

Table des matières

Préface d'André Antoine	13
Avant-propos de Marc Van Beneden	13
Introduction	15
 Chapitre 1. La formation du contrat	 19
Section 1. Notions de base	19
Section 2. Les parties au contrat	20
§ 1. Les motivations à contracter en viager	20
A. Motivations du vendeur	20
B. Motivations de l'acquéreur	21
§ 2. La vente par une personne physique	21
A. La vente en viager du logement familial	21
B. La clause de réversibilité	21
C. Une rente sur la tête d'un tiers	22
D. Une rente au profit d'un tiers	22
§ 3. La vente en viager en présence d'enfants	22
A. Une solution anti-familiale	23
B. « Hériter de soi-même » : une solution pro-familiale pour les parents	23
C. Faire hériter « de son vivant » : une solution pro-familiale pour les enfants	24
§ 4. La vente par une personne protégée – loi du 17 mars 2013	25
§ 5. La vente par une personne décédée	26
Section 3. Un contrat aléatoire, un prix équilibré	26
§ 1. Le principe de l'aléa	26
§ 2. La rescision pour cause de lésion (art. 1674 et s. C. civ.)	27
§ 3. Réversibilité insuffisante de la rente	28
Section 4. Le délai de vingt jours – article 1975 du Code civil	28
§ 1. Maladie existante au jour du contrat	29
A. La simple vieillesse	29
B. La maladie physique	30
C. Lien causal entre la maladie mentale, le trouble comportemental et le suicide	30
D. La preuve de la maladie	31

§ 2. Décès des suites de cette maladie	32
§ 3. Délai de vingt jours	32
A. Vingt jours après l'acte authentique	32
B. Vingt jours après le compromis de vente	32
C. Vingt jours après la promesse unilatérale	33
§ 4. Décès après les vingt jours	33
Chapitre 2. Formes de viager et alternatives	35
Section 1. Viager libre ou viager occupé	35
§ 1. Viager libre	35
§ 2. Viager occupé	35
A. Vente avec droit d'usage et d'habitation	35
B. Vente avec réserve d'usufruit	36
Section 2. Alternatives	36
§ 1. Vente de la nue-propriété	36
§ 2. Vente à terme fixe	37
§ 3. Vente avec bail à vie	37
Chapitre 3. Détermination du prix de vente	39
Section 1. Généralités	39
Section 2. Évaluation du bien vendu en viager	39
§ 1. La valeur vénale	39
§ 2. Les coefficients modulateurs propres au marché immobilier viager	40
§ 3. La vente en viager libre – formule de calcul du prix à payer	41
§ 4. La vente en viager occupé – formule de calcul du prix à payer	42
§ 5. Les tables de mortalité pour la population belge	44
Section 3. Évaluation des droits conservés par le vendeur	46
§ 1. Problématique	46
§ 2. Valorisation de l'usufruit	48
A. Valorisation suivant la valeur fiscale	48
B. Valorisation suivant la valeur locative	48
C. Valorisation suivant les tables de conversion propres aux ventes en viager en Belgique	49
Section 4. Responsabilité de l'agent immobilier	50

Chapitre 4. Détermination des modalités de paiement	51
Section 1. Principes	51
Section 2. Le bouquet	52
Section 3. Calcul de la rente	54
Chapitre 5. Le paiement de la rente	57
Section 1. Validité des paiements	57
§ 1. Paiement valable de la rente	57
A. Sur un compte bancaire	57
B. À un crédientier en vie	57
C. Preuve des paiements	58
D. Rentes saisissables	58
§ 2. Date de paiement de la rente	58
Section 2. Libération du service de la rente	59
§ 1. Principe	59
§ 2. Modalités	59
Section 3. Permanence du service de la rente	59
Section 4. Sanction en cas de retard de paiement	60
Section 5. Défaut de paiement de la rente	60
Section 6. Clause conventionnelle de paiement entre les mains du syndic	61
§ 1. Principes et contexte	61
§ 2. Délégation de sommes	62
Section 7. Cession de la rente	63
Chapitre 6. L'indexation de la rente	65
Section 1. Finalité de la clause d'indexation de la rente	65
Section 2. Le libre choix des parties	66
Section 3. Modalités de calcul	67
Section 4. Indexation en période d'inflation	67
Section 5. Disparition de l'indice de référence	68
Section 6. Sanction du défaut d'indexation	68

