



DROIT NOTARIAL

# Le Viager

3<sup>e</sup> édition

Coordonné par  
Raymond LE GUIDE  
Igal NATAN

 **RENÉE COSTES**  
viager & nue-propiété

 ellipses



---

# TABLE DES MATIÈRES

---

**AVANT-PROPOS .....3**

**PRÉSENTATION**

1. LE VIAGER DANS NOTRE TEMPS .....7

2. CONCEPTION DE L'OUVRAGE.....9

## **PARTIE I : VIAGER ET GESTION DE PATRIMOINE**

**CHAPITRE 1 : SOURCES DE RENTES VIAGÈRES..... 13**

▶ Raymond LE GUIDEDEC

**SECTION 1 – Donation à charge de rente viagère .. 15**

**SECTION 2 – Conversion d'usufruit en rente  
viagère..... 16**

**SECTION 3 – Vente immobilière en viager ..... 19**

1. Définition, modalités..... 19

2. Nature, particularités ..... 19

3. Fiscalité.....20

**SECTION 4 – Source de crédit : prêt viager  
hypothécaire ..... 21**

1. Singularité..... 21

2. Régime ..... 22

**CHAPITRE 2 : ENVIRONNEMENT PERSONNEL, FAMILIAL,  
PATRIMONIAL ..... 23**

▶ Gérard CHABOT

**SECTION 1 – Viager et cadre conjugal..... 25**

1. Viager et patrimoine du couple marié..... 25

§ 1. Viager et vie du couple marié ..... 25

§ 2. Viager et divorce du couple marié..... 36

2. Viager et patrimoine du couple non marié .....	39
§ 1. Viager et concubinage .....	39
§ 2. Viager et pacte civil de solidarité .....	42
<b>SECTION 2 – Viager et perspective successorale....</b>	<b>47</b>
§ 1. Neutralité successorale de la vente en viager .....	48
§ 2. Règles spécifiques applicables au viager.....	50
<b>CHAPITRE 3: CONSULTATION .....</b>	<b>57</b>

► Raymond LE GUIDEDEC

**Situation .....** 57

**Solution .....** 58

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.....	58
§ 1. Au présent.....	58
§ 2. Décès d'un époux.....	59
2. Préconisation pour la gestion du patrimoine existant .....	60
§ 1. Proposition.....	60
§ 2. Réalisation.....	61

## **PARTIE II : VENTE IMMOBILIÈRE EN VIAGER**

### **TITRE1: LA FORMATION DU CONTRAT .....** 65

#### **CHAPITRE 1: LES CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE D'IMMEUBLE EN VIAGER .....** 67

► Fanny GARCIA

##### **SECTION 1 – Les conditions relatives aux parties..** 69

§ 1. Le consentement des parties.....	69
§ 2. La capacité des parties .....	77

##### **SECTION 2 – Les conditions relatives au contrat....** 91

§ 1. Le contenu licite et certain.....	91
§ 2. Le prix dans le contrat de vente immobilière en viager.....	92

SECTION 3 – <b>Les obligations du vendeur</b> .....	<b>95</b>
§ 1. L'obligation d'information du vendeur.....	95
§ 2. L'obligation de garantie du vendeur .....	96
SECTION 4 – <b>Le droit de préemption</b> .....	<b>97</b>
§ 1. Le droit de préemption urbain.....	98
§ 2. Les droits de préemption ruraux .....	100
§ 3. Le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.....	101
§ 4. Le droit de préemption du locataire d'habitation .....	101
SECTION 5 – <b>La publicité foncière</b> .....	<b>102</b>
CHAPITRE 2: LES CONDITIONS DU CONTRAT DE RENTE VIAGÈRE .....	<b>105</b>
▶ Vivien ZALEWSKI-SICARD	
SECTION 1 – <b>Les parties</b> .....	<b>107</b>
1. Le vendeur .....	107
§ 1. Le vendeur, crédientier .....	107
§ 2. Le vendeur, non bénéficiaire de la rente .....	108
2. L'acquéreur.....	114
SECTION 2 – <b>La rente</b> .....	<b>116</b>
1. Les critères de fixation de la rente .....	116
§ 1. Les critères liés à la constitution de la rente.....	116
§ 2. Les critères liés à l'immeuble vendu .....	118
§ 3. Les critères liés aux obligations de l'acquéreur .....	120
2. L'indexation de la rente.....	121
SECTION 3 – <b>L'aléa</b> .....	<b>122</b>
1. L'espérance de vie .....	123
§ 1. La rente constituée sur la tête d'une personne décédée .....	123
§ 2. La rente constituée sur la tête d'une personne malade.....	123
2. Les revenus procurés par l'immeuble.....	127
SECTION 4 – <b>La composition du prix</b> .....	<b>129</b>
1. Évaluation du bien immobilier .....	129
2. Le viager libre.....	130
3. Le viager occupé.....	130
4. La valeur économique .....	130
5. Le bouquet.....	131

