



Viager mutualisé

Par Warf

Bonjour,

C'est avec grand plaisir que j'ai récemment découvert l'existence de ce forum, dont j'apprécie le professionnalisme des réponses qui y sont apportées.

Je me permets de vous solliciter pour une proposition qui vient de m'être faite.
Elle concerne l'achat d'un viager occupé, avec des modalités classiques.

Ce qui diffère, c'est qu'en parallèle, l'acte authentique intégrerait un « pacte viager ».
Ses modalités seraient les suivantes : le pacte concernerait 4 autres foyers, achetant 4 autres biens distincts les uns des autres. Nous serions ainsi 5 foyers dans ce pacte qui prévoirait que nous serions engagés individuellement pour nos échéances respectives, mais que pour le cas où au cours des 10 prochaines années l'un de nous connaîtrait la fin de son viager, il serait tenu de verser aux autres le montant de son échéance.
Passé 10 ans, chacun serait libéré de ses engagements/bénéfices réciproques.

Ce contrat est présenté comme une mutualisation de l'aléa.

Mes questions : que pensez-vous de ce pacte viager ? Vous semble-t-il légal, du seul fait d'un pacte librement consenti entre les parties ? Quels dangers y voyez-vous ?

Un grand merci par avance de votre retour/avis/réponse sur ce sujet qui touche plus au droit des contrats, mais peut-être aussi au droit immobilier ?

Par Isadore

Bonjour,

Ce pacte ne supprime pas l'aléa liée à la vente elle-même, donc cela ne me semble pas illégal. Ce qui pose problème dans une vente viagère est la suppression de l'aléa lié à la date du décès du vendeur.

L'intérêt du viager réside justement dans l'aléa. Sur le principe il est un peu étrange de chercher à y échapper.

Dans ce que vous décrivez, à moins que vous n'achetiez tous des biens appartenant à des personnes très âgées, je n'y vois pas vraiment une mutualisation du risque. Il s'agit plutôt pour celui qui bénéficierait d'une "bonne fortune" liée à un décès précoce de partager sa chance avec les autres. Cela ne vous protège absolument pas contre le principal risque du viager pour le débirentier : la longévité exceptionnelle du vendeur.

Pour que ce "pacte" soit équitable, il vous faudrait trouver des vendeurs avec une espérance de vie similaire, autrement dit que cinq personnes trouvent un bien qui leur convient, vendu en viager, avec en prime des vendeurs d'âge et d'état de santé similaires. Et dans l'idéal il faudrait que les mensualités soient sensiblement les mêmes.

Fiscalement je ne sais pas trop comment qualifier le versement que devrait faire le bienheureux acheteur à ses partenaires. Il faudrait leur demander.

Légalement, je n'y vois pas d'inconvénient. Mais est-ce que c'est vraiment intéressant ? La réponse est non si un des vendeurs a une espérance de vie qui n'est pas largement supérieure à dix ans (à moins qu'ils n'aient une espérance de vie très similaire). En effet les mensualités de son acheteur seront calculées sur une espérance de vie courte, donc elle seront lourdes. Si le vendeur ne trompe pas les statistiques, l'acheteur se trouvera mécaniquement obligé de verser plusieurs années durant de lourdes mensualités à ses partenaires.

Est-ce qu'avec le pacte on vous propose aussi le bien à acheter ?

Par Warf

Bonjour Isadore et merci de votre réponse,

Pour répondre à votre question, le détail des autres biens n'est pas évoqué autrement que par les adresse et les montants des échéances des autres foyers parti prenante à ce pacte. Par contre, sans que leur identité soit révélée, les âges des vendeurs le sont, et assez similaires (de 80 à 84 ans).

Rien sur leur état de santé, mais est-ce point qu'il serait légal de révéler ? Il y a le secret médical ???

Vous avez tout à fait raison sur le traitement fiscal, je vais poser la question.

Oui le pacte est la "superposition" d'un bien qui m'est proposé. Il m'est indiqué que ce pacte sera "adjoint" à l'acte notarié. Est-ce que ce point donne une validation supplémentaire ? Où est-ce simplement un enregistrement notarié ? Ma crainte porte sur le non respect de ce pacte par les autres parties et les moyens de contrainte que j'aurai.

Par Isadore

Rien sur leur état de santé, mais est-ce point qu'il serait légal de révéler ? Il y a le secret médical ?

Ce serait légal si le vendeur y consentait, mais il n'y serait évidemment pas obligé, et pourrait dissimuler toutes les informations qu'il souhaiterait.

Oui le pacte est la "superposition" d'un bien qui m'est proposé.

Du coup vous ne choisissez pas vraiment le bien ni le vendeur.

Il ne faudra rien accepter sans avoir épluché tous les dossiers des autres acheteurs, et soumis tout le bazar à votre propre notaire.

Est-ce que ce point donne une validation supplémentaire ?

Ben disons que ça ferait qu'il est rédigé par et sous la responsabilité d'un notaire, et si c'est annexé au contrat d'achat ce sera enregistré au SPF. Il sera donc plus simple d'en avoir une copie en cas de besoin. Légalement que ce pacte soit sous la forme authentique (notariée) ou sous seing-privé ne changerait rien à sa validité. Autrement dit vous seriez dans tous les cas engagés de la même façon. Mais le contrôle du notaire apporte un surplus de sécurité quant au contenu. Le notaire est censé aider ses clients à éviter les pièges tels que les formulations ambiguës et à anticiper les cas problématiques : non respect du pacte, décès... Et en cas d'erreur sa responsabilité civile serait engagée.

Ma crainte porte sur le non respect de ce pacte par les autres parties et les moyens de contrainte que j'aurai.

Oui, ce sera un point à anticiper. Si le problème se pose, il faudra forcément passer par une procédure judiciaire.

Mais il y a d'autres points d'attention : que se passerait-il en cas de décès du débirentier ? L'obligation de verser la rente passera à ses héritiers, mais pas obligatoirement celle de respecter votre pacte (tout sera dans la formulation). Quid du partenaire devenu insolvable ? On peut être de très bonne foi et parfaitement digne de confiance, mais avoir un accident de la vie.

Est-ce que les partenaires souhaitent s'apporter mutuellement des garanties (par exemple une hypothèque de second rang sur le bien acheté) ?

Et plus prosaïquement, à moins de tous signer un acte de vente simultanément, vous allez acheter votre bien à des dates différentes. Il se passera quoi si l'un de vous renonce à acheter (ou si la vente ne peut se faire) ?

Et que se passera-t-il si une vente est annulée : par exemple si un des héritiers d'un vendeur prouve que son discernement était altéré, ou si en application de l'article 1975 du Code civil le vendeur décède dans les 20 jours suivant le contrat d'une maladie dont il était déjà atteint ?

Par Warf

Bonjour,

Un grand merci Isadore pour tous les points que vous soulevez.

Cela me permettra de finaliser ou non à partir de ceux-ci.

Bonne journée