



---

## **TABLE DES MATIÈRES**

---

<b>PRÉSENTATION.....</b>	<b>3</b>
1. LE VIAGER DANS NOTRE TEMPS.....	3
2. CONCEPTION DE L'OUVRAGE .....	5

### **PARTIE I :**

## **VIAGER ET GESTION DE PATRIMOINE**

<b>CHAPITRE 1: Sources de rentes viagères .....</b>	<b>9</b>
▶ Raymond LE GUIDEC	
SECTION 1 – Donation à charge de rente viagère ..	11
SECTION 2 – Conversion d'usufruit en rente viagère.....	12
SECTION 3 – Vente immobilière en viager .....	14
1. Définition, modalités.....	14
2. Nature, particularités .....	15
3. Fiscalité.....	16
SECTION 4 – Source de crédit: prêt viager hypothécaire.....	16
1. Singularité.....	16
2. Régime .....	17
<b>CHAPITRE 2: Environnement personnel, familial, patrimonial ....</b>	<b>19</b>
▶ Gérard CHABOT	
SECTION 1 – Viager et cadre conjugal .....	21
1. Viager et patrimoine du couple marié.....	21
§1. Viager et vie du couple marié .....	21
§2. Viager et divorce du couple marié.....	31
2. Viager et patrimoine du couple non marié .....	35
§1. Viager et concubinage.....	35
§2. Viager et pacte civil de solidarité .....	37

SECTION 2 – Viager et perspective successorale.....	43
§1. Neutralité successorale de la vente en viager .....	43
§2. Règles spécifiques applicables au viager .....	46
<b>CHAPITRE 3: CONSULTATION .....</b>	<b>53</b>
▶ Raymond LE GUIDEDEC	
<b>Situation .....</b>	<b>53</b>
<b>Solution .....</b>	<b>54</b>
1. En bonne méthode de gestion de patrimoine, il convient d'abord de caractériser la situation patrimoniale des époux HARDIN-LEVAL, au présent, et sur le plan successoral en cas de décès de l'un d'eux .....	54
§1. Au présent.....	54
§2. Décès d'un époux.....	55
2. Préconisation pour la gestion du patrimoine existant.....	56
§1. Proposition.....	56
§2. Réalisation.....	57
 <b>PARTIE II :</b> <b>VENTE IMMOBILIÈRE EN VIAGER</b>  	
<b>TITRE1:</b> <b>LA FORMATION DU CONTRAT</b>	
<b>CHAPITRE 1: Les conditions générales de la vente d'immeuble en viager.....</b>	<b>63</b>
▶ Fanny GARCIA	
SECTION 1 – Les conditions relatives aux parties ..	65
§1. Le consentement des parties.....	65
§2. La capacité des parties .....	71
SECTION 2 – Les conditions relatives au contrat....	81
§1. L'objet certain.....	81
§2. Le prix dans le contrat de vente immobilière en viager.....	82
SECTION 3 – Les obligations du vendeur .....	85
1. Obligations de garantie.....	85
Obligation d'information.....	85

SECTION 4 – Le droit de préemption.....	86
§1. Le droit de préemption urbain.....	88
§2. Les droits de préemption ruraux .....	89
§3. Le droit de préemption du locataire d'habitation .....	90
SECTION 5 – La publicité foncière.....	91
<b>CHAPITRE 2: LES CONDITIONS DU CONTRAT</b>	
<b>DE RENTE VIAGÈRE .....</b>	<b>93</b>
▶ Vivien ZALEWSKI	
SECTION 1 – Les parties .....	95
1. Le vendeur .....	95
§1. Le vendeur, crédientier .....	95
§2. Le vendeur, non bénéficiaire de la rente .....	96
2. L'acquéreur.....	101
SECTION 2 – La rente.....	102
1. Les critères de fixation de la rente .....	103
§1. Les critères liés à la constitution de la rente .....	103
§2. Les critères liés à l'immeuble vendu.....	104
§3. Les critères liés aux obligations de l'acquéreur .....	106
2. L'indexation de la rente.....	107
SECTION 3 – L'aléa.....	108
1. L'espérance de vie .....	109
§1. La rente constituée sur la tête d'une personne décédée .....	109
§2. La rente constituée sur la tête d'une personne malade .....	109
2. Les revenus procurés par l'immeuble.....	113
SECTION 4 – La composition du prix .....	114
▶ Julien PORTAIS	
1. Évaluation du bien immobilier .....	114
2. Le viager libre.....	115
3. Le viager occupé .....	115
4. La valeur économique .....	116
5. Le bouquet.....	116
6. La rente .....	116
7. Cas pratique.....	117

