Nargis.fr
Published on *Mairie de Nargis* (http://www.mairie-nargis.com)

Extrait d'acte de décès

Comment fonctionne une vente ou un achat en viager ?

Mis à jour le 23 février 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

L'achat en viager consiste à vendre un logement à une personne *le débirentier*, en échange du versement mensuel d'une rente pendant toute la durée de vie du vendeur *le crédirentier*.

De quoi s'agit-il ?

La vente en viager consiste :

- pour l'acquéreur à acheter un logement sans avoir à verser la totalité du prix de vente le jour de l'acquisition, mais qu'il ne pourra occuper qu'au décès du vendeur, sauf si ce dernier le libère tout de suite,
- et pour le vendeur à percevoir une rente mensuelle jusqu'à son décès en contrepartie de la vente de son logement.

Conditions

Toute personne ayant la Aptitude d'une personne à avoir des droits et des obligations et à les exercer elle-même (exemples : droit de conclure un contrat, droit d'agir en justice) (particuliers) peut vendre ou acheter un logement en viager.

Pour que la vente en viager soit valable, le décès futur du crédirentier doit être imprévisible. Ainsi, le débirentier ne doit pas avoir eu connaissance d'une maladie dont était atteint le crédirentier au moment de la signature de l'acte de vente.

Si le vendeur décède dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte de vente, la loi considère alors que l'événement était prévisible et que la vente n'est pas valable. L?annulation de la vente peut être alors invoquée par les héritiers du crédirentier devant le tribunal de grande instance (TGI).

Tribunal de grande instance (TGI)

http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html

Prix de vente et de la rente

Prix de vente

Le prix de vente est fixé entre les parties sans toutefois pouvoir dépasser la différence entre :

- la Montant estimé du prix qui pourrait être obtenu pour un bien, en cas de vente dans les conditions normales de marché. Permet d'enregistrer comptablement des biens entrant dans un patrimoine (succession, donation, transmission d'entreprise, etc.). (particuliers), c'est-à-dire l'estimation financière du logement dans une région donnée,
- et la valeur du logement occupé déterminée par des barèmes en fonction notamment de l'espérance de vie du crédirentier.

Ces barèmes peuvent être consultés auprès d'un notaire ou d'une compagnie d'assurance.

Notaire

http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire

Prix de rente

Au moment de la signature de l'acte de vente, le débirentier peut régler au comptant une partie de la vente appelée *le bouquet*. Cette somme est alors déduite du montant de la rente. Ainsi, plus le bouquet est important, moins le montant de la rente est élevé.

Pour assurer la sécurité du paiement des rentes, le crédirentier peut notamment inscrire dans l'acte de vente :

- une Clause prévoyant la résiliation automatique du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties (exemple : non-paiement du loyer) (particuliers) qui l'autorise à reprendre son bien si plusieurs rentes ne sont plus versées par le débirentier,
- et une clause lui permettant de se réserver le droit de conserver le bouquet (s'il a été versé), en cas de résiliation du contrat de vente.

Les parties peuvent également insérer dans l'acte de vente une Disposition d?un contrat ou d?un jugement destinée à compenser la dépréciation monétaire (ou à tenir compte de l?inflation) entre le jour où la créance est évaluée et le jour du paiement. (particuliers)

permettant la révision automatique du montant de la rente suivant, par exemple, un indice publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Conséquences sur le bien

Occupation du logement

Le débirentier ne peut occuper le logement qu'au jour du décès du crédirentier.

Entretiens et réparations

Les réparations et entretiens courants du logement restent à la charge du crédirentier sauf s'il libère totalement le bien vendu.

Impôt locaux/factures

*** Cas 1 :** Crédirentier

Le paiement de la taxe d'habitation (particuliers) et des factures d'énergie (particuliers) restent à la charge du crédirentier sauf s'il libère totalement le bien vendu.

Les rentes viagères sont soumises à l'impôt sur le revenu (particuliers) pour une fraction de leur montant, décroissante avec l'âge du crédirentier.

*** Cas 2 :** Débirentier

La taxe foncière est à la charge du débirentier, à moins que les parties en aient décidé autrement.

Comment faire si...

- **J'achète un logement**
- **Tous les «Comment faire si... (particuliers) »**

Pour en savoir plus

- Site de l'Insee - Information pratique - Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

- Portail des services en ligne des notaires de France - Information pratique - Notaires de France

Voir aussi...

- **Achat ou vente d'un logement (particuliers)**

Références

- Code civil : articles 1968 à 1976 - Conditions requises
- Code civil : articles 1977 à 1983 - Fixation de la rente

Mairie
de Nargis

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-deces?publication=F2762