

# Table des matières

<b>Sommaire</b> .....	2
<b>Introduction</b> .....	4
1. – <i>L'évolution historique</i> .....	4
a) Une origine ancienne .....	4
b) L'avènement du financement bancaire.....	5
c) La perspective d'une recrudescence.....	5
2. – <i>Un encadrement légal</i> .....	6
a) La nature du contrat.....	6
b) La contradiction à l'héritage.....	7
c) Le pacte sur succession future .....	7
3. – <i>les produits financiers viagers concurrents</i> .....	8
a) Le viager financier .....	8
b) Le prêt viager hypothécaire.....	8

## PREMIÈRE PARTIE LA FORMATION DU CONTRAT

<b>Chapitre 1 – LES CARACTÈRES DU CONTRAT</b> .....	10
<b>Section 1 – Les contractants</b> .....	10
§ 1. – <i>Le crédirentier</i> .....	10
A. – La rente constituée sur plusieurs têtes.....	11
1) La clause de réversion .....	11
2) La clause de réduction.....	11
B. – La rente sur la tête d'un tiers.....	12
§ 2. – <i>L'aliénation du logement familial</i> .....	12
A. – L'indisponibilité .....	12

B. – Les effets de la nullité.....	13
C. – La réserve d’usufruit ou de droit d’usage.....	14
1) La réserve au profit des deux époux.....	14
2) La réserve personnelle.....	14
§ 3. – <i>Le débirentier</i> .....	15
A. – Le débirentier présomptif héritier.....	15
1) La donation présumée.....	15
2) L’intégration fiscale.....	16
B. – Le démarchage à domicile.....	16
<b>Section 2 – L’aléa économique</b> .....	17
§ 1. – <i>La nullité pour absence d’aléa</i> .....	18
A. – Le défaut de cause.....	18
1) Un déséquilibre essentiel des contreparties.....	18
2) La sanction de la nullité.....	19
B. – La comparaison du revenu de l’immeuble.....	20
1) Le revenu effectif.....	20
2) Le revenu théorique du capital.....	21
3) Le bien non frugifère.....	22
§ 2. – <i>La rescision pour cause de lésion</i> .....	23
A. – L’exclusion de la lésion.....	23
B. – L’exception d’un prix en capital.....	23
C. – L’exception du défaut d’aléa.....	24
§ 3. – <i>La donation déguisée</i> .....	24
<b>Section 3 – L’espérance de vie</b> .....	25
§ 1. – <i>La condition de vie</i> .....	26
§ 2. – <i>Le décès dans les 20 jours du contrat</i> .....	26
A. – Une nullité d’ordre public.....	26
B. – Les conditions cumulatives de mise en oeuvre....	27
1) La préexistence de la maladie.....	27
2) Le délai de 20 jours.....	28
3) Le lien de causalité.....	29
C. – Les applications particulières.....	29
1) La clause de réversion.....	29
2) La clause de réduction.....	30
3) Le bail à nourriture.....	31
4) La vente avec réserve d’usufruit.....	31

§ 3. – <i>Le décès postérieur aux 20 jours du contrat</i> .....	32
A. – L'application du droit commun des contrats.....	32
B. – L'existence de l'aléa .....	33
C. – Les clauses de réversion ou de réduction.....	34
§ 4. – <i>Le grand âge</i> .....	35
A. – L'intérêt d'un certain âge .....	35
B. – La permanence de l'aléa.....	35
<b>Chapitre 2 – LA CONSTITUTION DE LA RENTE</b> .....	37
<b>Section 1 – La nature des contreparties</b> .....	37
§ 1. – <i>La nature juridique de la rente</i> .....	37
A. – La thèse de l'indétermination du prix.....	37
B. – L'exclusion de la stipulation en capital.....	38
C. – La quérabilité de la rente.....	38
§ 2. – <i>Le viager libre</i> .....	39
§ 3. – <i>La réserve d'usufruit</i> .....	39
A. – La nature du droit.....	39
1) Un droit réel.....	40
2) La répartition des travaux.....	40
B. – Les caractères de l'usufruit.....	40
C. – L'extinction de l'usufruit.....	41
1) Le terme normal.....	41
2) Le terme anticipé.....	41
3) La renonciation.....	41
§ 4. – <i>Le droit d'usage et d'habitation</i> .....	42
A. – La nature juridique.....	42
1) Un droit réel.....	42
2) Le caractère temporaire.....	43
3) La vente un successible en ligne directe.....	43
4) L'absence de rescision pour lésion.....	44
5) La publicité foncière .....	44
6) Les droits de mutation .....	45
B. – La jouissance de l'immeuble .....	45
1) La destination des lieux.....	45
2) La répartition des travaux.....	45
3) Le défaut d'obligation aux travaux du nu-propié- taire.....	46

