



Guide du viager immobilier

Camille Beddeleem

 **Télécharger**

 **Lire En Ligne**

Guide du viager immobilier Camille Beddeleem

 [Telecharger Guide du viager immobilier ...pdf](#)

 [Lire en Ligne Guide du viager immobilier ...pdf](#)

Guide du viager immobilier

Camille Beddeleem

Guide du viager immobilier Camille Beddeleem

Téléchargez et lisez en ligne Guide du viager immobilier Camille Beddeleem

176 pages

Extrait

Extrait de l'introduction

1. - La rente viagère consiste en un versement périodique d'une somme appelée «arrérage» par un débiteur désigné «débirentier» à un créancier nommé «crédirentier» jusqu'au décès de celui-ci ou de la personne sur la tête de laquelle la rente a été constituée. C'est une forme particulière d'obligation au paiement d'une somme d'argent marquée par son caractère fortement aléatoire.

2. - La rente viagère présente également la particularité d'être souvent nécessaire à la subsistance du crédirentier, elle se teinte d'une nuance alimentaire. Le vendeur d'immeuble en viager est rarement animé par un esprit spéculatif ; il s'agit habituellement de personnes âgées et peu fortunées motivées par la préoccupation d'une fin de vie décente.

1. - L'évolution historique

3. - Le viager présente une image désuète, il est aujourd'hui encore associé à la caricature du tabellion balzacien.

a) Une origine ancienne

4. - La rente s'est, en effet, développée dès la fin du XIIIe siècle pour devenir un véritable instrument de crédit à une époque où l'église prohibait l'usure et préconisait les prêts sans intérêt entre amis. Les rédacteurs du Code civil lui consacreront les articles 1968 à 1983. Des compagnies d'assurances seront créées dans le but de recevoir des capitaux à charge de rente viagère; l'État fondera ainsi en 1861 «la Caisse nationale de retraite pour la vieillesse». Le succès de la rente viagère s'est perpétué au XIXe siècle et au début du XXe comme seul mode d'accession à la propriété pour les particuliers qui ne possédaient pas le capital nécessaire.

5. - Le caractère anecdotique de l'affaire Jeanne Calment a marqué les esprits. Cette dame, ancêtre vigoureuse et charismatique, est décédée à 122 ans, longtemps après avoir enterré son notaire qui avait acheté sa maison en viager de nombreuses années auparavant. Il est exceptionnel que le décès survienne après de si longs arrérages ; il demeure cependant que l'opération comporte un risque à la fois pour le vendeur et pour l'acquéreur. L'aléa conditionne d'ailleurs sine qua non sa validité.

b) L'avènement du financement bancaire

6. - Le viager sera progressivement détrôné par l'avènement d'un système organisé de crédit immobilier s'imposant dans le cadre plus général de l'impérialisme des moyens de financement bancaire. L'inflation que les années 1980 ont connue à deux chiffres, s'est considérablement ralentie, les taux très bas des emprunts immobiliers ont diminué l'attrait du système de la rente. Le marché actuel du viager pour l'ensemble du territoire métropolitain s'est ainsi considérablement rétracté et ne représente plus que quelques milliers de transactions annuelles, d'ailleurs réalisées par quelques opérateurs spécialisés agissant principalement en région parisienne et sur la Côte d'Azur.

c) La perspective d'une recrudescence

7. - L'évolution des données sociodémographiques devrait cependant lui conférer une nouvelle jeunesse.

L'espérance de vie continue sa courbe ascendante. Les crédientiers potentiels âgés sont confrontés à une diminution progressive des retraites par répartition alors qu'ils ont été accoutumés à des habitudes de consommation au cours de leur existence. Les statistiques semblent d'ailleurs attester de l'existence de ce marché puisque 70,7 % des personnes âgées de plus de 65 ans sont propriétaires, selon une enquête réalisée par l'INSEE en 2002.

8. - Les pouvoirs publics accompagnent l'évolution actuelle vers un développement de ce dispositif ; de nouvelles mesures facilitent la transmission des biens au sein de la famille ou tendent à résoudre des difficultés ponctuelles telles que la déperdition des droits du crédientier confronté à l'ouverture d'une procédure collective de paiements de son débiteur. Présentation de l'éditeur

La rente viagère consentie en contrepartie de l'aliénation d'un bien immobilier consiste en un versement périodique d'une somme appelée « arrérage » par un débirentier à un crédientier. Les versements se poursuivent jusqu'au décès du crédientier ou de la personne sur la tête de laquelle la rente a été constituée.

La validité du contrat est marquée par son caractère aléatoire essentiel, les versements sont souvent nécessaires à la subsistance du crédientier et la stipulation d'un bouquet permet également de conserver l'usage du bien vendu tout en transmettant par anticipation un capital à ses proches. Le « Guide du viager immobilier » examine en deux parties la formation puis l'exécution et l'extinction du contrat. Une troisième partie est consacrée à la fiscalité. Les différentes questions qui se posent au rédacteur de l'acte, sont ainsi successivement visitées, de la constitution à la modification de la rente, de la protection du crédientier en cas de défaillance du débirentier à la mutation de la propriété de l'immeuble ou encore de l'extinction par décès au rachat ou à la prescription de l'obligation. La fiscalité du viager immobilier est parcourue dans ses différentes composantes : IRPP, ISF, taxation des plus-values,...

Biographie de l'auteur
Camille Beddeleem est Docteur en droit. Il a rédigé plusieurs guides consacrés aux baux d'habitation et mixtes, au statut des loyers selon la loi du 1er septembre 1948, aux charges et réparations locatives, aux baux à usage professionnel, au statut de l'agent immobilier. Il est également collaborateur des Annales des Loyers, revue pour laquelle il a écrit de nombreux commentaires et articles.

Download and Read Online Guide du viager immobilier Camille Beddeleem #OY29807PWXQ

Lire Guide du viager immobilier par Camille Beddeleem pour ebook en ligneGuide du viager immobilier par Camille Beddeleem Téléchargement gratuit de PDF, livres audio, livres à lire, bons livres à lire, livres bon marché, bons livres, livres en ligne, livres en ligne, revues de livres epub, lecture de livres en ligne, livres à lire en ligne, bibliothèque en ligne, bons livres à lire, PDF Les meilleurs livres à lire, les meilleurs livres pour lire les livres Guide du viager immobilier par Camille Beddeleem à lire en ligne. Online Guide du viager immobilier par Camille Beddeleem ebook Téléchargement PDFGuide du viager immobilier par Camille Beddeleem DocGuide du viager immobilier par Camille Beddeleem MobipocketGuide du viager immobilier par Camille Beddeleem EPub

OY29807PWXQOY29807PWXQOY29807PWXQ