



DROIT NOTARIAL

# Le Viager

3<sup>e</sup> édition

Coordonné par  
Raymond LE GUIDE  
Igal NATAN

 **RENÉE COSTES**  
viager & nue-propiété

 ellipses

---

**SECTION 1 – Donation à charge de rente viagère**

---

- Elle est relativement vivace dans les rapports de famille proche. Le parent donnant à son enfant un immeuble d'habitation, à charge pour l'enfant donataire, qui accepte, de verser une rente viagère à son parent donateur. La donation peut être simple, ordinaire, répondant à la définition de l'article 894 du Code Civil « *La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte* ». Elle peut aussi être consentie telle quelle par voie de donation-partage (C. civ. art. 1075 s). Les modalités sont diverses, donation en pleine propriété, donation en nue-propriété, le donateur conservant l'usufruit du bien donné, ou encore donation avec réserve du droit d'usage et d'habitation (C. civ. art. 625 à 636).
- La particularité de cette donation est, bien entendu, l'obligation pour le donataire de verser une rente viagère au donateur, dont le montant est librement fixé par les parties. Il revient naturellement au donateur de mesurer l'importance de son engagement. De plus, la charge du versement de la rente viagère peut être stipulée réversible, par exemple au profit du conjoint survivant au donateur, ou d'un tiers.
- Comme toute donation, la donation à charge de rente viagère est irrévocable (C. civ. art. 894). Il est cependant admis qu'il peut être stipulé qu'en cas d'inexécution de la charge, la révocation sera de plein droit. Par ailleurs, à défaut de cette stipulation, le donateur peut demander en justice la révocation de la donation pour inexécution des charges, dans les conditions des articles 953 et 954 du Code Civil, le juge appréciant la gravité, l'imputabilité de l'inexécution.
- S'agissant d'une donation, il y a lieu de prévoir, dès l'établissement de l'acte, obligatoirement notarié (C. civ. art. 931), comment la donation sera considérée au titre de la succession du donateur. Si elle est ainsi établie par donation-partage, elle n'est pas rapportable à la succession du donateur. Elle devrait néanmoins être considérée pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible en cas d'exercice de l'action en réduction de la donation-partage (C. civ. art. 1077-1). En revanche, s'il s'agit d'une donation ordinaire, elle est normalement rapportable, pour sa valeur, à la succession du donateur, à moins

que l'acte de donation stipule qu'elle a été consentie « hors part successorale » (C. civ. art. 843). Et, dans le cas où le rapport est dû « il n'est dû qu'à concurrence de l'émolument gratuit procuré par la donation; s'agissant d'une donation avec charge de rente viagère, seuls les arrérages effectivement payés, diminués des revenus retirés du bien donné jusqu'au jour du partage, sont déductibles de la valeur du bien donné à cette même date<sup>1</sup> ».

- Au titre de la fiscalité, la donation à charge de rente viagère est taxée comme une libéralité pour le tout « lorsque la charge stipulée par le donateur a une valeur inférieure à la valeur du bien transmis<sup>2</sup> ».
- La donation à charge de rente viagère peut être un moyen de transmission appropriée en famille, tout en réservant des droits pour le donateur, spécialement le droit d'usage et d'habitation. Il revient au donataire pressenti d'apprécier la lourdeur, présente et future, du versement de la rente.

---

## **SECTION 2 – Conversion d'usufruit en rente viagère**

---

- L'usufruit du patrimoine successoral est souvent dévolu au conjoint survivant successible. Il l'est par la loi elle-même, aux termes de l'article 757 du Code civil, issu de la loi du 3 décembre 2001, quand le conjoint se trouve appelé à la succession en présence d'enfants tous communs et qu'il peut alors opter pour l'usufruit des biens existants compris dans la succession. Il l'est aussi en conséquence de libéralités entre époux, donations, testaments, lui attribuant plus ou moins largement, cet usufruit. C'est la finalité de la quotité disponible entre époux, précisée d'emblée par l'époux disposant au profit de l'autre, ou choisie par le conjoint gratifié. Aux termes de l'article 1094-1 du Code civil, il peut lui être donné ou légué soit la quotité disponible ordinaire en propriété (C. civ. art. 913), soit un quart en propriété et trois quarts en usufruit, soit la totalité des

