

14ème législature

Question N° : 78392	De M. André Chassaigne (Gauche démocrate et républicaine - Puy-de-Dôme)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > logement	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > vente en viager.
Question publiée au JO le : 21/04/2015 Réponse publiée au JO le : 07/06/2016 page : 5135 Date de changement d'attribution : 28/01/2016		

Texte de la question

M. André Chassaigne interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la répartition des charges entre le créancier et le débiteur, dans le cadre de la vente d'un bien en viager. En effet, la répartition des charges réputées à la charge du locataire ou du propriétaire semble souvent à la source de litiges entre le vendeur en viager, usufruitier du bien jusqu'à son décès, et l'acquéreur, au regard du cadre particulier de cette mutation. Parmi les sources de conflit, la demande de récupération au créancier des frais de gestion de la fiscalité directe locale, payés par le propriétaire avec la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Il lui demande de préciser la réglementation dans le domaine de la répartition des charges en cas de vente en viager.

Texte de la réponse

Le contrat de vente d'un bien immobilier moyennant une rente viagère n'est pas soumis à des règles impératives s'agissant de la répartition des charges entre le créancier et le débiteur. A défaut de stipulation contractuelle expresse, les dispositions de l'article 608 du code civil relatives aux obligations de l'usufruitier s'appliqueront. Cet article précise que « l'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits ». Il s'ensuit qu'à défaut de convention contraire, le vendeur, qui s'est réservé l'usufruit jusqu'à son décès, sera tenu de s'acquitter de la taxe foncière ainsi que de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Cass. Civ. 1ère, 3 juin 1997, pourvoi no 95-16484 ; Cass. Civ. 1ère, 1 décembre 2011, pourvoi no 10-18066).