

VIAGER VENTE – abus de faiblesse

la Cour de cassation avait déjà jugé qu'en statuant ainsi qu'elle l'avait fait, alors que la constitution d'une rente viagère n'est pas valable si le montant des arrérages est inférieur ou égal aux revenus du bien aliéné la vente étant alors dépourvue de tout aléa, la cour d'appel n'avait pas tiré les légalités de ses propres constatations.

Après avoir vendu en viager occupé son logement, la crédit-rentière a établi un acte sous seing privé autorisant les débi-rentiers à résider sans contrepartie dans celui-ci, ces derniers étant reconnus coupables d'abus de faiblesse et de recel d'abus de faiblesse sur la personne de la crédit-rentière.

Les héritiers de la crédit-rentière doivent obtenir l'annulation de la vente.

En effet, la constitution d'une rente viagère n'est pas valable si le montant des arrérages est inférieur ou égal aux revenus du bien aliéné, la vente étant alors dépourvue de tout aléa. Or, si les revenus du bien aliéné ont été évalués par l'expert judiciaire à la somme de 713 EUR par mois, alors que la charge supportée par les acquéreurs est de 770 EUR par mois, soit une différence en faveur de la crédit-rentière de 57 euros par mois, l'occupation du bien vendu par les acquéreurs en vertu de la contre-lettre a constitué un avantage financier bien supérieur à la somme de 57 EUR par mois, lequel avantage doit venir en déduction de la charge supportée par eux. Dès lors, le montant des arrérages et des charges incombant aux débi-rentiers est inférieur aux revenus du bien aliéné de sorte que la vente était dépourvue d'aléa.

Ces derniers doivent par ailleurs être condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation de 14 973 EUR correspondant à la valeur locative du bien durant 21 mois.

Référence:

- Cour d'appel de Lyon, Chambre civile 1, section B, 22 mars 2016, N° 15/01237