---

1. Cass 1<sup>o</sup> Civ 23 mars 1994 Bull Civ I n<sup>o</sup> 114, D 1995 somm 333 obs VAREILLE.

2. Cass Com 30 mai 1989 Bull Civ IV n<sup>o</sup> 173.

biens existants composant la succession en usufruit seulement. De la sorte, le conjoint survivant est usufruitier et par ailleurs les héritiers nus-proprétaires. L'objet de l'usufruit est naturellement divers, le logement, les autres immeubles, les biens meubles... L'usufruitier a la jouissance de ce patrimoine, en droit et en obligations (C. civ. art. 578 à 624), droit de recueillir les revenus produits par ces biens, obligation de conserver les biens, sa vie durant, l'usufruit du conjoint survivant étant viager. Selon les cas, cette obligation de conserver peut se révéler coûteuse, contraignante pour l'usufruitier. C'est ce qui explique la faculté de conversion de l'usufruit en rente viagère ouverte par la loi, selon l'article 759 du Code civil « *Tout usufruit appartenant au conjoint sur les biens du pré décédé, qu'il résulte de la loi, d'un testament ou d'une donation de biens à venir, donne ouverture à une faculté de conversion en rente viagère, à la demande de l'un des héritiers nus-proprétaires ou du conjoint successible lui-même* ». Bien entendu, il est toujours préférable qu'il y ait convention entre eux pour déterminer le montant de la rente viagère, son indexation, etc. S'il y a divergence, ou opposition entre eux, l'article 760 du Code civil permet de solliciter l'arbitrage judiciaire. « *À défaut d'accord entre les parties, la demande de conversion est soumise au juge. Elle peut être introduite jusqu'au partage définitif. S'il fait droit à la demande de conversion, le juge détermine le montant de la rente, les sûretés que devront fournir les cohéritiers débiteurs, ainsi que le type d'indexation propre à maintenir l'équivalence initiale de la rente à l'usufruit. Toutefois, le juge ne peut ordonner contre la volonté du conjoint la conversion de l'usufruit portant sur le logement qu'il occupe à titre de résidence principale, ainsi que sur le mobilier le garnissant* ».

- Cette source, légale, de rente viagère peut être une bonne adaptation, selon les situations des conjoints usufruitiers, personnelles et patrimoniales. Par convention, elle peut aussi être envisagée et mise en œuvre pour le partenaire survivant usufruitier, ou le concubin survivant usufruitier, du fait des libéralités leur attribuant de tels droits sur la succession. Par ailleurs aussi, l'usufruitier, en général, peut céder son droit d'usufruit viager contre une rente viagère.

- Droit viager d'habitation et d'usage. La loi du 3 décembre 2001 a institué un droit spécifique au logement pour le conjoint survivant héritier. À la suite du droit temporaire (C. civ. art. 763) qui lui confère la jouissance gratuite du logement occupé au décès, faisant partie de la succession, le conjoint survivant peut demander à bénéficier d'un droit viager d'habitation et d'usage sur « *le logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession* » (C. civ. art. 764 s). Ce droit peut être exercé en nature par occupation effective du bien constituant son logement. En tout cas il y a lieu de l'évaluer, par application du barème légal (art. 8 loi n° 2001-1135 du 3 déc 2001), soit 60 % de la valeur d'usufruit (art. 669 CGI) des biens qui en sont l'objet<sup>1</sup>. Cette valeur est imputée sur les droits successoraux qui lui sont par ailleurs dévolus. En cas de dépassement de ceux-ci, le conjoint bénéficiaire n'est pas tenu de « *récompenser la succession à raison de cet excédent* » (C. civ. art. 765).

Il peut arriver que selon son évolution personnelle, le logement grevé du droit d'habitation ne soit plus adapté à ses besoins, il peut alors « *le louer à usage autre que commercial ou agricole, afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement* » (C. civ. art. 764 al. 5).

Également ce droit viager d'habitation et d'usage peut être converti en une rente viagère, ou d'ailleurs en capital. Mais cela suppose toujours la convention entre le conjoint successible et les héritiers (C. civ. art. 766). Cette conversion en rente viagère peut être intéressante si, par exemple, le projet est de vendre l'immeuble en cause.

---

1. Exemple, conjoint ayant 68 ans, valeur de l'immeuble 400 000 € : 60 % × 40 % × 400 000 = 96 000 €.

---

**SECTION 3 – Vente immobilière en viager<sup>1</sup>**

---

---

**1. Définition, modalités**

---

Elle se définit comme étant la vente d'un immeuble dont le prix, en tout ou en partie, est versé sous forme de rente viagère. Au terme de la vente, vendeur et acquéreur sont respectivement crédirentier et débirentier. Le vendeur crédirentier a le droit à la rente sa vie durant, mais ce droit à la rente peut être stipulé réversible, à son décès, sur la tête d'une autre personne, conjoint, partenaire, concubin, ou encore un tiers.

En vendant son bien immobilier, le vendeur se procure des ressources durables. Pratiquement, la vente sous cette forme concerne l'immeuble d'habitation qu'occupe le vendeur. Ce faisant il peut vouloir conserver son habitation, pour lui, pour son conjoint... En conséquence, la vente immobilière en viager peut avoir des objets différents, vente en pleine propriété, pure et simple, où l'acquéreur peut immédiatement occuper le bien, ou le louer, vente en nue-propriété où le vendeur conserve la jouissance du bien, vente avec réserve d'un droit d'usage et d'habitation. Habituellement on distingue ainsi le « VIAGER LIBRE » et le « VIAGER OCCUPÉ ».

---

**2. Nature, particularités**

---

La vente immobilière en viager réalise deux contrats en un, un contrat de vente d'immeuble (C. civ. art. 1582 à 1701) et un contrat de rente viagère (C. civ. art. 1968 à 1983).

