

Episode 7 :

Le Viager : Du Mandat au Compromis

Cet épisode explore les étapes cruciales du processus de vente, depuis la prise de mandat jusqu'à la rédaction du compromis de vente. Il aborde les particularités liées aux parties impliquées, les aléas potentiels, et les éléments essentiels à inclure dans les documents contractuels.



Capacité des Parties



Vérification de la capacité

Dès la prise de mandat, s'assurer que les parties sont juridiquement capables de contracter. (art 1147 CC)

Identification des incapacités

Reconnaître les cas d'incapacité légale : mineurs non émancipés et majeurs protégés.

Exercice du devoir de conseil

Informer et conseiller les parties sur les implications juridiques de la transaction en viager.

Régimes de Protection du Majeur



Tutelle

Régime de protection le plus complet pour les personnes dans l'incapacité de gérer leurs affaires.



Curatelle

Assistance et contrôle dans les actes importants de la vie civile.



Sauvegarde de justice

Protection temporaire pour les personnes dont les facultés sont altérées.



Mandat de protection future

Permet d'organiser à l'avance sa propre protection ou celle d'un enfant handicapé. (Art 447 et 488 CC)



Régime Matrimonial du Crédirentier

Communauté réduite aux acquêts

Le crédirentier peut vendre ses biens propres, sauf le domicile conjugal. L'accord des deux époux est nécessaire pour les biens communs ou le domicile familial.

Communauté universelle

L'accord des deux époux est obligatoire pour toute vente de biens.

Séparation de biens

Chaque époux dispose librement de ses biens propres, hormis le logement familial.

Crédirentier Divorcé ou Pacsé

Divorce par consentement mutuel

Date d'homologation de la convention

Divorce pour faute

Date de l'ordonnance de non-conciliation

PACS

Selon la convention, gestion séparée ou indivision





Client Étranger et Concubinage

Clients étrangers

Application de la loi du pays d'origine

Concubins

Considérés comme célibataires

Attention pour le logement familial, pas de protection spécifique pour les concubins

Rente Constituée sur Plusieurs Têtes

Le principe de la rente constituée sur plusieurs têtes permet de désigner plusieurs personnes qui recevront la rente leur vie durant. Ces personnes doivent être précisément identifiées dans l'acte de vente. Selon l'article 1971 du Code civil, il est possible de constituer une rente sur plusieurs têtes, que ces personnes soient ou non les vendeurs.



Identification des bénéficiaires

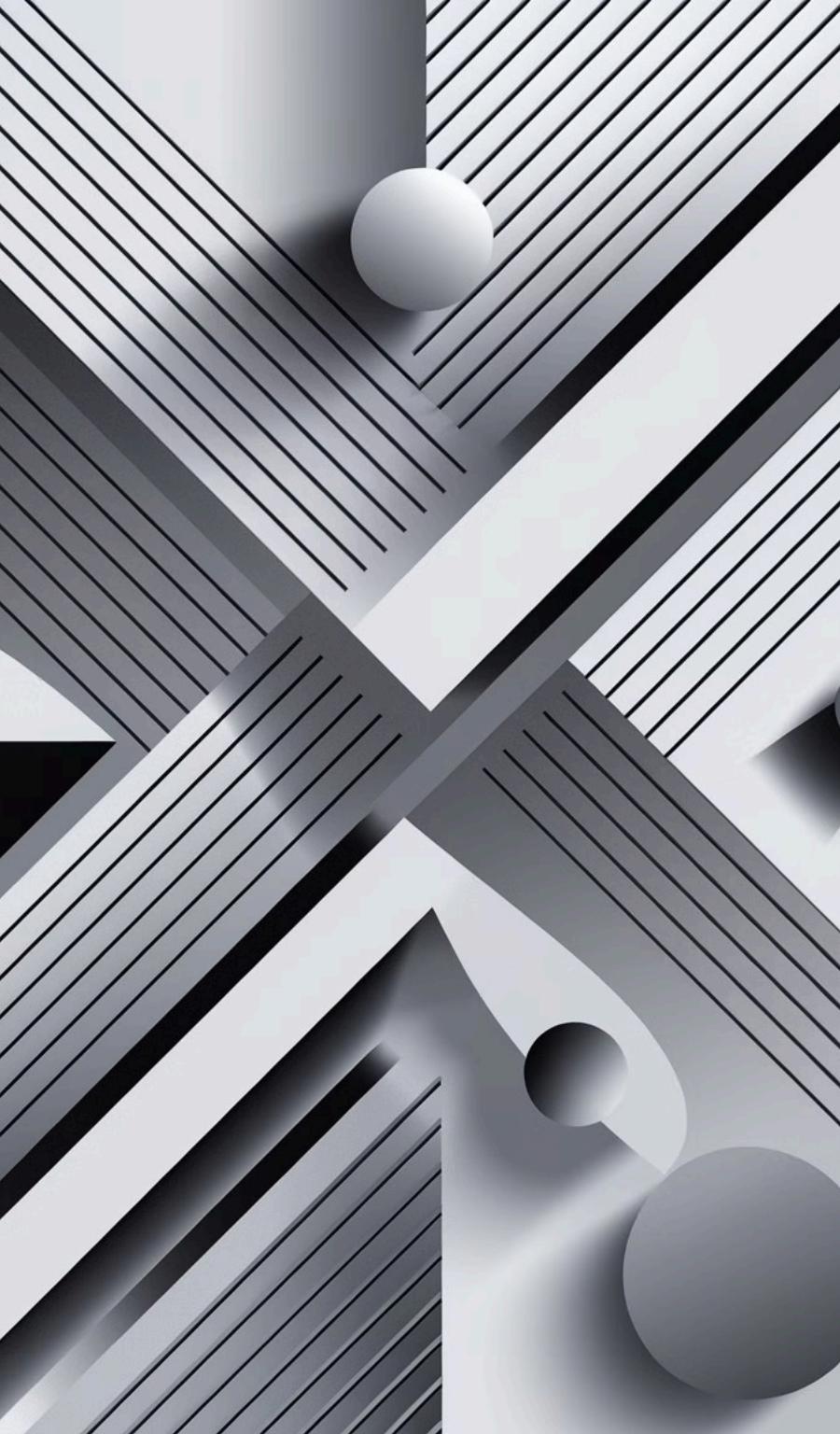
Désignation précise dans l'acte de vente

