

---

# Vente en viager occupé et vente de la nue-propiété d'un bien immobilier

Publié le 23/12/2014



*En concluant l'un de ces contrats de vente, le vendeur peut bénéficier de la jouissance des biens immobiliers vendus jusqu'à son décès et se procurer un complément de revenus, en conservant son cadre de vie.*

En concluant l'un de ces contrats de vente, le vendeur peut bénéficier de la jouissance des biens immobiliers vendus jusqu'à son décès et se procurer un complément de revenus, en conservant son cadre de vie.

**Dans le cadre d'une vente en viager occupé**, le vendeur perçoit généralement comptant une partie du prix (le bouquet ) le jour de la signature de la vente. Le solde du prix est converti en une rente viagère dont le montant est déterminé en fonction de l'âge du crédentier et du fait qu'il continue à occuper le bien.

Le contrat contient une clause d'indexation permettant la revalorisation annuelle du montant de cette rente.

En cas de pluralité de vendeurs, une clause de l'acte de vente peut prévoir que la rente sera intégralement reversée au décès de l'un d'eux au survivant et/ou qu'elle sera augmentée si le vendeur venait à quitter les lieux.

**Lorsque la vente porte sur la nue-propiété du bien**, il convient de déterminer la valeur de cette nue-propiété.

Cette valorisation n'est pas figée par le barème fiscal ; en effet il est possible de retenir **la valeur économique de l'usufruit et de la nue-propiété**.

Consultez votre notaire afin d'effectuer ce calcul.

## **Quelles sont les obligations particulières du vendeur et de l'acquéreur ?**

- Le code civil précise que **l'usufruitier doit conserver la substance du bien** sur lequel porte ses droits ; cela signifie qu'il ne doit pas détériorer les biens, ni en modifier l'usage.

---

- L'usufruitier est tenu des réparations d'entretien, les grosses réparations étant normalement à la charge du nu-propiétaire.

Afin d'éviter tout litige, il convient dans l'acte de vente de déterminer précisément les travaux incombant à chaque partie.

L'acte pourra même assortir l'obligation pour le nu-propiétaire d'exécuter certains gros travaux indispensables à la sauvegarde du bien de sanctions en cas d'inexécution de ceux-ci.

Les parties peuvent également prévoir l'indemnisation à laquelle le vendeur pourra prétendre, s'il exécute des travaux incombant à l'acquéreur et que ce dernier a refusé d'entreprendre.

Enfin, l'acte de vente peut fixer l'indemnisation du vendeur pour les améliorations qu'il aura apportées au bien alors qu'elles sont normalement acquises à l'acquéreur.

Durant sa jouissance , l'usufruitier est tenu des charges liées à l'occupation du bien ainsi que des contributions fiscales (taxe foncière et habitation), mais les parties peuvent en convenir différemment quant à la taxe foncière.

Afin de définir et préserver les droits et obligations de chacun, rapprochez-vous de votre notaire afin de rédiger un contrat de vente sur mesure.

**(C) Photo : Fotolia**