



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Achat ou vente en viager : quelles sont les règles ?

Vérfié le 05 novembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le viager consiste à vendre un logement à une personne qui verse en échange une rente viagère au vendeur jusqu'à son décès imprévisible. La répartition entre le vendeur et l'acheteur du paiement des charges du bien vendu diffère selon le type de viager ou les clauses du contrat de vente.

De quoi s'agit-il ?

Toute personne *capable juridiquement: titleContent* peut vendre ou acheter un logement en viager.

Le décès futur du vendeur, appelé *crédientier*, doit être imprévisible. Ainsi, l'acquéreur, appelé *débientier*, ne doit pas avoir eu connaissance d'une maladie dont était atteint le crédientier 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 que l'événement était prévisible et que la vente n'est pas valable. L'annulation de la vente peut alors être demandée par les héritiers du crédientier devant le tribunal.

La vente peut se faire en viager libre ou occupé.

Dans le cas du **viager libre**, dès la signature de la vente, l'acquéreur dispose librement du bien pour l'occuper ou le louer et percevoir les loyers.

Dans le cas du **viager occupé**, le vendeur conserve toute sa vie *l'usufruit: titleContent* ou un droit d'usage du bien vendu. L'usufruit lui permet d'habiter dans le logement ou de le louer et de percevoir les loyers. Un droit d'usage lui permet de conserver l'usage personnel du logement en y habitant sans pouvoir le louer.

Le logement pourra être occupé par l'acquéreur à partir du décès du vendeur ou du dernier survivant lorsque le contrat concerne plusieurs vendeurs.

➡ **A savoir** : comme pour toutes les ventes de biens immobiliers, *l'acte authentique: titleContent* de vente est obligatoirement établi par un notaire.

Paiement du prix

La vente consiste pour l'acquéreur à acheter un logement sans avoir à verser la totalité du prix le jour de l'acquisition.

Le prix est généralement constitué d'une somme versée le jour de la vente appelée le *bouquet* et d'une *rente* viagère que le vendeur perçoit jusqu'à son décès.

Le **bouquet** est la partie du prix payée comptant à la signature du contrat de vente. Le bouquet n'est pas obligatoire. Il est librement fixé par les parties et il équivaut, en général, à 30% de la valeur totale du bien.

La **rente viagère** peut être versée à une ou plusieurs personnes physiques. Dans ce dernier cas, une rente est versée à chacun des vendeurs (époux ou *indivisaires: titleContent*).

En cas de décès de l'un des bénéficiaires, la rente peut être reversée intégralement au survivant, on dit que la rente est *réversible*. Elle peut également être réduite proportionnellement, on dit que la rente est *réductible*.

La rente est mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Elle est payable d'avance ou à terme échu.

La valeur totale de la rente est incertaine, car elle dépend de la durée de vie du vendeur. Son montant est estimé en fonction de plusieurs critères parmi lesquels :

- Âge et espérance de vie du crédientier
- Valeur du bien
- Loyers que pourrait percevoir le crédientier si le logement était loué

Le notaire calcule le montant de la rente en fonction de barèmes. Vous pouvez les consulter auprès d'une compagnie d'assurance ou d'un notaire.

Où s'adresser ?

- **Notaire** ↗ (<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>)

Les parties peuvent insérer dans l'acte de vente une *clause d'indexation: titleContent* permettant la révision automatique du montant de la rente suivant, par exemple, un indice publié par l'Insee ().

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

- *Clause résolutoire: titleContent* qui l'autorise à reprendre son bien si plusieurs rentes ne sont plus versées par le débiteur
- *Clause pénale: titleContent* lui permettant de se réserver le droit de conserver le bouquet (s'il a été versé), en cas de résiliation du contrat de vente

➡ **A savoir** : les rentes viagères sont soumises à **l'impôt sur le revenu** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3173>) pour une fraction de leur montant, comprise entre 30 et 70% et décroissante avec l'âge du créancier.

Entretien, travaux, impôts... : qui paye quoi ?

Viager occupé

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Viager occupé avec usufruit

En l'absence de précision dans l'acte de vente, les charges suivantes sont payées par le vendeur :

- Réparations et entretiens courants du logement sauf s'il libère totalement le bien vendu
- Taxes d'habitation, foncière et d'enlèvement des ordures ménagères
- Factures d'énergie

Les grosses réparations sont prises en charge par l'acheteur.

Viager occupé avec droit d'usage

En l'absence de précision dans l'acte de vente, la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères restent à la charge de l'acheteur.

La répartition des autres charges et travaux doit être prévue dans l'acte de vente.

Viager libre

Les charges (factures d'énergie, taxes, impôts...), l'entretien courant et toutes les réparations sont à la charge de l'acheteur.

Textes de loi et références

- Code civil : articles 1965 à 1983 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118138) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118138)
Contrat de rente viagère
- Code civil : articles 600 à 616 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150118) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150118>)
Entretien, grosses réparations (article 605 et 606)
- Code général des impôts : article 1408 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006179807/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006179807/)
Taxe d'habitation
- Code général des impôts : article 1400 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000034110958/2017-03-02/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000034110958/2017-03-02/>)
Taxe foncière
- Code général des impôts : article 1523 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006311773/1982-01-01) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006311773/1982-01-01)
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Réponse ministérielle du 7 juin 2016 relative à la répartition des charges en viager [↗](http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-78392QE.htm) (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-78392QE.htm>)

Pour en savoir plus

- Portail des services en ligne des notaires de France [↗](https://notaviz.notaires.fr/) (<https://notaviz.notaires.fr/>)
Notaires de France

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)

Nos engagements

- Engagements et qualité

- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- legifrance.gouv.fr
- gouvernement.fr
- data.gouv.fr

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0