

Rente viagère et vétété du prix

Par **lamskd**, le **06/12/2011** à **21:07**

Est ce que quelqu'un pourrait m'expliquer ce que cela veut dire concrètement? Le taux de la rente ne doit pas être inférieur au taux de la maison vendue ou bien des loyers qu'elle pourrait rapporter?

"Il est de règle que les arrérages de la rente viagère auxquels s'ajoute en l'espèce la valeur du droit d'usage et d'habitation du crédit rentier ne doivent pas être égaux ou inférieurs aux revenus du bien vendu et aux intérêts du capital que celui-ci représente ;

Dans le cas contraire, le prix dérisoire versé équivaut à une absence de prix ;

Spécialement, la comparaison des revenus de la propriété et des intérêts du capital qu'elle représente avec la valeur inférieure de la prestation fournie par le débirentier faisant apparaître un défaut de prix réel, la vente consentie est donc nulle de ce chef, sans qu'il soit nécessaire de rechercher si, par ailleurs, l'insanité d'esprit du vendeur a vicié la convention."

Par **Camille**, le **07/12/2011** à **07:31**

Bonjour,

Si...

[citation]Spécialement, la comparaison des revenus de la propriété et des intérêts du capital qu'elle représente avec la valeur inférieure de la prestation fournie par le débirentier faisant apparaître un défaut de prix réel, la vente consentie est donc nulle de ce chef, sans qu'il soit nécessaire de rechercher si, par ailleurs, l'insanité d'esprit du vendeur a vicié la convention[/citation]

est un extrait d'arrêt de cassation (pas trouvé),
je dirais que...

[citation][s]Il est de règle que [/s]les arrérages de la rente viagère auxquels s'ajoute en l'espèce la valeur du droit d'usage et d'habitation du crédit rentier ne doivent pas être [s]égaux ou inférieurs[/s] aux revenus du bien vendu et aux intérêts du capital que celui-ci représente ;

Dans le cas contraire, le prix dérisoire versé équivaut à une absence de prix ;
[/citation]

l'interprétation est, selon moi, très sujette à caution : d'où cette règle serait-elle tirée ? Et dans ce cas, pourquoi un juge ? Un simple ordinateur ou un chef-comptable suffirait.

Donc s'il suffit d'écrire $X + Y$ prix dérisoire \implies Prix éqv à 0

Et jamais clairement entendu parler d'une telle règle qui me paraît assez capillo-tractée.

Valeur du droit d'usage et d'habitation calculée comment et sur quelles bases (on peut penser à l'usufruit) ?

Revenus d'un bien vendu en viager calculés comment ?

Intérêts du capital de celui-ci sur quelles bases et quel taux ?

Donc source (mais pas d'eau potable [smile3]) ? Et contexte exact ?

Par **marianne76**, le **07/12/2011** à **11:28**

Tiens j'ai vu passer un raisonnement identique, mais pour dire que la rente viagère n'était pas aléatoire, conséquence la rescision pour lésion était du coup admise, faudrait que j'essaie de retrouver l'arrêt

Par **Camille**, le **07/12/2011** à **12:33**

Bonjour,

C'est peut-être bien le même.

Mais alors, il va falloir réécrire le code civil !

Notamment, le titre du titre XII : Des contrats aléatoires et notamment l'article 1976

[citation]

Article 1976

La rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer.[citation]

qui date quand même de 1804 !

Cela dit, je ne conteste pas qu'un juge ait le droit d'estimer que le prix conclu (bouquet ou rente ou la combinaison des deux) soit "dérisoire" compte tenu des circonstances (pépé de 95 ans vendeur d'un bien estimé à un million d'euros contre bouquet de 1500 € + rente de 100€ par mois + "bons soins"), mais pas sur la base d'un tel calcul d'apothicaire digne d'un contrôleur des impôts, avec "seuil couperet" qui dirait que si $A > 999 \Rightarrow$ prix pas dérisoire mais si $A \leq 999$ Ce pourrait être le cas d'une rescision sur lésion puisqu'on a le fameux seuil de 7/12e (au fait, pourquoi 12 ? Allusion à la Sainte Cène ??? [smile25]), mais là, la nullité n'est pas encourue, donc ce n'est même pas cohérent dans l'extrait proposé. En plus, comment calculer le montant réel du "prix de l'immeuble", sur la base d'une rente viagère ? Comment calculer les 7/12e ? Les 7/12e de quoi ?

Et on va déterminer une nouvelle rente ou un nouveau bouquet ?

Sachant que, pendant ce temps-là et jusqu'à son décès, le débitrentier "occupera le terrain" ?

Bon, j'ai quand même trouvé ça...

