

# Table des matières

Préface .....	5
Introduction.....	7
<b>PREMIÈRE PARTIE – LES ASPECTS CIVILS DE LA VENTE EN VIAGER.....</b>	<b>19</b>
<b>TITRE I<sup>ER</sup> – ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS ET FORMATION     DU CONTRAT.....</b>	<b>21</b>
Chapitre I <sup>er</sup> – Qu’est-ce que la vente d’un immeuble ? .....	21
Section I <sup>re</sup> – Définition de la vente .....	21
Section II – Éléments constitutifs essentiels de la vente .....	23
Sous-section I – Le transfert de propriété .....	23
Sous-section II – Le prix .....	23
Section III – Conditions de validité de la vente .....	24
Sous-section I – Le consentement.....	24
Sous-section II – La capacité .....	25
Sous-section III – L’objet .....	27
Sous-section IV – La cause .....	28
Chapitre II – Qu’est-ce que le viager ? .....	29
Section I <sup>re</sup> – Définition et cadre général .....	29
Section II – Hier, un pur contrat aléatoire.....	31
Section III – Aujourd’hui, un calcul économique sur fond d’aléa.....	32
Section IV – Le viager en Belgique, en France et au Grand-Duché de Luxembourg.....	33
Sous-section I – La notion de viager.....	33
Sous-section II – Quelques éléments civils .....	34
Sous-section III – Quelques éléments fiscaux.....	34
Sous-section IV – Le viager en pratique.....	35

Vendre en viager : un choix à privilégier

Chapitre III – Les parties au contrat .....	37
Section I <sup>re</sup> – Crédirentier, débirentier et tête garantie .....	37
Section II – Motivations des vendeurs .....	38
Section III – Motivations des acquéreurs .....	40
Chapitre IV – Les types de viager.....	41
Section I <sup>re</sup> – Le viager libre .....	41
Section II – Le viager occupé.....	41
Section III – Le viager sur une ou plusieurs têtes .....	42
Chapitre V – La nature du contrat.....	45
Section I <sup>re</sup> – Un contrat aléatoire .....	45
Section II – Des prestations réciproques .....	46
Section III – Des chances égales.....	46
Chapitre VI – Les causes de nullité du contrat .....	49
Section I <sup>re</sup> – La rescision pour cause de lésion (art. 1674 C. civ.).....	49
Section II – Le décès du crédirentier (art. 1974 C. civ.).....	50
Section III – La réversibilité insuffisante de la rente .....	50
Section IV – Le décès dans les 20 jours du contrat, consécutif à une maladie (art. 1975 C. civ.).....	51
Sous-section I – Présomption et fondement.....	51
Sous-section II – Existence d’une maladie déterminée au jour du contrat.....	52
Sous-section III – Décès consécutif à la maladie .....	53
Sous-section IV – Décès survenu dans les 20 jours de l’acte .....	54
Section V – Le rôle et la responsabilité du conseiller en viager/notaire en présence d’une maladie.....	55
Chapitre VII – La détermination du prix de vente et des modalités de paiement .....	57
Section I <sup>re</sup> – L’espérance de vie, les tables de mortalité et le viager .....	57
Section II – L’estimation de l’immeuble vendu.....	59
Sous-section I – L’évaluation classique .....	59
Sous-section II – La méthode matricielle.....	60

Sous-section III – Les éléments d'évaluation spécifiques au viager .....	61
Sous-section IV – La rescision pour lésion.....	61
Section III – L'estimation des rentes .....	64
Sous-section I – Les critères généraux.....	65
Sous-section II – Les critères particuliers .....	75
Sous-section III – Les spécificités de la valorisation en viager libre .....	75
Chapitre VIII – La formation du contrat .....	77
Section I <sup>re</sup> – L'option d'achat .....	77
Section II – L'offre d'achat .....	77
Section III – Le compromis de vente .....	78
Section IV – L'acte authentique .....	79
Section V – La discordance entre le compromis de vente et l'acte authentique .....	80
TITRE II – EXÉCUTION DU CONTRAT, RÉPARTITION DES CHARGES, FIN DU CONTRAT ET FRAIS .....	83
Chapitre I <sup>er</sup> – Les droits et obligations du débirentier (acquéreur) .....	83
Section I <sup>re</sup> – Le paiement du bouquet.....	83
Section II – Le paiement des rentes .....	84
Sous-section I – La fréquence de paiement .....	84
Sous-section II – Le lieu du paiement.....	84
Sous-section III – Le mode de paiement.....	84
Sous-section IV – Le retard de paiement .....	85
Sous-section V – La prescription.....	85
Sous-section VI – La preuve de l'existence du crédientier	86
Sous-section VII – L'indexation des rentes .....	86
Sous-section VIII – La fin du paiement des rentes .....	89
Chapitre II – Les droits et obligations du crédientier (vendeur) .....	90
Section I <sup>re</sup> – La délivrance de l'immeuble.....	90
Section II – L'entretien en bon père de famille .....	90
Section III – Les garanties du vendeur impayé.....	91

