire qui l'autorise à reprendre son bien si plusieurs rentes ne sont plus versées par le débirentier
Clause pénale par laquelle il a le droit de conserver le bouquet (s'il a été versé), en cas de résiliation du contrat de vente

À savoir

Les rentes viagères sont soumises à l'impôt sur le revenu pour une fraction de leur montant, comprise entre 30 et 70 % et décroissante avec l'âge du crédientier.

Le bouquet est exonéré d'impôts.

Entretien, travaux, impôts... : qui paye quoi dans un viager ?

Le type de viager, occupé ou libre, détermine la répartition des charges et des taxes entre le vendeur et l'acheteur.
En principe, la répartition des frais d'entretien du logement et des réparations est définie dans l'acte de vente.

En l'absence de précision, les **charges suivantes** sont payées par le **vendeur** :

Réparations et entretien courant du logement

Factures d'énergie

Taxe foncière

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Les **grosses réparations** sont prises en charge par l'**acheteur**.

Elles concernent les gros murs, les voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Il peut également s'agir de la réparation d'une digue, d'un mur de soutènement ou d'une clôture en entier.

Les charges (factures d'énergie, taxes, ...), l'entretien courant et toutes les réparations sont payés par l'acheteur.

Achat ou vente d'un logement

Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

Questions – Réponses

- En quoi consiste l'usufruit ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Impôt sur le revenu – Déclarer les rentes viagères

Pour en savoir plus

- Le viager : comment ça marche ?
Source : Ministère chargé des finances
- Portail des services en ligne des notaires de France
Source : Notaires de France

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Chambre départementale des notaires

Comment faire si...

J'achète un logement

Textes de référence



- Code civil : articles 1968 à 1983
Contrat de rente viagère
- Code civil : articles 600 à 616
Entretien, grosses réparations (article 605 et 606)
- Code général des impôts : article 1408
Taxe d'habitation
- Code général des impôts : article 1400
Taxe foncière
- Code général des impôts : article 1523
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Réponse ministérielle du 7 juin 2016 relative à la répartition des charges en viager



URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F2762>