Constitution de la rente

Possible sur plusieurs têtes,
vendeurs ou non

Présomption de donation

Pour la rente revenant au survivant si bien d'un seul époux



Caractère d'Aléa dans le Viager

1

Appréciation de l'aléa

Se fait au jour de la signature de l'acte authentique selon la jurisprudence de la Cour de cassation du 4 juillet 2007

2

Cas sans aléa

Mauvais calcul de rente, estimation erronée de l'espérance de vie, évaluation incorrecte du bouquet

3

Équilibre du contrat

Essentiel pour éviter la remise en cause du viager

4

Vigilance requise

Sur l'estimation du bien, le calcul de la rente et l'évaluation de l'espérance de vie

Cas Particuliers d'Aléas



Rente mal calculée

Risque de remise en cause du contrat



Décès avant acte authentique

Nécessité de conditions spécifiques



Décès dans les 20 jours

Risque d'annulation de la vente



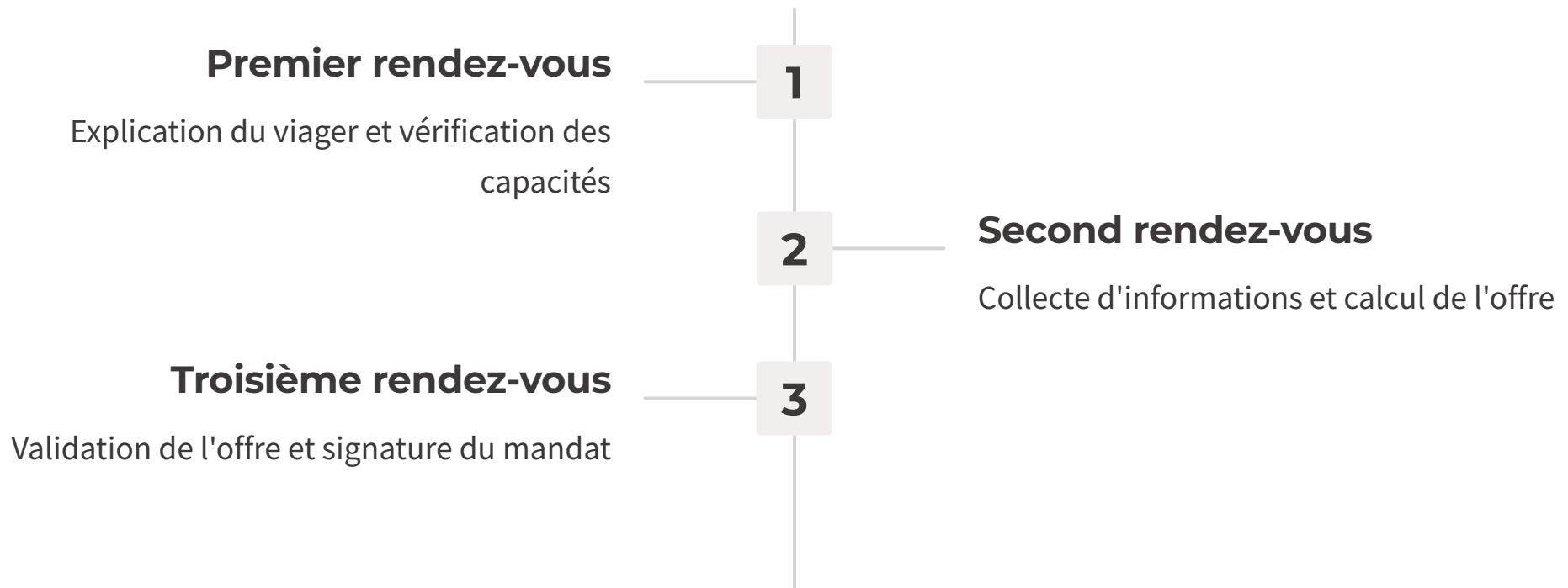
Équilibre du contrat

Essentiel pour la validité du viager



Mandat de Vente en Viager

Le processus de vente en viager débute par la prise d'un mandat, qui se déroule généralement en trois rendez-vous clés.



Calcul des Éléments du Viager

Le calcul des éléments du viager est une étape cruciale qui nécessite une méthodologie précise.

Annexe 1

- Espérance de vie, nue propriété, droit d'usage et d'habitation, taux de rente et coefficient de capitalisation.
- Simulation des hypothèses : bouquet, rente mensuelle et rente annuelle

Annexe 2

- Conditions du projet viager : propriété de la jouissance, abandon de jouissance, conditions particulières et conditions de vente



Rédaction du Compromis de Vente

Le contenu du compromis doit aborder les clauses spécifiques au viager, effectuer un rapprochement entre les conditions du mandat et de l'offre, et préparer la présentation du dossier au notaire.

Clauses spécifiques

Adaptées au contrat de viager

Désignation des parties

Précision des termes utilisés

Prix de vente

Distinction valeur vénale et prix net

Modalités de paiement

Détail de l'acompte, bouquet et rente

Clause du Prix de Vente

La formulation recommandée est la suivante : "Prix de vente valeur vénale : [montant en chiffres et lettres]. Toutefois, compte tenu du droit exclusif d'usage et d'habitation que se réserve le vendeur (crédirentier), l'évaluation du prix de l'immeuble vendu, pour la perception des droits d'enregistrement, est d'un montant de : [montant en chiffres et lettres] correspondant à : prix de vente (valeur vénale) moins droit exclusif d'usage et d'habitation = prix de vente net."

Prix de vente valeur vénale	[Montant]
Droit d'usage et d'habitation	[Montant]
Prix de vente net	[Montant]

Clause de Paiement du Prix