C. – La renonciation au droit .....	46
1) La volonté de renoncer .....	47
2) La clause de présomption de renonciation .....	47
D. – La transformation en supplément de rente .....	48
1) La détermination forfaitaire initiale .....	48
2) La recherche de la valeur locative .....	49
<b>Section 2 – Le calcul de la rente .....</b>	<b>49</b>
§ 1. – <i>La valeur de l'actif vendu</i> .....	50
A. – Le bouquet .....	50
B. – La réserve d'usufruit .....	51
1) Le barème fiscal .....	52
2) La personnalité de l'usufruitier .....	52
3) Les potentialités de l'immeuble .....	53
C. – Le droit d'usage et d'habitation .....	53
D. – L'obligation de soins ou bail à nourriture .....	54
1) Un contrat sui generis .....	54
2) Un élément de contrepartie .....	54
3) La nullité pour défaut d'aléa .....	55
4) La donation déguisée .....	56
5) La conversion en rente viagère .....	57
§ 2. – <i>Le mode de calcul</i> .....	58
A. – La détermination du taux de rente .....	58
1) L'équation actuarielle .....	58
2) Les barèmes simplifiés .....	59
B. – La comparaison avec les revenus du bien .....	60
1) Les revenus de l'immeuble .....	60
2) La rémunération de l'épargne .....	61
3) Le barème fiscal .....	61
C. – Le taux financier et l'usure .....	62
§ 3. – <i>La durée d'amortissement</i> .....	62
A. – Les tables de mortalité .....	63
B. – Le viager temporaire .....	63
1) La prohibition du pacte sur succession future .....	63
2) La suppression de l'aléa .....	64
<b>Section 3 – La conversion des obligations .....</b>	<b>65</b>
§ 1. – <i>La transformation de l'obligation de soins</i> .....	65

§ 2. – <i>La transformation de la rente</i> .....	66
<b>Chapitre 3 – LA MODIFICATION DES ARRÉRAGES</b> .....	67
<b>Section 1 – La révision légale de la rente fixe</b> .....	68
§ 1. – <i>La mise en oeuvre</i> .....	68
A. – Une application supplétive et de plein droit .....	68
B. – La date de la majoration.....	69
C. – La quérabilité de la majoration.....	69
§ 2. – <i>Le pourcentage de la majoration</i> .....	69
A. – L'adéquation à l'inflation .....	69
B. – Le tableau des majorations.....	70
§ 3. – <i>Le correctif de la plus ou moins-value de l'immeuble</i>	72
A. – Le calcul de la majoration .....	73
1) La comparaison des valeurs à dire d'expert.....	73
2) La majoration judiciaire supplémentaire.....	73
3) La minoration judiciaire.....	74
B. – La répartition entre les acquéreurs successifs.....	74
1) La revente sans transfert de la rente.....	74
2) La revente avec transfert de la rente.....	74
C. – La répartition entre les héritiers .....	75
D. – La liquidation de communauté ou de succession	76
E. – La destruction de l'immeuble .....	76
1) Le fait de guerre.....	76
2) Les autres causes de destruction.....	76
<b>Section 2 – L'indexation conventionnelle de la rente</b> .....	77
§ 1. – <i>Le mécanisme de l'indexation</i> .....	78
A. – L'exigence d'une clause expresse.....	78
1) Une variation automatique.....	78
2) Les mentions de la clause .....	78
B. – Le choix de l'indice de révision .....	79
1) La libre indexation de la dette d'aliments.....	79
2) La relation entre la rente et l'indice .....	80
3) Les indices habituellement retenus .....	80
C. – Les modalités du calcul .....	81
D. – Le changement d'indice.....	82
1) La substitution d'indice.....	82

