

La question de la semaine

RENTE VIAGERE ET VENTE D'UN IMMEUBLE GREVE D'UN PRIVILEGE DE COPARTAGEANT

Situation de fait :

Votre client s'est vu attribuer un local à usage de bureaux lors du partage de la succession de sa mère à charge de verser à son frère, déficient mental, une soulte convertie en rente viagère annuelle.

Votre client perçoit environ 260K€ de revenus fonciers de cet immeuble de rapport. Il verse actuellement 20K€ annuels (prélevés sur les loyers) au titre de la rente due.

En garantie du paiement de la soulte, un privilège de copartageant a été pris sur l'immeuble susvisé. De même l'acte de partage est affecté d'une clause résolutoire pour défaut de paiement de la soulte.

Votre client souhaite aujourd'hui vendre le local, évalué à 2M€.

Dans ce contexte, vous vous demandez comment garantir à l'acquéreur qu'il n'aura pas à s'acquitter de la rente après la vente de l'immeuble.

Vous vous interrogez également sur les différentes façons de constituer une rente d'égal montant à la suite de la vente de l'immeuble.

Éléments juridiques :

I. Remarque préliminaire

L'immeuble dont la vente est envisagée étant affecté d'une inscription de privilège de copartageant et une clause résolutoire étant stipulée dans l'acte de partage, votre client devra obtenir de son frère :

- Sa renonciation et la mainlevée de son privilège de copartageant,
- Sa renonciation à la clause résolutoire

Son accord sera de toute évidence conditionné à :

- Une prise de garantie sur un autre bien
- Ou une conversion de la rente viagère en un versement d'un capital (qui pourrait être prélevé sur le prix de vente)

Vous indiquez que le frère de votre client est déficient mental mais rien n'est dit sur une mesure de protection (tutelle, curatelle...) qui pourrait nécessiter l'intervention d'un tuteur ou curateur notamment.

II. L'acquéreur de la rente sera-t-il redevable de celle-ci après la vente de l'immeuble

La rente viagère actuellement acquittée par votre client au profit de son frère résulte du partage susvisé et de la soulte mise à la charge de votre client (la rente viagère n'étant que la modalité de paiement de la soulte).

- ⇒ En l'espèce, s'agissant d'une dette personnelle mise à la charge de votre client en qualité de copartageant de la succession de sa mère, la charge n'en est pas transférée au futur acquéreur de l'immeuble.
- ⇒ Toutefois le notaire devra obtenir la renonciation au privilège de copartageant et sa mainlevée aux fins de protéger l'acquéreur

III. Sur les modalités de constitution d'une rente d'égal montant à la suite de la vente de l'immeuble

Votre client demeure débiteur du versement d'une rente viagère. Il devra s'assurer de pouvoir continuer à en assumer son versement et devra à cet effet proposer une garantie à son frère en cas de non-paiement.

Il appartient à votre client de choisir un support qui lui permette de s'assurer d'un versement de la rente.

Une hypothèse pourrait être aussi d'obtenir la conversion de la rente viagère en un capital, lequel serait ensuite investi sur un contrat rente viagère immédiate au nom du frère de votre client.