6. La rente .....	131
7. Cas pratique.....	131
<b>CHAPITRE 3: LA FISCALITÉ DU VIAGER.....</b>	<b>133</b>
▶ Émilie GICQUIAUD	
<b>SECTION 1 – La fiscalité applicable au crédirentier .....</b>	<b>135</b>
1. L'imposition des plus-values immobilières des particuliers.....	135
§ 1. Les opérations exonérées.....	135
§ 2. Le calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers.....	137
2. L'imposition de la rente viagère.....	144
§ 1. Le calcul de la base d'imposition.....	144
§ 2. Le calcul de l'impôt .....	146
3. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) .....	148
4. Les impôts locaux.....	150
§ 1. La taxe foncière.....	150
§ 2. La taxe d'habitation .....	150
<b>SECTION 2 – La fiscalité applicable au débirentier.....</b>	<b>151</b>
1. Les droits de mutation .....	151
2. Les incidences sur l'impôt sur le revenu .....	154
§ 1. L'obligation de déclarer les arrérages versés.....	155
§ 2. La revente par le débirentier du bien immobilier acquis en viager.....	155
3. L'impôt sur la fortune immobilière.....	159
<b>SECTION 3 – Les risques fiscaux .....</b>	<b>160</b>
1. Les risques de requalification en donation déguisée.....	160
§ 1. Les motivations du crédirentier .....	161
§ 2. L'arme de l'administration fiscale.....	163
§ 3. Les conséquences de la requalification .....	168
2. Les autres risques fiscaux .....	169

**CHAPITRE 4: CONSULTATION ..... 171**

▶ Raymond LE GUIDEDEC

**RÉPONSES 172**

1. Conditions de la vente immobilière en viager,  
par M. et M<sup>me</sup> Lenoir à M. Jean Duvert ..... 172
  - § 1. Du côté des vendeurs, M. et M<sup>me</sup> Lenoir .....172
  - § 2. Du côté de l'acquéreur, M. Jean Duvert.....173
2. Détermination de la rente viagère, indexation ..... 174
3. Garanties de paiement de la rente ..... 176
4. Fiscalité ..... 177

**TITRE2: VIE DU CONTRAT, DROIT DE LA RENTE ..... 179****CHAPITRE 1: PAIEMENT DE LA RENTE ..... 181**

▶ Raymond LE GUIDEDEC

**SECTION 1 – Obligations, modalités ..... 183****SECTION 2 – Indexation de la rente ..... 184**

1. Principe de l'indexation ..... 184
2. Choix de l'indice..... 184
  - § 1. Indexation légale ..... 184
  - § 2. Indexation conventionnelle..... 185
3. Un indice couramment utilisé : l'inflation..... 185
4. Clause et mode de calcul ..... 186
  - § 1. Clause type..... 186
  - § 2. Mode de calcul..... 187
  - § 3 Cas de remplacement de l'indice ..... 188
  - § 4. Cas de disparition de l'indice..... 189
5. La mise en œuvre de l'indexation ..... 189
6. Litiges et compétence..... 190
  - § 1. Prescription des arrérages..... 190
  - § 2. Implication de la non-indexation..... 190
  - § 3. Compétence en cas de litige relatif à l'indexation ....191

