



« LA VENTE EN VIAGER »

COURS THEORIQUE ET PRATIQUE

Contact : juridique@notalia.fr

Tel : 04.94.12.20.53

Table des matières

I-	Définition du viager.....	
1-	Articles du code civil.....	
2-	Causes de nullité de droit commun.....	
3-	Jurisprudence.....	
II-	Contexte économique.....	
1-	Le rapport MOREAU.....	
2-	Quelles solutions alternatives pour les personnes pleinement propriétaires de leur bien immobilier?.....	
a-	Les alternatives théoriques.....	
b-	Simulations comparatives des alternatives théoriques.....	
III-	Les qualités requises.....	
1-	Les qualités du vendeur.....	
2-	Les qualités de l'acquéreur.....	
3-	Les qualités du bien.....	
IV-	Les réserves au profit du vendeur.....	
1-	L'usufruit.....	
a-	L'usufruit viager.....	
b-	L'usufruit temporaire.....	
2-	Le droit d'habitation.....	
a-	Le droit d'habitation viager.....	
b-	Le droit d'habitation temporaire.....	
V-	Définition des conditions financières du contrat.....	
1-	La valeur vénale retenue par les parties.....	
2-	La détermination de l'espérance de vie du vendeur.....	
a-	Les différentes tables de mortalités.....	
b-	Le choix de la table de mortalité.....	
3-	La fixation du bouquet.....	
4-	Le calcul de la rente.....	
a-	Détermination des revenus générés par le bien.....	
b-	Le taux de capitalisation.....	
c-	L'indexation de la rente.....	
5-	La réversibilité de la rente.....	
a-	Définition.....	

b-	Conséquence sur le calcul de la rente	
c-	Conséquences civiles	
6-	La répartition des charges et travaux	
VI-	La garantie du paiement.....	
1-	Privilège de vendeur.....	
2-	La clause résolutoire	
3-	Le pacte comissoire	
VII-	Impôts accessoires de la vente en viager.....	
1-	Droits de mutation à titre onéreux.....	
2-	Plus-value	
a-	Pour le vendeur.....	
b-	Pour l'acquéreur devenu vendeur	
3-	Impôt sur le revenu.....	
a-	Pour le vendeur,.....	
b-	Pour l'acquéreur.....	
4-	L'impôt de solidarité sur la fortune	
a-	Pour le vendeur,.....	
b-	Pour l'acquéreur.....	
5-	La taxe d'habitation	
6-	La taxe foncière.....	
VIII-	Récapitulatif des informations et documents à réunir pour la préparation d'une vente en viager	
1-	Concernant l'acquéreur	
2-	Concernant le vendeur.....	
3-	Annexe à l'acte de vente	