2) La disparition de l'indice .....	82
§ 2. – <i>Le plafonnement de l'indexation</i> .....	83
A. – Une limitation légale.....	83
1) La mise en oeuvre.....	83
2) L'application dans le temps .....	84
B. – Les termes de la comparaison.....	84
1) La valeur actuelle de l'immeuble .....	84
2) la valeur de capitalisation de la rente .....	85
§ 3. – <i>Le minimum d'indexation</i> .....	85
A. – La substitution de la majoration légale.....	86
B. – La considération de la situation du débirentier....	86
§ 4. – <i>Le bouleversement de circonstances économiques nouvelles</i> .....	86
A. – Une majoration de la rente.....	87
B. – La mise en oeuvre.....	87

## DEUXIÈME PARTIE L'EXÉCUTION DU CONTRAT

<b>Chapitre 1 – LA DÉFAILLANCE DU DÉBIRENTIER</b> .....	89
<b>Section 1 – Les garanties réelles de paiement</b> .....	89
§ 1. – <i>Le privilège du vendeur d'immeuble</i> .....	89
A. – Un paiement par préférence .....	89
B. – Le défaut d'inscription du privilège du vendeur ..	90
§ 2. – <i>La déperdition des sûretés</i> .....	90
§ 3. – <i>La saisie de l'immeuble</i> .....	91
§ 4. – <i>La radiation des inscriptions</i> .....	92
<b>Section 2 – La procédure collective des paiements         du débirentier</b> .....	92
§ 1. – <i>La suspension des poursuites</i> .....	92
§ 2. – <i>L'acquisition de la clause résolutoire</i> .....	93
§ 3. – <i>La clause pénale</i> .....	94
§ 4. – <i>Les projets d'évolution</i> .....	94

<b>Section 3 – Le surendettement du débirentier.....</b>	<b>94</b>
<b>Section 4 – La résolution du contrat.....</b>	<b>95</b>
§ 1. – <i>L'exclusion du défaut de paiement</i> .....	96
A. – Le défaut d'action résolutoire légale .....	96
B. – Le caractère supplétif.....	96
§ 2. – <i>La résolution légale de droit commun</i> .....	97
A. – Un niveau d'impayés caractérisant le défaut de paiement du prix .....	97
B. – Le défaut de paiement du bouquet.....	98
C. – La rente qualifiée en prix de vente .....	98
D. – L'acquisition de la nue-propriété.....	98
E. – Le bail nourriture .....	99
§ 3. – <i>La clause résolutoire</i> .....	99
A. – La clause de résolution judiciaire .....	100
1) L'application conventionnelle du droit commun ..	100
2) Le caractère personnel de l'action .....	101
B. – La clause résolutoire de plein droit.....	101
1) Une stipulation non équivoque.....	101
2) Le caractère automatique .....	102
3) L'indifférence de la bonne foi.....	103
4) Les conditions de mise en œuvre.....	104
5) Le délai de régularisation.....	105
C. – La publicité de la clause résolutoire.....	106
1) L'opposabilité aux parties .....	106
2) L'opposabilité aux tiers .....	106
§ 4. – <i>La mise en oeuvre de la résolution</i> .....	107
A. – La publicité de la demande en résolution.....	107
B. – La restitution des contreparties .....	108
C. – Les clauses pénales .....	108
1) La validité de la clause.....	108
2) La révision judiciaire .....	109
<b>Chapitre 2 – LA MUTATION DE L'IMMEUBLE.....</b>	<b>111</b>
<b>Section 1 – L'aliénation à titre onéreux.....</b>	<b>111</b>
§ 1. – <i>La transmission de la charge de la rente</i> .....	111
A. – L'agrément par le crédientier .....	112

1) La délégation parfaite .....	112
2) La délégation imparfaite.....	112
B. – Le défaut d'accord du crédientier.....	112
1) Une simple indication de paiement.....	113
2) Un paiement valide pour compte.....	113
3) Le sort des garanties.....	114
§ 2. – <i>L'aliénation sans transmission de la charge           de la rente</i> .....	114
A. – La permanence du contrat de rente .....	114
B. – La substitution de garanties .....	115
C. – La souscription d'un contrat d'assurance.....	115
<b>Section 2 – La transmission de la rente par donation....</b>	<b>116</b>
§ 1. – <i>La donation avec transmission de la rente</i> .....	116
§ 2. – <i>La donation sans transmission de la charge           de la rente</i> .....	116
<b>Section 3 – La transmission de la rente par décès.....</b>	<b>116</b>
§ 1. – <i>L'évaluation dans la succession</i> .....	117
§ 2. – <i>La transmission aux héritiers</i> .....	117
A. – La part divisée .....	117
B. – Le rachat de la rente .....	117
§ 3. – <i>Le legs à charge de rente</i> .....	118
§ 4. – <i>Le legs de l'usufruit</i> .....	118
A. – L'ancienne imputation à l'usufruitier .....	119
B. – L'évolution vers le partage.....	119
1) Le legs de rente viagère .....	119
2) La rente étrangère au legs.....	119
§ 5. – <i>Le legs de l'immeuble à titre particulier</i> .....	120
A. – L'exonération des dettes et des charges.....	120
B. – La séparation des patrimoines.....	121
C. – La limite de la quotité disponible.....	121
§ 6. – <i>Le partage successoral de l'immeuble</i> .....	122
A. – Le rachat de la rente.....	122
B. – Le partage en l'état.....	122