**SECTION 3 – Majoration de la rente ..... 192**

1. Le principe de la majoration..... 192
2. Clause type et mise en œuvre ..... 193
  - § 1. Clause type..... 193
  - § 2. La libération anticipée du bien ..... 193

§ 3. La mise en œuvre de la majoration .....	194
§ 4. Cas particulier : la vente occupée (viager sans rente) .....	195
3. Vers une rationalisation du calcul de la majoration de la rente .....	196
§ 1. Une majoration sans fondement économique .....	196
§ 2. Une méthodologie rationnelle du calcul .....	196
§ 3. Illustration .....	197
<b>SECTION 4 – Les relations entre crédirentiers et débirentiers .....</b>	<b>198</b>
1. Les travaux .....	199
2. Les charges de copropriété .....	199
<b>SECTION 5 – Décès du débirentier .....</b>	<b>200</b>
<b>SECTION 6 – Défaut de paiement de la rente .....</b>	<b>201</b>
1. Incidence d'une procédure collective affectant le débirentier .....	202
2. Incidence d'une procédure de surendettement affectant le débirentier .....	203
<b>SECTION 7 – Rachat de la rente .....</b>	<b>204</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES GARANTIES DE PAIEMENT DE LA RENTE .....</b>	<b>205</b>
▶ Christophe LESBATS	
<b>SECTION 1 – La sûreté légale : l'hypothèque du vendeur d'immeuble .....</b>	<b>207</b>
<b>SECTION 2 – Les sûretés conventionnelles .....</b>	<b>242</b>
<b>CHAPITRE 3 : LA REVENTE DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>257</b>
▶ Christophe LESBATS	
<b>SECTION 1 – La possibilité de revendre l'immeuble .....</b>	<b>259</b>
<b>SECTION 2 – Le sous-acquéreur ne reprend pas à sa charge le paiement de la rente ...</b>	<b>263</b>
1. Le débiteur de la rente et de ses majorations .....	263
§ 1. La situation du débirentier .....	264
§ 2. La situation du sous-acquéreur .....	264
2. Le sort des garanties .....	265

§ 1. La nécessaire mainlevée de l'hypothèque légale du vendeur.....	265
§ 2. L'établissement de nouvelles sûretés en garantie de la rente viagère.....	266
<b>SECTION 3 – Le sous-acquéreur reprend à sa charge le paiement de la rente ...</b>	<b>266</b>
1. Le débiteur originaire n'est pas déchargé .....	267
§ 1. Le débiteur de la rente et de la majoration .....	267
§ 2. Le sort des garanties.....	271
2. Le débiteur originaire est déchargé.....	273
§ 1. Le débiteur de la rente et de la majoration .....	273
§ 2. Le sort des garanties.....	281
 <b>TITRE3: LA FIN DU CONTRAT ET MODALITÉS PRATIQUES .....</b>	 <b>289</b>
▶ Gérard CHABOT	
 <b>SECTION 1 – La résolution pour inexécution     du contrat.....</b>	 <b>291</b>
§ 1. Principe d'exclusion de la condition résolutoire.....	291
§ 2. Exceptions au principe d'exclusion .....	293
 <b>SECTION 2 – L'annulation du contrat .....</b>	 <b>300</b>
§ 1. L'annulation fondée sur l'article 1975 du Code civil .	300
§ 2. L'annulation étrangère à l'article 1975 du Code civil	305
 <b>SECTION 3 – L'extinction du contrat .....</b>	 <b>307</b>
§ 1. L'extinction pour cause de décès du créancier .....	307
§ 2. Le caractère non-extinctif du rachat de la rente viagère.....	308
§ 3. Autres cas d'extinction de la rente viagère .....	309
 <b>TITRE4: FORMULE D'ACTE NOTARIÉ</b>	
<b>Vente d'immeuble en viager     avec réserve de droit d'habitation     et d'usage .....</b>	  <b>311</b>
 <b>INDEX ALPHABÉTIQUE.....</b>	 <b>349</b>