Vendre en viager : un choix à privilégier

Sous-section I – Les garanties réelles.....	91
Sous-section II – Les garanties personnelles.....	97
Chapitre III – La répartition des charges entre créancier et débiteur.....	99
Section I <sup>re</sup> – Les charges d’entretien et de réparation du bien vendu.....	99
Section II – Les charges relatives à l’entrée en jouissance.....	100
Section III – L’assurance de l’immeuble.....	100
Sous-section I – Généralités.....	100
Sous-section II – Viager occupé.....	101
Sous-section III – Viager libre.....	102
Chapitre IV – La fin du contrat.....	104
Section I <sup>re</sup> – L’extinction de l’usufruit.....	104
Section II – La survenance du terme.....	104
Section III – La radiation.....	105
Chapitre V – La revente de la nue-propiété.....	106
Chapitre VI – Les alternatives au viager.....	109
Section I <sup>re</sup> – Le prêt hypothécaire inversé.....	109
Section II – La vente avec droit d’usage et d’habitation (DUH).....	112
Section III – La vente de la nue-propiété.....	113
Section IV – La vente de la pleine propriété, avec bail à vie.....	113
Section V – La vente à terme.....	114
Chapitre VII – Les frais du contrat : qui paye quoi ?.....	115
Section I <sup>re</sup> – Les frais de délivrance.....	115
Section II – Les frais de mainlevée hypothécaire.....	115
Section III – Les honoraires et le rôle du conseiller en viager.....	116
Section IV – Les frais d’inscription hypothécaire.....	118
Section V – Les honoraires du notaire, les frais administratifs et les frais divers.....	119
Section VI – Les droits d’enregistrement.....	119

<b>DEUXIÈME PARTIE – LES ASPECTS FISCAUX DE LA VENTE EN VIAGER</b> .....	121
<b>TITRE I<sup>ER</sup> – DROITS D’ENREGISTREMENT</b> .....	123
Chapitre I <sup>er</sup> – L’obligation de l’enregistrement.....	123
Section I <sup>re</sup> – Les conventions obligatoirement enregistrables ...	123
Section II – Le délai d’enregistrement .....	124
Section III – Le lieu d’enregistrement .....	125
Section IV – Les personnes tenues à la formalité de l’enregistrement .....	125
Section V – La procédure applicable.....	126
Section VI – Les sanctions applicables.....	126
Chapitre II – Les règles de perception des droits d’enregistrement .....	128
Section I <sup>re</sup> – Introduction .....	128
Section II – Un acte qui fait titre pour la perception .....	128
Section III – L’administration fiscale, tiers pour la perception.....	129
Section IV – Un impôt perçu sur la convention réelle.....	132
Sous-section I – Le principe du libre choix de la voie la moins imposée .....	132
Sous-section II – Les limitations spécifiques.....	133
Sous-section III – La limitation générale de l’abus fiscal....	133
Section V – Un impôt perçu sur l’acte juridique actuel – Terme et condition.....	136
Sous-section I – Le terme et la condition .....	136
Sous-section II – La condition suspensive .....	136
Sous-section III – La condition résolutoire et le pacte résolutoire exprès .....	138
Section VI – Les dispositions dépendantes et indépendantes.....	138
Section VII – La règle « <i>non bis in idem</i> » .....	139
Chapitre III – Les règles de perception du droit de vente .....	141
Section I <sup>re</sup> – La législation régionale applicable.....	141
Section II – La cause d’exigibilité.....	141