---

1. Le mode de constitution de rente viagère est le sujet dominant de l'ensemble de l'ouvrage. Il est présenté ici d'une manière générale, étant détaillé dans tous ses aspects dans la seconde partie de l'ouvrage, I Formation du contrat, II. Vie du contrat, III. Fin du contrat.

Du côté de la vente, elle est en principe régie par le droit commun de la vente d'immeuble quant à son objet, sa forme, sa publicité<sup>1</sup>. Elle doit aussi respecter les conditions légales tenant à la capacité et aux pouvoirs du vendeur, selon sa situation personnelle, familiale...

Du côté du contrat de rente viagère, elle donne lieu aussi à l'application des dispositions spécifiques de ce contrat aléatoire. L'acquéreur-débirentier s'engage à verser la rente pendant la vie du vendeur-crédirentier, et même au-delà s'il y a réversibilité. Dans cette perspective, le montant de la rente doit être précisé, ses modalités de paiement. La plupart du temps, le prix de vente est stipulé payable pour une partie au comptant, le « bouquet », et pour l'autre partie sous forme de rente viagère. Celle-ci est calculée par rapport à la valeur vénale de l'immeuble, déduction faite du bouquet, et l'espérance de vie du vendeur, le taux de rentabilité du bien. S'y ajoute l'indexation de la rente à verser. De même, des modalités de revalorisation, légales ou conventionnelles, doivent être prévues. Une particulière attention doit être apportée aux garanties de paiement de la rente viagère. Il est devenu usuel de stipuler une clause résolutoire de droit pour sanctionner le défaut de paiement des arrérages de la rente. Cependant, des garanties supplémentaires peuvent être élaborées et convenues, cautionnement de tiers, assurance de rentes impayées<sup>2</sup>...

### 3. Fiscalité

---

Eu égard à son originalité, la réalisation du contrat de vente d'immeuble en viager donne lieu à l'application d'un régime fiscal spécifique qu'il y a lieu de mesurer dès le contrat de vente dont l'exécution est ainsi durable, pour les droits de mutation, pour l'imposition des plus-values, pour l'impôt sur le revenu, et pour l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

---

1. Voir en seconde partie, Conditions générales de la vente d'immeuble.

2. Voir 2<sup>e</sup> partie, Vie du contrat.

---

**SECTION 4 – Source de crédit : prêt viager hypothécaire**

---

---

**1. Singularité**

---

Il ne s'agit pas d'une constitution de rente viagère, mais d'une nouvelle forme de crédit pour couvrir des besoins non professionnels.

Le prêt viager hypothécaire<sup>1</sup> a été créé par l'Ordonnance du 23 mars 2006, réformant les sûretés, ratifiée par la loi n° 2007-212 du 20 février 2007 (art. 10-1). Il est réglementé par les articles L. 314-1 et suivants du Code de la consommation. Il consiste dans l'octroi à une ou plusieurs personnes physiques d'un capital ou de versements périodiques, garantis par une hypothèque constituée sur un bien à usage exclusif d'habitation, et dont le remboursement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur, ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué.

À l'heure actuelle, encore, seul le Groupe BPCE est habilité à proposer et pratiquer le prêt viager hypothécaire.

À l'opposé de la vente immobilière contre rente viagère, il n'y a pas d'aliénation du bien. Mais il faut apercevoir d'emblée que le remboursement sera plus ou moins lourd selon la durée de vie, et donc du crédit<sup>2</sup>.

---

1. PIEDELIEVRE S, Prêt viager hypothécaire Rep civ Dalloz.

GRIMALDI C, D 2006-1294.

RANDOUX N, L'avenir du prêt viager hypothécaire – Defresnois 2009, 2263 et 2401.

2. Pour une présentation complète, voir notamment 107<sup>e</sup> Congrès des Notaires de France, 2011 Rapport Général, p. 967 s « Constituer des ressources financières durables » par L. GALLIEZ, F. POUZENC.



## 2. Régime

---

L'opération de prêt viager hypothécaire suppose une offre préalable précisant l'identité des personnes, la désignation du bien hypothéqué, sa valeur, la nature du prêt, ses modalités, le coût global de crédit...

L'acceptation de l'offre ne peut se faire que 10 jours après sa réception par l'emprunteur. Elle doit faire l'objet d'un acte notarié (art. L. 314-7 C. consom.).

La dette de l'emprunteur, ou de ses ayants droit, ne peut jamais excéder la valeur de l'immeuble lors de l'échéance du terme.

Il peut y avoir un remboursement anticipé par l'emprunteur, l'obligé à rembourser la totalité des sommes déjà versées en capital et intérêts. Cet emprunteur doit apporter à l'immeuble hypothéqué tous les soins d'un bon père de famille.

C'est au décès de l'emprunteur qu'est fixé le terme de l'opération. Les héritiers peuvent payer la dette plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée au jour de l'ouverture de la succession. À défaut, le créancier hypothécaire peut poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble, ou se voir attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire.