



## Viager - vente à terme et proposition d'achat à terme

-----  
Par Visiteur

Bonjour. Ma tante (83 ans) m'a proposé d'acheter sa propriété en viager: il semble que ce soit financièrement impossible, les calculs de rente viagère et usufruit devant je crois obligatoirement se faire sur la base de sa durée de vie INSEE, soit 6-7 ans. Or la longévité familiale lui donne beaucoup plus que ça (et tant mieux pour elle!), excellente santé, mère décédée à 104 ans, tante à 99... Donc je ne veux évidemment pas prendre le risque. J'ai vu que le schéma de vente à terme avec réserve d'usufruit était une alternative au viager, mais la situation est-elle différente? En clair, est-il légal pour ce type de vente de calculer amortissement et droit d'usufruit sur 15 ans au lieu de 6-7? Ce qui lui permet de toucher un revenu plus longtemps, et à moi de ne m'engager que pour 15 ans (et de continuer à payer à ses héritiers si elle décède avant le terme des 15 ans)? Merci.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Donc je ne veux évidemment pas prendre le risque. J'ai vu que le schéma de vente à terme avec réserve d'usufruit était une alternative au viager, mais la situation est-elle différente? En clair, est-il légal pour ce type de vente de calculer amortissement et droit d'usufruit sur 15 ans au lieu de 6-7?

A titre liminaire, je ne vois pas en quoi il serait interdit de convenir librement du prix de vente, et qu'il serait fait obligation de prendre en compte le calcul INSEE. Conformément à l'article 1134 du Code civil, les prix sont librement négociables et sauf à tomber dans la donation dissimulée, rien n'interdit à ce qu'un immeuble soit vendu à un prix inférieur à sa valeur.

Au reste, dans le cadre d'une vente à terme avec réserve d'usufruit, le prix est payable immédiatement et non par échéance. Aussi, je ne comprends pas votre notion d'amortissement.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai dû mal m'exprimer: je parle ici de "vente à terme", qu'on retrouve sur Internet dans les sites parlant de viager: le prix de vente est payé sous forme de rente (ce que je qualifiais d'amortissement) sur, à la différence du viager, une durée fixe (disons ici 15 ans). Par contre, le vendeur conserve l'usufruit jusqu'à son décès. Mon problème n'est pas le prix (pas question de sous-évaluer grossièrement), mais juste de vérifier que je ne suis pas tenu par les tables INSEE (obligatoires pour un viager classique?). En effet, la rente sera la résultante, d'une part de l'amortissement du prix, d'autre part du "droit d'occupation" (le vendeur restant dans les lieux): c'est surtout pour ce droit d'occupation que je m'interroge sur l'obligation ou pas de l'établir selon tables INSEE ("7-8 ans de durée de vie donc d'occupation") ou de pouvoir le faire sur une période plus longue (15 ans): ça change tout! Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai dû mal m'exprimer: je parle ici de "vente à terme", qu'on retrouve sur Internet dans les sites parlant de viager: le prix de vente est payé sous forme de rente (ce que je qualifiais d'amortissement) sur, à la différence du viager, une durée fixe (disons ici 15 ans). Par contre, le vendeur conserve l'usufruit jusqu'à son décès. Mon problème n'est pas le prix (pas

question de sous-évaluer grossièrement), mais juste de vérifier que je ne suis pas tenu par les tables INSEE (obligatoires pour un viager classique?). En effet, la rente sera la résultante, d'une part de l'amortissement du prix, d'autre part du "droit d'occupation" (le vendeur restant dans les lieux): c'est surtout pour ce droit d'occupation que je m'interroge sur l'obligation ou pas de l'établir selon tables INSEE ("7-8 ans de durée de vie donc d'occupation") ou de pouvoir le faire sur une période plus longue (15 ans): ça change tout! Merci

Je comprends mais qui vous a dit que dans le cadre d'une vente en viager, l'on avait l'obligation de se référer à l'indice INSEE?

C'est une erreur comme le prévoit l'article 1976 du Code civil:

Article 1976

La rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer.

La seule condition à la liberté de fixation quant au prix est d'une part, le fait que le prix doive être sérieux, et d'autre part, qu'il n'y ait pas lésion, notamment lorsque le prix prévisible est inférieur de plus de 5/12 ème à la valeur vénale de l'immeuble.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

C'est le notaire de ma tante qui m'a dit que le calcul de la rente viagère doit se faire à partir des prévisions d'espérance de vie INSEE. Peut-être une confusion avec une simple référence de calcul de base? Merci en tout cas pour vos informations, mon seul doute étant de comment estimer si la règle que vous mentionnez des 5/12 est bien respectée, puisque par définition en cas de viager on ne connaît pas la durée de vie réelle... En cas de vente à terme, sans doute plus simple: le bien valant 300.000, j'en déduis qu'un contrat base 15 ans (durée de vie crédible dans ce cas), soit 20.000/an est OK. Il faut en déduire le droit d'occupation / usufruit (3 à 4% par an, soit 9 à 12.000 / an, paraissent honnêtes) résultant en une rente nette de 8 à 11.000. Mais ceci nous amène à  $8-11 \times 15 = 120$  à 165.000 donc moins que les 5/12? Ou ceux-ci s'entendent-ils avant déduction du droit d'occupation?

Merci pour ces derniers éclaircissements!

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

C'est le notaire de ma tante qui m'a dit que le calcul de la rente viagère doit se faire à partir des prévisions d'espérance de vie INSEE. Peut-être une confusion avec une simple référence de calcul de base?

Je pense en effet.

Dans une vente en viager, comme pour une vente ordinaire, le prix est complètement libre et vous n'êtes absolument pas tenu par la table de mortalité.

En cas de vente à terme, sans doute plus simple: le bien valant 300.000, j'en déduis qu'un contrat base 15 ans (durée de vie crédible dans ce cas), soit 20.000/an est OK. Il faut en déduire le droit d'occupation / usufruit (3 à 4% par an, soit 9 à 12.000 / an, paraissent honnêtes) résultant en une rente nette de 8 à 11.000. Mais ceci nous amène à  $8-11 \times 15 = 120$  à 165.000 donc moins que les 5/12? Ou ceux-ci s'entendent-ils avant déduction du droit d'occupation?

Dans le cadre d'une vente en viager, l'action pour lésion n'est en principe pas recevable puisque, comme vous le mentionnez très justement, ce contrat est aléatoire et l'aléa "chasse la lésion".

Néanmoins, un juge peut juger cette action recevable lorsque le contrat de vente en viager perd en quelque sorte son caractère aléatoire, et tel serait le cas dans le cadre d'une vente à terme qui perd quelque peu de son aléa puisque vous déterminez à l'avance le montant total que vous allez payer.

Il faudrait connaître l'âge de l'usufruitier pour apprécier la justesse de votre calcul.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci. Son âge est de 83 ans: faire une vente sur 15 ans ne me paraît pas absurde (et lui assure des revenus sur la période) compte tenu de la "longévité familiale" (sa mère décédée à 103 ans et sa tante (soeur de sa mère) à 97! D'autre part, je comprends qu'en cas de vente à terme, je dois continuer en cas de décès à payer les héritiers jusqu'au terme: seule la décote (pour usufruit / droit d'occupation) pourrait alors être contestée mais, encore une fois l'historique familial me semble opposable!

Dites moi si vous avez des commentaires par rapport à ça, sinon ça me paraît maintenant très clair: grand merci pour votre aide, elle m'a bien aidé à clarifier mes idées!

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci. Son âge est de 83 ans: faire une vente sur 15 ans ne me paraît pas absurde (et lui assure des revenus sur la période) compte tenu de la "longévité familiale" (sa mère décédée à 103 ans et sa tante (soeur de sa mère) à 97! D'autre part, je comprends qu'en cas de vente à terme, je dois continuer en cas de décès à payer les héritiers jusqu'au terme: seule la décote (pour usufruit / droit d'occupation) pourrait alors être contestée mais, encore une fois l'historique familial me semble opposable!

Je suis d'accord avec vous. D'autant que l'action en nullité du contrat pour absence de sérieux du prix se prescrit dans les 5 ans qui suivent la vente. Le risque est donc très moindre.

Très cordialement,

En vous remerciant pour votre confiance.