La formulation recommandée est : "Ledit prix est payable comme suit : à titre d'acompte, la somme de [montant] est déposée entre les mains de [dépositaire]. Ce versement s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, sauf non-réalisation de l'une des conditions suspensives. Le solde payable le jour de la signature de l'acte authentique comprend : la somme de [montant] à titre de bouquet, et une rente viagère annuelle de [montant], payable par mensualités anticipées."



Acompte

Montant et lieu de dépôt

Bouquet

Somme payable à la signature

Rente viagère

Montant annuel et modalités de paiement

Indexation de la Rente

La clause type pourrait être formulée ainsi : "La rente viagère sera révisable chaque année à la date anniversaire de l'acte authentique de vente en fonction des variations de l'indice [préciser l'indice]. L'indice de base retenu est celui du mois de la signature de l'acte. En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent qu'un nouvel indice sera choisi d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert."

1

Fréquence de révision

Annuelle, à la date anniversaire de l'acte

2

Indice de référence

Indice des prix à la consommation (INSEE)

3

Clause de sauvegarde

Prévision d'un indice de remplacement

4

Continuité du paiement

Maintien du paiement sur la base du dernier indice connu en cas de difficulté



Conditions de la Rente

Lieu de paiement

Au choix du crédirentier en France

Dispense de certificat de vie

Simplification administrative

Extinction de la rente

Au décès du crédirentier

Arrérages non acquittés

Non dus sauf poursuites engagées

Clause Résolutoire

Elle prévoit les conditions dans lesquelles la vente peut être résolue de plein droit en cas de défaut de paiement de la rente.

Défaut de paiement

Un seul terme non payé peut déclencher
la procédure

Commandement de payer

Délai d'un mois pour régulariser



Mise en demeure

Lettre recommandée avec accusé de
réception

Résolution de la vente

Si non-paiement persistant



La Solidarité et l'Indivisibilité

Cette clause stipule qu'en cas de décès ou de dissolution du débirentier, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ses associés et ses représentants pour le paiement des arrérages et pour l'exécution de la vente.



Solidarité

Entre héritiers, associés et représentants



Indivisibilité

Pour le paiement et l'exécution de la vente



Protection

Garantie de continuité pour le crédirentier



Signification

Frais à la charge des successeurs

Règles de jouissance de la Propriété



Propriété Immédiate

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble dès la signature de l'acte authentique.