**CHAPITRE 3: La fiscalité du viager ..... 119**

▶ Émilie GICQUIAUD

**SECTION 1 – La fiscalité applicable  
au crédientier..... 121**

1. L'imposition des plus-values immobilières  
des particuliers ..... 121
  - §1. Les opérations exonérées ..... 121
  - §2. Le calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières  
des particuliers ..... 123
2. L'imposition de la rente viagère ..... 130
  - §1. Le calcul de la base d'imposition ..... 130
  - §2. Le calcul de l'impôt ..... 132
3. L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ..... 134
  - §1. Viager occupé ..... 137
  - §2. Viager libre ..... 137
4. Les impôts locaux ..... 138
  - §1. La taxe foncière ..... 138
  - §2. La taxe d'habitation ..... 138

**SECTION 2 – La fiscalité applicable  
au débirentier..... 139**

1. Les droits de mutation ..... 139
  - §1. La TVA immobilière ..... 139
  - §2. Les droits d'enregistrement ..... 141
2. Les incidences sur l'impôt sur le revenu ..... 144
  - §1. L'obligation de déclarer les arrérages versées ..... 144
  - §2. La revente par le débirentier du bien immobilier  
acquis en viager ..... 145
3. L'impôt de solidarité sur la fortune ..... 149

**SECTION 3 – Les risques fiscaux..... 150**

1. Les risques de requalification  
en donation déguisée ..... 150
  - §1. Les motivations du crédientier ..... 150
  - §2. L'arme de l'administration fiscale ..... 152
  - §3. Les conséquences de la requalification ..... 157
2. Les autres risques fiscaux ..... 158

**CHAPITRE 4: Consultation ..... 159**

▶ Raymond LE GUIDEDEC

**RÉPONSES ..... 160**

1. Conditions de la vente immobilière  
en viager, par Mr et Mme Lenoir à Mr Jean Duvert. 160
  - §1. Du côté des vendeurs, Mr et Mme Lenoir ..... 160
  - §2. Du côté de l'acquéreur, Mr Jean Duvert ..... 161
2. Détermination de la rente viagère, indexation ..... 162
3. Garanties de paiement de la rente ..... 163
4. Fiscalité ..... 164

**TITRE2:****VIE DU CONTRAT, DROIT DE LA RENTE****CHAPITRE 1: Paiement de la rente ..... 169**

▶ Raymond LE GUIDEDEC et Julien PORTAIS

**SECTION 1 – Obligations, modalités ..... 171****SECTION 2 – Indexation de la rente ..... 172**

1. Principe de l'indexation ..... 172
2. Choix de l'indice ..... 172
  - §1. Indexation légale ..... 172
  - §2. Indexation conventionnelle ..... 173
3. Un indice couramment utilisé: l'inflation ..... 173
4. Clause et mode de calcul ..... 174
  - §1. Clause type ..... 174
  - §2. Mode de calcul ..... 175
  - §3. Cas de remplacement de l'indice ..... 176
  - §4. Cas de disparition de l'indice ..... 177
5. La mise en œuvre de l'indexation ..... 177
6. Litiges et compétence ..... 177
  - §1. Prescription des arrérages ..... 177
  - §2. Implication de la non-indexation ..... 178
  - §3. Compétence en cas de litige relatif à l'indexation ..... 179

**SECTION 3 – Majoration de la rente ..... 180**

1. Le principe de la majoration ..... 180
2. Clause type et mise en œuvre ..... 180
  - §1. Clause type ..... 180
  - §2. La libération anticipée du bien ..... 181
  - §3. La mise en œuvre de la majoration ..... 182
  - §4. Cas particulier: le viager sans rente ..... 182