<b>Section 4 – L’expropriation de l’immeuble</b> .....	122
§ 1. – <i>La consignation de l’indemnité</i> .....	123
§ 2. – <i>Le sort des garanties</i> .....	123
§ 3. – <i>Le sort de la rente</i> .....	124
<b>Chapitre 3 – L’EXTINCTION DE LA RENTE</b> .....	125
<b>Section 1 – le décès de la tête garantie</b> .....	125
§ 1. – <i>La preuve de vie du crédientier</i> .....	125
A. – Le certificat de vie .....	125
B. – La clause dérogatoire .....	126
§ 2. – <i>Les effets du décès</i> .....	126
A. – La distinction des têtes garanties .....	126
B. – L’exigibilité des arrérages impayés .....	127
C. – Le décès en cours de terme .....	127
<b>Section 2 – La situation de l’absence</b> .....	128
§ 1. – <i>L’absence présumée</i> .....	128
§ 2. – <i>L’absence déclarée</i> .....	129
<b>Section 3 – Le rachat de la rente</b> .....	129
§ 1. – <i>L’exclusion légale</i> .....	129
A. – L’application aux rentes viagères .....	129
B. – L’exception de l’accord des parties .....	130
C. – La distinction des rentes en perpétuel .....	130
§ 2. – <i>La valeur du rachat</i> .....	131
A. – La détermination de la valeur .....	131
B. – Le minimum légal de la valeur de rachat .....	131
C. – Le transfert des risques sur un assureur .....	132
<b>Section 4 – La prescription de la rente</b> .....	132

## TROISIÈME PARTIE

### LA FISCALITÉ DU VIAGER

<b>Section 1 – Les droits d’enregistrement</b> .....	134
§ 1. – <i>La rente viagère constituée à titre onéreux</i> .....	135

A. – La détermination de l’assiette.....	135
1) La composition du prix.....	136
2) Le contrôle de l’administration.....	136
B. – Les droits d’enregistrement pour les logements anciens.....	137
C. – La TVA immobilière sur les logements neufs.....	137
§ 2. – <i>La donation déguisée</i> .....	138
<b>Section 2 – La plus-value immobilière</b> .....	139
§ 1. – <i>Le principe de l’imposition</i> .....	139
§ 2. – <i>Le calcul de la plus-value imposable</i> .....	140
A. – La capitalisation de la rente.....	140
B. – La succession de transmissions de la rente.....	141
<b>Section 3 – L’impôt de solidarité sur la fortune (ISF)</b> ....	141
§ 1. – <i>La valorisation patrimoniale chez le crédirentier</i> ....	142
§ 2. – <i>La déduction dans le patrimoine du débirentier</i> ....	143
§ 3. – <i>Le démembrement de la propriété</i> .....	143
A. – Le principe de l’imputation à l’usufruitier.....	143
B. – L’exception de l’imposition séparée.....	144
<b>Section 4 – L’impôt sur le revenu des personnes physi-     ques (IRPP)</b> .....	145
§ 1. – <i>La rente viagère à titre gratuit</i> .....	146
§ 2. – <i>La rente viagère à titre onéreux</i> .....	146
A. – La fraction imposable.....	146
B. – Les contributions sociales.....	147
C. – La pluralité de crédirentiers.....	147
§ 3. – <i>Le formalisme imposé au débirentier</i> .....	148
<b>Section 5 – La taxe foncière</b> .....	149
§ 1. – <i>L’imposition de l’usufruitier</i> .....	149
§ 2. – <i>La transparence du droit d’usage et d’habitation</i> ...	150
<b>ANNEXE</b>	
<b>Table de mortalité</b> .....	151
<b>Table alphabétique</b> .....	154