



VENTE A REMERE: UNE TECHNIQUE DE FINANCEMENT UTILE AVEC MISE EN GARANTIE DE SON BIEN IMMOBILIER

publié le 15/05/2015, vu 22425 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Le procédé de la vente à réméré ou vente avec faculté de rachat apparaît utile en cas de difficultés financières puisqu'il permet d'obtenir un financement avec mise en garantie temporaire de son bien immobilier. Le terme réméré vient du latin « redimere » qui signifie « racheter ». Il n'est pas considéré comme un emprunt. C'est un contrat atypique défini par les articles 1659 à 1673 du code civil.

Il s'agit d'une sorte de vente temporaire qui peut varier de 6 mois à 5 années, et qui à l'issue du délai envisagé permet de racheter son propre bien, étant précisé que le vendeur peut même occuper son logement, moyennant versement d'une indemnité d'occupation librement consentie et convenue avec l'acheteur.

I- Présentation du contrat de vente à réméré

Ce contrat met en relation un vendeur ou cédant temporaire, personne physique ou morale qui a besoin d'un financement et un investisseur ou acheteur temporaire qui verse un capital, en espérant le récupérer avec une marge.

1. Un contrat de vente avec transfert de propriété

L'article **1659 du code civil** le définit ainsi :

La faculté de rachat est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673

Ce contrat s'analyse juridiquement en un véritable contrat de vente qui entraîne le transfert de la propriété du bien devant un notaire.

Plus spécifiquement la vente à réméré est une vente parfaite qui contient une condition résolutoire de faculté de rachat, dont la réalisation est laissée à la libre disposition du vendeur.

Étant propriétaire, l'acheteur à réméré jouit de toutes les prérogatives attachées à la propriété et en supporte toutes les charges.

Le vendeur quant à lui ne pourra de ce fait plus consentir d'hypothèque sur le bien vendu, si ce n'est céder ses droits sur le réméré.

Les créanciers hypothécaires et les créanciers privilégiés du vendeur ne pourront exercer leur privilège sur le droit de réméré

Si le vendeur exerce la faculté envisagée dans le contrat, la vente sera annulée et les parties remises rétroactivement dans leur situation initiale avant la vente.

Fiscalement, cette opération de vente implique une taxation au titre des droits de mutation à titre onéreux. (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière , plus value honoraires du notaire, pour l'ISF, le bien sera pris en compte dans le patrimoine de l'acquéreur, avec décote d'environ 10 % de la valeur vénale du bien immobilier du fait de la clause de rachat. En outre, une seconde décote est possible dès lors que ledit bien est loué.

2. ... qui concerne des personnes en situations difficiles et qui ont du mal à obtenir un crédit

Ainsi les personnes interdites bancaires ou fichées Banque de France fichages FCC - FICP – FIBEN ; les personnes qui souhaitent éviter ou sortir d'un plan de surendettement déjà mis en place par la Banque de France ; et plus généralement celles en situation délicate : divorce, au chômage, contrôle fiscal etc...sont concernées.

Alors faut-il préconiser ce type de montage ?

OUI s'il permet de solder tous ses crédits d'un seul coup comme nous le verrons

1°) A partir du moment où nous sommes dans une vente temporaire, le prix s'en ressentira.

D'abord parce que le domicile principal ou secondaire sera cédé entre 50 et 80% de sa valeur vénale.

Ensuite parce qu'une indemnité d'occupation sera due pour permettre de continuer à y résider (loyer).

Enfin parce que le rachat du bien entraînera une indemnité pour l'investisseur, un coût d'expertises (bilans énergétiques etc...) , des émoluments du notaire, des frais de désinscription hypothécaire ... voir D)

2°) Ce montage permettra de solder ses dettes et de se faire déficher du FICP

C) ...qui est conclu devant notaire sur une durée temporaire maximum de 5 ans (article 1660 du code civil)

Le contrat envisagera une durée qui ne pourra excéder 5 années.

En cas de silence, la vente sera conclue pour 6 mois.

C'est le notaire chargé du réméré qui percevra le fruit de la vente, règlera les créanciers et conservera tout éventuel reliquat qu'il va déposer à la caisse de dépôts et consignations.

Le cédant qui souhaite rester dans les lieux devra conclure un contrat d'occupation précaire moyennant des indemnités d'occupation afin de continuer à occuper son propre logement,.

Ainsi l'investisseur percevra une sorte de loyers, des indemnités et stipuler que la taxe foncière lui soit remboursée.

Une clause peut prévoir que le vendeur sera déchu de sa faculté de rachat faute du paiement des loyers aux échéances convenues.

D) La requalification du contrat : une précaution essentielle

Des indices de requalification en acte pignoratif peuvent être pris en compte par les tribunaux, lesquels sont souverains pour annuler un acte mal qualifié.

Une vente conclue qui ne constituerait qu'une forme de rachat de crédit garantie par un transfert de propriété de l'immeuble, s'analyserait alors en un pacte comissoire.interdit.

Ce pacte est la faculté contractuelle par laquelle le créancier se fait consentir le droit de s'approprier de lui-même la chose remise en garantie faute de paiement de l'échéance. Cette faculté est prévue uniquement en matière d'hypothèque conventionnelle, de gage et d'antichrèse.