3. Vers une rationalisation du calcul de la majoration de la rente .....	183
§1. Une majoration sans fondement économique .....	183
§2. Une méthodologie rationnelle du calcul .....	183
§4. Illustration.....	184
<b>SECTION 4 – Les relations entre crédientiers et débirentiers .....</b>	<b>185</b>
1. Les travaux.....	186
2. Les charges de copropriété.....	186
<b>SECTION 5 – Décès du débirentier .....</b>	<b>187</b>
<b>SECTION 6 – Défaut de paiement de la rente .....</b>	<b>188</b>
1. Incidence d'une procédure collective affectant le débirentier .....	189
2. Incidence d'une procédure de surendettement affectant le débirentier.....	190
<b>SECTION 7 – Rachat de la rente.....</b>	<b>191</b>
<b>CHAPITRE 2: Les garanties de paiement de la rente.....</b>	<b>193</b>
▶ Christophe LESBATS	
<b>SECTION 1 – La sûreté légale: le privilège de vendeur d'immeuble .....</b>	<b>195</b>
<b>SECTION 2 – Les sûretés conventionnelles .....</b>	<b>227</b>
<b>CHAPITRE 3: La revente de l'immeuble .....</b>	<b>241</b>
▶ Christophe LESBATS	
<b>SECTION 1 – La possibilité de revendre l'immeuble.....</b>	<b>243</b>
<b>SECTION 2 – Le sous-acquéreur ne reprend pas à sa charge le paiement de la rente....</b>	<b>247</b>
1. Le débiteur de la rente et de ses majorations .....	247
§1. La situation du débirentier .....	247
§2. La situation du sous-acquéreur.....	248
2. Le sort des garanties .....	248
§1. La nécessaire mainlevée du privilège de vendeur ....	248
§2. L'établissement de nouvelles sûretés en garantie de la rente viagère .....	249

<b>SECTION 3 – Le sous-acquéreur reprend à sa charge le paiement de la rente.....</b>	<b>250</b>
1. La rente.....	250
§1. Le débiteur originaire n'est pas déchargé.....	250
§2. Le débiteur originaire est déchargé.....	253
2. La majoration.....	261
§1. La rente non indexée.....	261
§2. La rente indexée.....	264

### **TITRE 3:**

## **LA FIN DU CONTRAT**

► Gérard CHABOT

### **CHAPITRE 1: La résolution pour inexécution du contrat.....269**

#### **SECTION 1 – Principe d'exclusion de la condition résolutoire ..... 271**

#### **SECTION 2 – Exceptions au principe d'exclusion. 273**

1. Défaut de constitution des sûretés par le débirentier.....	273
2. Jeu de la clause résolutoire prévue au contrat.....	274
§1. Licéité et intérêt de la clause résolutoire.....	274
§2. Conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire.....	275
§3. Intérêt de la clause résolutoire de plein droit.....	276
§4. Résolution et clause pénale.....	277
§5. Décès du crédientier et action résolutoire.....	278
3. Autres circonstances.....	279

### **CHAPITRE 2: L'annulation du contrat.....281**

#### **SECTION 1 – L'annulation fondée sur l'article 1975 du Code civil ..... 283**

1. Portée de l'article 1975 du Code civil.....	283
2. Conditions d'application de l'article 1975 du Code civil.....	285
§1. État de santé du crédientier.....	285
§2. Décès dans les vingt jours du contrat.....	286
3. Exercice de l'action en nullité.....	287

#### **SECTION 2 – L'annulation étrangère à l'article 1975 du Code civil..... 287**

1. Admission de la nullité.....	287
2. Conditions de l'annulation.....	288

<b>CHAPITRE 3: L'extinction du contrat .....</b>	<b>291</b>
SECTION 1 – L'extinction pour cause de décès du crédirentier .....	<b>293</b>
SECTION 2 – Le caractère non-extinctif du rachat de la rente viagère .....	<b>294</b>
SECTION 3 – Autres cas d'extinction de la rente viagère.....	<b>295</b>
 <b>Formule d'acte notarié</b> <b>Vente d'immeuble en viager avec réserve de droit</b> <b>d'habitation et d'usage.....</b>	<b>297</b>
 <b>INDEX ALPHABÉTIQUE.....</b>	<b>337</b>