Chapitre 7. La répartition des charges du bien vendu en viager	69
Section 1. Généralités	69
§ 1. Viager libre	69
§ 2. Viager occupé	70
Section 2. Les charges d'entretien et de réparations du bien vendu	70
§ 1. Code Civil	70
§ 2. Usufruit conventionnel	71
§ 3. Jurisprudence	71
§ 4. Clause type	73
§ 5. Dans la pratique des syndics d'immeuble	74
Section 3. Les charges à l'entrée en jouissance	75
§ 1. Viager libre	75
§ 2. Viager occupé	75
Section 4. Assurance du bien	76
§ 1. Viager occupé ne faisant pas partie d'une copropriété	76
§ 2. Viager occupé faisant partie d'une copropriété	77
§ 3. Viager libre ne faisant pas partie d'une copropriété	78
§ 4. Viager libre faisant partie d'une copropriété	78
Chapitre 8. Les garanties du vendeur	79
Section 1. Les garanties personnelles	79
§ 1. Solidarité entre acquéreurs	79
§ 2. Solidarité des héritiers	79
§ 3. Cautionnement solidaire du dirigeant d'entreprise	80
Section 2. Les garanties réelles	80
§ 1. Le privilège du vendeur	80
§ 2. La clause résolutoire – le pacte commissaire exprès	81
A. Conditions et modalités	82
B. Mise en œuvre	82
C. Indemnités, dommages et intérêts	83
D. Théorie de l'abus de droit	84
§ 3. Inscription d'office et inscription conventionnelle	86
Chapitre 9. Les garanties de l'acquéreur	87
Section 1. Occupation réelle du bien	87
§ 1. Du vivant de l'usufruitier	87
A. Occupation du bien en bon père de famille	87
B. Droit de visite annuel	87

§ 2. Au décès de l'usufruitier	88
Section 2. Bien mis en location	88
§ 1. Du vivant de l'usufruitier	88
§ 2. Au décès de l'usufruitier	89
Chapitre 10. La fiscalité du viager	91
Section 1. Fiscalité du crédientier	91
§ 1. Vente en viager à une personne physique	91
§ 2. Vente en viager à une personne morale	91
A. Principe – CIR 92	91
B. Une condition essentielle de la vente	92
§ 3. Vente en viager à une indivision personne physique/personne morale	93
§ 4. Vente en viager par les époux	93
§ 5. Revenu cadastral et précompte immobilier	93
Section 2. Fiscalité du débirentier	94
§ 1. Achat en viager par une personne physique	94
§ 2. Achat en viager par une personne morale	94
§ 3. Rente viagère perçue par un tiers	94
§ 4. Acquisition en viager par un successible – fiction de l'article 11 du Code des droits de succession	94
§ 5. Donation déguisée et vente en viager	95
Chapitre 11. Les frais de la vente immobilière en viager	97
Section 1. Frais à charge du vendeur	97
§ 1. Les frais préalables à la mise en vente	97
A. Certificat de conformité urbanistique	97
B. Certificat de performances énergétiques	97
C. Attestation de conformité de l'installation électrique	98
§ 2. Les frais de délivrance du bien	99
§ 3. Les frais de mainlevée	100
§ 4. Les honoraires de l'agent immobilier	101
Section 2. Frais à charge de l'acquéreur	102
§ 1. Droits d'enregistrement	102
A. Principe général	102
B. Vente de la pleine propriété moyennant rentes viagères	103

C. Vente de la nue-propriété moyennant rentes viagères : le principe – article 48 – valeur <i>pro fisco</i>	103
D. Les éléments particuliers de la vente en viager peuvent-ils être incorporés dans le calcul de la base imposable aux droits d'enregistrement ?	104
E. La valeur <i>pro fisco</i>	105
§ 2. Inscription hypothécaire	106
§ 3. Honoraires du notaire	106
§ 4. Honoraires de l'agent immobilier intermédiaire	106
§ 5. Frais divers	107
Chapitre 12. Le compromis de vente	109
Section 1. Le choix du notaire	109
Section 2. La clause d'abandon d'usufruit	110
§ 1. Cas d'application	110
A. Mise en location du bien	110
B. Immeuble laissé sans occupation	111
C. Rachat de l'usufruit restant à courir	111
§ 2. Principe et modalités	112
§ 3. Détermination du supplément de rente	112
A. Montant prédéterminé	113
B. Pourcentage de la valeur locative future	113
Section 3. La clause suspensive d'obtention d'un financement	114
§ 1. Généralités	114
§ 2. Cas particulier des ventes en viager	114
§ 3. Solution et prérequis	115
Section 4. Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur	115
§ 1. Le principe	115
§ 2. Minimum 5 % du prix	116
§ 3. Un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance	116
Chapitre 13. L'acte authentique	117
Chapitre 14. L'extinction du viager	119
Conclusion	121
Bibliographie	123