[citation]

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 5 novembre **2008**

N° de pourvoi: 07-17106

Non publié au bulletin

(...)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 3 avril 2007), que, le 4 mars 2002, Mme X... a vendu un immeuble à la société Arrats Gorriak (la société), avec réserve à son profit d'un droit d'usage et d'habitation sa vie durant, moyennant, outre le versement d'un capital de 152 450 euros comptant, le service d'une rente viagère annuelle indexée de 20 130 euros ; qu'à la suite du décès de Mme X..., Mme Y..., sa fille, a assigné la société en annulation de la vente pour défaut de prix sérieux et, subsidiairement, en rescision pour cause de lésion ;

(...)

Mais attendu qu'ayant relevé que

(...)

la cour d'appel, **[s]qui n'était pas tenue de rechercher d'office[/s]**, pour le comparer au montant de la rente, quel était l'intérêt du capital représenté par la propriété grevée de la réserve de jouissance, a légalement justifié sa décision de ce chef **[s]en retenant que le prix n'apparaissait pas dénué de sérieux[/s]** ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la valeur du droit d'usage et d'habitation n'était pas négligeable, la cour d'appel, **[s]qui a retenu que la vente, stipulée avec la réserve de ce droit et le service d'une rente viagère, obligations par nature d'une durée et d'un coût total indéterminés, revêtait un caractère aléatoire[/s]**, en a déduit à bon droit, sans adopter les motifs des premiers juges relatifs à l'absence de lésion des sept douzièmes, que la vente ne pouvait faire l'objet d'une rescision ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

[/citation]

qui semble assez bien répondre aux deux problématiques.

D'où mon émoi ([smile36]) à la lecture de l'extrait proposé par lamskd. Donc, j'aimerais bien savoir d'où il sort.

Très accessoirement...

[citation]

Sur le second moyen, pris en sa deuxième branche, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a souverainement relevé, abstraction faite d'un motif surabondant, que si Mme Y... soutenait que sa mère n'avait pu donner un consentement valable en raison de l'affaiblissement de ses facultés, elle ne produisait aucun élément à l'appui de cette affirmation, contredite formellement par les pièces transmises par le juge des tutelles, qui montraient que la procédure de protection, initiée par Mme Y..., avait abouti à un jugement de non-lieu, le juge ayant constaté le discernement de Mme Y... et la pièce médicale **[s]indiquant même une personnalité difficile à convaincre[/s]** ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

[/citation]

Tiens, tiens, ça me rappelle quelqu'un et une affaire actuellement en cours... ou presque, suite à une "*mise sous réconciliation légale*" va-t-on dire...

[smile3]

Par **lamskd**, le **07/12/2011** à **21:35**

Pardon, je voulais seulement savoir ce que signifient les revenus d'un bien et l'intérêt du capital.

Ce n'est pas tiré d'un arrêt mais d'une note de doctrine relative à un arrêt.

Justement, Marianne, c'est exactement dans ce contexte. Il est admis que la lésion est acceptée en matière d'immobilier mais en cas de rente viagère il y a un aléa et donc plus de lésion.

Sauf que la rente viagère est soumise à certaines règles dont celle-ci dont je ne comprends pas les termes. Je suis certain que cette règle existe mais si la question se pose dans un cas pratique je devrais énoncer cette règle que j'ai apprise par coeur sans la comprendre c'est un peu nul je trouve, donc si quelqu'un pouvait m'aider à saisir la portée de ces critères je lui en serais reconnaissant. Merci.

Par **Camille**, le **08/12/2011** à **10:40**

Bonjour,

[citation]Pardon, je voulais seulement savoir ce que signifient les revenus d'un bien et l'intérêt du capital.

[/citation]

C'est assez simple. Les "revenus", c'est ce qu'on pourrait tirer d'un bien si on l'exploitait à des fins mercanti sans toucher au bien lui-même. Les fruits, si vous préférez.

Donc, mise en location, exploitation agricole, etc.

Les intérêts du capital seraient, ou pourraient être, l'accroissement de la valeur intrinsèque du bien au fil des années.

Ce peut être aussi ce qu'un organisme de prêt vous demanderait en plus du remboursement du capital qu'il vous a prêté, s'il avait fallu en demander un pour payer le bien en totalité (vente classique).

Mais évidemment, bien difficile de comprendre ce qu'a voulu dire exactement celui qui a pondu cette note de "doctrine", dont j'aimerais bien savoir d'où il l'a tirée.

[citation]note de doctrine relative à un arrêt. [/citation]

[s]Quel arrêt[/s] ? [smile17]

[citation]Sauf que la rente viagère est [s]soumise à certaines règles dont celle-ci[/s][[/citation]
Non non.