



# Le viager et son régime juridique

**Jurisprudence** publié le **22/01/2024**, vu **377 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La vente en 'viager' est une vente par laquelle le vendeur le crédirentier, cède au profit de l'acheteur le débirentier,**

La vente en 'viager' est une vente par laquelle le vendeur *le crédirentier*, cède au profit de l'acheteur *le débirentier*, un bien immobilier dont tout ou partie du prix est réglé périodiquement sous forme d'une rente viagère et ce, pendant toute la durée de vie du vendeur ou de celle d'un tiers désigné par lui, le vendeur se réservant généralement à son profit l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation du bien cédé.

Le débirentier est la personne qui verse la rente.

Le crédirentier est la personne qui touche la rente.

En général, le débirentier verse une partie du capital, ce que l'on appelle , le bouquet , et il doit verser, en sus, une rente viagère , pendant toute la durée de vie du crédit rentier.

Le contrat de vente en viager a nécessairement un caractère aléatoire.

La vente en viager est souvent un moyen de transmission du patrimoine avec une rente mensuelle qui permet notamment à des personnes âgées de disposer d'un complément de retraite non négligeable.

L'aléa sur lequel porte la vente en viager tient notamment à l'espérance de vie du Crédirentier sur la tête duquel la rente a été constituée, l'absence d'aléa affectant la validité du contrat de vente en viager.

Le décès du vendeur va mettre fin au paiement de cette rente, le débirentier devenant alors pleinement propriétaire.

**Le prix de vente en viager** est généralement constitué d'une somme versée au comptant, nommée « bouquet », majorée d'une rente viagère payée au choix des parties selon des échéances préalablement déterminées : mensuelles, trimestrielles, semestrielles, voire annuelles.

Le taux de la rente viagère est fixé en fonction de la considération de plusieurs paramètres :

- la valeur des biens vendus,
- de l'âge du crédirentier ,
- de son état de santé,
- des réserves d'usufruit,

-d'un droit d'usage d'habitation que le crédientier a pu faire à son profit.

L'article 1976 du Code civil prévoit que « **la rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer** ».

La détermination des arrérages de la rente est fixé librement par les parties, selon le principe de la liberté contractuelle, sous réserve de l'exigence d'un prix réel et sérieux.

Le Débirentier doit payer les arrérages de la rente aux échéances convenues au contrat de vente, au risque de voir le Crédientier se prévaloir de la clause résolutoire qu'il est dorénavant d'usage d'insérer aux conventions de viager.

Il existe de nombreux contentieux , en cette matière , notamment lorsque les héritiers du crédientier considèrent que le prix de la vente en viager a été faite sur un prix dérisoire ..

Le décès prématuré du vendeur peut être une cause de nullité de la vente en viager.

La jurisprudence vient sanctionner la vente en viager lorsque la rente viagère est bien trop faible voire dérisoire.

### **Que se passe-t-il quand le débirentier ne verse pas la rente ?**

Le débirentier a l'obligation de payer les arrérages convenus et éventuellement révisés pendant toute la vie du ou des crédientiers, en temps et lieu prévu par le contrat.

Le débirentier dispose de certains moyens d'action en cas de non-paiement :

§ il peut réclamer les arrérages échus sur les 5 dernières années ;

§ il peut imposer une clause résolutoire dans l'acte notarié : la vente sera annulée en cas de non-paiement des arrérages ;

§ il dispose également d'un privilège sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix.

#### **o Sur l'existence d'une clause résolutoire**

Le contentieux de la résiliation du contrat de **vente en viager** dans l'hypothèse où notamment le débirentier ne paye plus la rente viagère est récurrent.

Il faudra vérifier si il a été prévue dans le contrat de **vente en viager**, une clause résolutoire expresse et non équivoque qui vise à procéder à la résolution de la **vente en viager** en cas de non -paiement des rentes et ce suivant un commandement de payer visant la clause résolutoire qui pourrait être signifié par voie d'huissiers et qui permettrait dès lors de mettre fin à la vente.

La loi prévoit par ailleurs dans son article 1978 du Code Civil que « *le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée à demander le remboursement du capital, ou à rentrer dans le fonds par lui aliéné ...* »

De plus, l'article 1978 du Code civil n'est pas d'ordre public, si bien que les parties peuvent valablement stipuler dans les contrats des clauses résolutoires.

L'action résolutoire de plein droit permet au crédientier de reprendre son bien. Lorsqu'une clause pénale a été stipulée, le crédientier conservera les rentes déjà perçues ainsi qu'une partie, voire

même la totalité du bouquet .

Par cette clause le crédientier qui n'est plus payé va faire délivrer au débirentier par Huissier un commandement de payer visant la clause résolutoire. A l'expiration du délai imparti, si le débirentier n'a pas payé, le crédientier pourra saisir le Juge d'une demande de constatation de la résolution de la vente.

Le contrat de vente en viager qu'en cas de résolution, le crédientier conservera l'ensemble des arrérages perçus, bouquet compris.

### o **Sur l'existence d'une clause pénale**

Dans les contrats de vente à charge de rente viagère, une clause pénale est généralement prévue à la clause résolutoire. Cette dernière prévoit, qu'en cas de résolution, le crédientier conservera, à titre de réparation, le bouquet et/ou les arrérages échus et/ou les embellissements et améliorations apportées au bien.

En l'espèce, les parties avaient stipulé que « les arrérages versés et les embellissements » resteraient à la charge de l'acquéreur « à la suite d'un commandement visant » la clause résolutoire attachée au paiement de la rente.

Cette stipulation peut assurément s'analyser en une clause pénale .

La résolution du contrat laisse « survivre » la clause pénale .

En effet, la résolution, contrairement à la nullité, implique un manquement contractuel, de sorte que l'existence d'un contrat ne peut être niée .

Aussi, les juges du fond auraient pu, selon les termes du moyen, « compléter la réparation constituée par les arrérages déjà versés », en accroissant la peine au motif qu'elle était dérisoire.

D'ailleurs, trois motifs auraient pu conduire à considérer que la peine était dérisoire :

- premièrement, le contrat portait sur un viager libre et l'immeuble semblait être occupé par l'acquéreur puisque son expulsion avait été sollicitée auprès des juges du fond ;
- deuxièmement, la rente n'avait pas été payée avec régularité pendant quinze ans et n'avait pas du tout été payée pendant dix-huit mois ;
- troisièmement, aucune amélioration ni embellissement ne semblent avoir été réalisés.

Il reste que les juges du fond n'ont pas, comme le leur reproche la Cour de cassation, précisé avoir laissé le bouquet et les arrérages échus et impayés « à titre de dommages-intérêts ». Aussi, leur décision ne pouvait qu'être censurée.

En cas de **non paiement à bonne date des arrérages de la rente**, le cabinet peut introduire toutes procédures utiles au recouvrement des sommes impayées et, le cas échéant, solliciter judiciairement l'acquisition de la clause résolutoire prévue au contrat ou la résiliation judiciaire du contrat.

Le cabinet peut vous assister dans le cadre des actions en nullité de la vente pour défaut d'aléa en cas d'absence de prix réel et sérieux, connaissance de l'état de santé altéré du vendeur par l'acheteur ou décès prématuré du vendeur, dans le cas d'abus de faiblesse sur la personne du vendeur en défaut de capacité,

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53