Jouissance Différée

La jouissance effective de l'immeuble est différée jusqu'au décès du vendeur, qui conserve le droit d'usage et d'habitation.



Délai de Libération

Les héritiers du vendeur disposent d'un délai de trois mois pour libérer les biens meubles non inclus dans la vente.

Règles d'Abandon de Jouissance

Le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation peut renoncer à ce droit à tout moment. Il doit prévenir le crédirentier de la date d'abandon, trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. L'abandon est irrévocable.

Le crédirentier prend possession des biens vendus à la date fixée. Si le crédirentier quitte définitivement les biens vendus, sans accomplir la formalité de préavis, le débirentier peut demander la déchéance du droit d'usage et d'habitation après un délai de six mois.

Le bénéficiaire doit laisser les biens vendus en bon état de propreté et d'entretien. Il doit également débarrasser les biens vendus de tous les meubles et objets non inclus dans la vente, à ses frais.

Complément de la Rente en Cas d'Abandon

En contrepartie de l'abandon de jouissance, le débirentier, ainsi qu'il s'y oblige expressément, sera tenu de constituer et de payer au crédirentier, un complément de rente correspondant à une majoration.



1ère solution

- Fixer un % de la vente (30% généralement)
- poser le forfaitaire sur la base d'une valeur locative réel annuel
- prendre un % (60%) et le préciser dans l'acte

2ème solution

- 50% de la rente viagère en cours avant 2 ans
- 40% de la rente viagère en cours entre 2 et 5 ans
- 30% de la rente viagère en cours si sup à 5 ans
- 20% de la rente viagère en cours si sup à 8 ans

Conditions Particulières

Droits du Crédirentier

Le crédirentier, réservataire du droit d'usage et d'habitation, jouit des biens vendus en bon père de famille. Il ne peut pas en changer la destination, c'est-à-dire qu'il doit les habiter bourgeoisement.

Absence de Caution

Le crédirentier est dispensé de fournir la caution dans les termes de l'article 601 du Code civil. L'état des lieux prescrit par l'article 626 du Code civil n'est pas requis car les lieux sont reconnus en bon état.

Interdiction de Cession et de Location

Le crédirentier ne peut pas céder son droit d'usage et d'habitation, ni louer les biens, ni même les louer partiellement. Ces actes sont interdits par l'article 631 du Code civil et entraîneraient la nullité de la cession ou de la location et l'extinction du droit d'usage et d'habitation.

Réception de Personnes

Le crédirentier a la faculté de recevoir toutes personnes, mais celles-ci ne pourront prétendre à aucun droit d'habitation, d'occupation, ou de maintien dans les lieux au décès ou au départ du bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation.

Charges et Obligations des Parties

- Le réservataire du droit d'usage et d'habitation assume les charges de jouissance des biens.
- Il s'acquitte des dépenses courantes, telles que l'abonnement, la consommation, les fournitures, les réparations mineures et l'entretien du jardin.
- Les charges de copropriété récupérables définies par le décret 87-713 du 26 août 1987 sont à sa charge.
- Le débirentier, en revanche, paie la taxe foncière, les primes d'assurance propriétaire non-occupant et les appels de fonds de la copropriété.
- Le crédirentier rembourse annuellement au débirentier les frais d'ordures ménagères et les charges récupérables de copropriété après approbation des comptes.
- Tous les frais d'acte constatant ledit abandon de jouissance et la constitution du complément de rente, ainsi que les droits éventuels seront partagés par moitié par les parties.

La Mise en Gestion du Viager

Avantages pour le crédirentier

- La mise en gestion du viager offre des avantages importants pour le crédirentier.
- Gestion simplifiée: Le crédirentier peut déléguer la gestion de son viager à un professionnel.
- Protection des intérêts: Le gestionnaire veille au paiement de la rente, à l'indexation et au respect des obligations.
- Sécurité juridique: Le gestionnaire assure le respect des obligations légales et contractuelles.
- Assistance personnalisée: Le crédirentier bénéficie d'une assistance pour les démarches administratives et juridiques.

Le Mandat de Gestion

Adaptation du Mandat Locatif

Le mandat de gestion en viager s'inspire du mandat de gestion locative. Il s'adapte aux spécificités du viager, remplaçant les termes "loyer" par "rente", "bailleur" par "crédirentier" et "locataire" par "débirentier".

Détails du Mandat

Le mandat de gestion précise les missions du gestionnaire pour le compte du crédirentier. Il couvre l'émission de la rente, les paiements et la gestion administrative du viager.

Honoraires de gestion

En général, les honoraires de gestion seront plus faibles que dans le cas d'une location soit : 4 à 5 % ht.