En effet la vente à réméré est une convention admise légalement et que sa requalification en acte pignoratif n'est pas une opération aisée qui pourrait se déduire de la seule concomitance entre un acte de prêt et un acte de vente, mais doit s'apprécier en fonction d'un certain nombre d'indices :

- la vileté du prix, **1 ere civ 4 juin 2014, pourvoi N° 12-21244** Second moyen
- la relocation du bien au vendeur,
- la fréquence des achats effectués par la même personne,
- le caractère usuraire de l'opération ;

II-L'issue du contrat avant terme ou à terme et sa faculté de rachat

A l'issue de ce délai deux possibilités pour le cédant temporaire

A) Soit le cédant rachète son bien (droit de rachat)

Lors de la levée d'option de réméré (ou rachat du réméré), il s'agit non pas d'une vente mais d'une annulation de vente. (un droit fixe sera dû)

Le prix du rachat sera librement fixé entre les parties dans l'acte de vente avec clause de rachat. (prix de reprise majoré ; ou minoré pour tenir compte de la baisse de valeur prévisible du bien lors de l'exercice du réméré ou des fruits que l'acquéreur percevra entre la conclusion de la vente et l'exercice du réméré ;mais aussi d'une somme ddestinée à indemniser forfaitairement l'acquéreur

pour les inconvénients inhérents à l'exercice du r      .

En cas de dégradation de l'immeuble par l'acquéreur à r      , le vendeur qui exerce sa faculté de rachat est en droit de demander des dommages-intérêts.

Rappelons que le droit de r       est transmissible et cessible ce qui signifie qu'il peut être exercé soit par le vendeur lui-même, soit par ceux à qui ce droit a été transmis ou c  d  , tels les héritiers du vendeur, ses légataires, son cessionnaire.

Par ailleurs, les créanciers du vendeur peuvent, exercer le r       pour le compte de leur débiteur par le moyen de l'action oblique.

De même, le r       peut être exercé non seulement contre l'acheteur lui-même, mais aussi contre toute personne à laquelle il aurait transmis le bien vendu, c'est-à-dire ses héritiers ou les sous-acquéreurs.

L'acquéreur est censé n'avoir jamais été propriétaire.

Ainsi, les droits qu'il aurait pu lui-même consentir à des tiers sur la chose doivent disparaître, qu'il s'agisse du droit de propriété (revente) ou de ses démembrements : hypothèques, servitudes, emphytéose, usage ou usufruit sous réserve du respect des formalités de publicité.

L'article **1673, alinéa 2**, du code civil dans un souci de protection des locataires, prévoit que le vendeur est tenu d'exécuter les baux faits par l'acquéreur, sous deux conditions qu'ils aient date certaine antérieure à l'exercice du r       ;et qu'ils n'aient pas été conclus en fraude des droits du vendeur.

B) Soit le cédant ne peut rembourser l'investisseur qui prend possession du logement et le vend en tant que plein propriétaire .

1  ) L'acquireur peut l'occuper et/ou le vendre avec décote

*2  ) L'acquireur peut le faire vendre par le cédant en vertu d'une clause du contrat qui envisagera que **le vendeur sera prioritaire sur la vente de l'immeuble***

Ce droit de vente en r       sera avantageux pour lui car cela lui permettrait de le vendre lui-même et de ne pas subir la décote.

Une demande d'exercice de ce droit prioritaire pourra se faire par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du notaire et de l'investisseur

3  ) La perte de la faculté de r       du cédant

peut se concevoir en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation (loyers) pendant la période du r       ou s'il ne peut exercer son action de r       dans le terme prescrit, le cédant ne pourra plus reprendre la chose vendue (délai de cinq ans maximum).

C) Mise en œuvre de la vente en présence du notaire chargé du r      

Fiscalement l'article 688 du CGI envisage que:

L'exercice du droit de rachat à l'intérieur du terme n'est passible que du droit fixe. 125 euros

De ce fait les impôts et taxes ne sont dus que lors de la vente, **évitant ainsi tout cumul d'impositions souvent pénalisant dans les restructurations patrimoniales.**

Le vendeur à réméré récupèrera les sommes versées ,puisqu'il se retrouvera dans le cadre d'une vente annulée qui replacera les parties dans leur situation initiale.

en raison de la résolution, le contrat de vente étant censé n'avoir jamais eu lieu, il peut être demandé à l'administration fiscale, restitution de la TVA immobilière acquittée lors de la vente et de l'impôt sur les plus values versé au moment de la vente

Cependant, les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière ne sont pas sujets à restitution en vertu de l'article 1961 du Code général des impôts :

" les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière lorsqu'elle tient lieu de ces droits, ne sont pas sujets à restitution dès l'instant qu'ils ont été régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus par application des articles 954 à 958, 1183, 1184, 1654 et 1659 du Code civil."

Pour application du droit fixe il faut que :

- La faculté de rachat soit prévue dans l'acte initial de vente à réméré ;
- Le rachat intervienne dans le délai stipulé au plus tard 5 ans après la vente à réméré ;
- L'acte de rachat doit avoir une date certaine : acte authentique ou acte sous seing privé avec date certaine.
- Seul le vendeur à réméré ou son ayant-cause à titre universel soit concerné .

Attention cependant si le rachat se fait sans respecter les conditions du réméré, notamment après un délai de 5 ans, la mutation sera considérée par l'administration fiscale comme une nouvelle vente et sera donc imposée comme telle.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocat au barreau de Paris