Vendre en viager : un choix à privilégier

Section III – La base de perception .....	142
Sous-section I – Une déclaration complétive .....	142
Sous-section II – Base imposable.....	143
Sous-section III – La valeur conventionnelle.....	144
Sous-section IV – La valeur vénale.....	148
Sous-section V – La valeur forfaitaire .....	148
Sous-section VI – L’expertise de contrôle .....	152
Chapitre IV – Le régime bruxellois.....	156
Section I <sup>er</sup> – Généralités.....	156
Section II – Les réductions et exemptions applicables .....	157
Section III – Le taux réduit en cas de vente aux marchands de biens .....	157
Section IV – L’acquisition par déclaration de command .....	158
Section V – L’abattement « habitation » .....	160
Section VI – L’abattement « terrain à bâtir » .....	163
Section VII – L’annulation de la convention de vente.....	164
Section VIII – La résolution de la convention de vente.....	165
Section IX – La revente à bref délai .....	166
Chapitre V – Le régime flamand .....	167
Section I – Généralités.....	167
Section II – Maintien du tarif de base.....	168
Section III – Abrogation des abattements et du taux réduit à 5 %.....	168
Section IV – Maintien des autres réductions .....	169
Section V – Maintien de la reportabilité des droits d’enregistrement .....	170
Section VI – Nouveaux taux réduits .....	173
Section VII – Nouvelle réduction complémentaire .....	177
Section VIII – Annulation ou résolution d’une convention de vente.....	178
Section VIII – La revente à bref délai.....	180
Chapitre VI – Le régime wallon .....	182
Section I – Généralités.....	182

Section II – Maintien du taux réduit pour les ventes d’habitations modestes .....	183
Section III – Maintien des autres réductions .....	189
Section IV – Annulation ou résolution d’une convention de vente .....	190
Section V – Suppression du taux majoré de 15 % pour l’acquisition d’une troisième habitation .....	192
Section VI – La revente à bref délai .....	192
Section VII – Le nouvel abattement « habitation » .....	193
Section VIII – Nouveau régime de faveur pour les ventes en viager .....	196
Sous-section I – Généralités .....	196
Sous-section II – Taux réduit de 6 % .....	199
Sous-section II – Base imposable minimale en cas de vente en viager occupé .....	205
TITRE II – DROITS DE SUCCESSION .....	209
Chapitre I <sup>er</sup> – Notions générales .....	209
Section I <sup>re</sup> – Les transmissions successorales, la réversion et l’accroissement .....	209
Section II – Les fictions de transmission successorale applicables .....	210
Section III – L’évaluation forfaitaire des rentes .....	211
Chapitre II – Vente d’immeuble à un successible avec rente à son profit .....	215
Section I <sup>re</sup> – La présomption de libéralité (art. 11 C. succ.) ...	215
Section II – La vente en viager avec réversion ou accroissement .....	220
Chapitre III – La vente d’immeuble avec rente réversible au profit d’un tiers .....	221
Section I <sup>re</sup> – La stipulation pour autrui (art. 8 C. succ.) .....	221
Section II – La vente avec rente réversible sur la tête d’un tiers .....	223
Section III – La vente avec rente au profit d’un époux marié en communauté ou en séparation .....	224

Vendre en viager : un choix à privilégier

TITRE III – IMPÔTS DIRECTS .....	227
Chapitre I <sup>er</sup> – La situation fiscale du crédientier (vendeur).....	227
Section I <sup>re</sup> – La vente à une personne physique.....	227
Sous-section I – Les revenus imposables.....	227
Sous-section II – La notion de gestion normale d’un patrimoine privé .....	229
Sous-section III – Les plus-values sur terrains ou immeubles non bâtis .....	230
Sous-section IV – Les plus-values sur immeubles bâtis .....	231
Section II – La vente à une personne morale ou à une entreprise industrielle, commerciale ou agricole.....	234
Chapitre II – La situation fiscale du débirentier (acquéreur).....	235
Section I – L’acquéreur, personne physique n’agissant pas dans le cadre d’une activité professionnelle .....	235
Section II – L’acquéreur, personne physique agissant à titre professionnel, mais pas dans le cadre d’une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou d’une société....	235
Section III – L’acquéreur, entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou société ayant la personnalité morale .....	236
Chapitre III – Le précompte mobilier et la rente viagère .....	238
Chapitre IV - Le revenu cadastral et le précompte immobilier...	239
Section I – Le revenu cadastral.....	239
Section II – Le précompte immobilier .....	240
Conclusion générale .....	245
Bibliographie .....	247
Table des matières .....	255