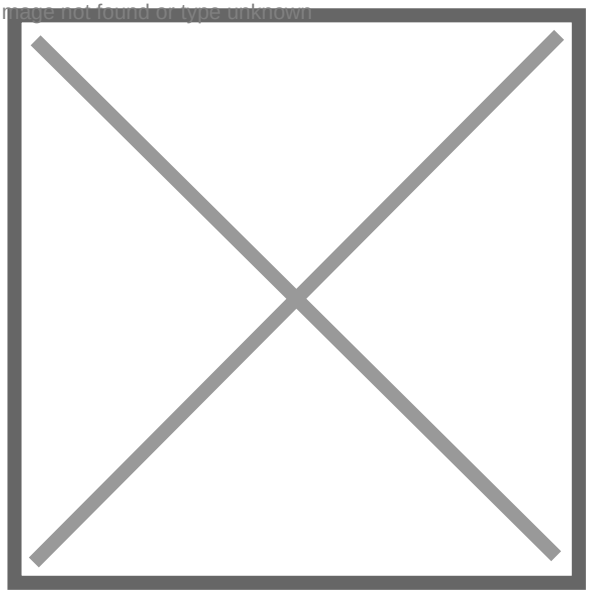
Image not found or type unknown



Viager et long séjour en maison de retraite

Par **goofyto8**, le **25/10/2014** à **17:25**

bonjour,

je voudrai savoir pour quelles raisons dans les contrats- type d'achat en viager occupé,il n'y a jamais de clause prévoyant le séjour prolongé du vendeur en maison de retraite, pour permettre à l'acheteur d'occuper le bien.

Je m'explique :
Dans le cas d'un achat d'un logement en viager occupé, se trouvent fixés par l'acte notarié:
le bouquet (somme fixe à verser au départ)
et le montant mensuel de la rente viagère.
Il y est, en outre, généralement stipulée une clause permettant au vendeur de libérer définitivement le logement ,[s]avant son décès[/s], avec dans ce cas une revalorisation immédiate de la rente viagère (majoration fixée, la plupart du temps, à 40%).
Cependant, cette clause dépend du **seul bon vouloir du vendeur**, qui par LR/AR, informe l'acheteur que le logement est libre et que la rente à lui verser doit être augmentée, selon les termes du contrat.
Or, il se trouve que de plus en plus de vendeurs en viager, souvent sans famille proche, quittent leur domicile, bien avant leur décès, pour séjourner en maison de retraite.
Il laissent ainsi leur bien inoccupé, parfois pour des périodes supérieures à 10 ans; ce qui a pour conséquences inévitables, d'entrainer d'importantes dégradations, au détriment de l'acheteur.
Les vendeurs sont, de plus, et souvent en raison de leur grand age, réticents à signer la fameuse lettre officielle de libération des lieux, préférant laisser la situation en l'état.
Donc l'acheteur, ne peut rien faire et surtout il est impuissant à pouvoir entretenir son futur bien.

Ne pourrait-il pas y avoir dans les contrats, une clause stipulant que si le vendeur séjourne

depuis plus de x années en maison de retraite, en laissant le bien inoccupé, l'acheteur peut prendre lui-même l'initiative d'en demander la jouissance (en payant, bien entendu,la majoration de la rente ?
Des spécialistes de la vente immobilière en viager, m'ont dit que ce type de clause, présentant un caractère léonin, serait illicite et refusé par les notaires.

Par **aguesseau**, le **25/10/2014** à **18:11**

Bjr,
Le viager est un contrat aléatoire qui se dénoue par le décès du vendeur.
ce que vous proposez ne serait plus un contrat de viager.
CDT

Par **goofyto8**, le **25/10/2014** à **18:23**

Mais le contrat reste bien aléatoire puisque la rente viagère continue à être payée jusqu'au décès du vendeur.
C'est la date de libération des lieux qui pose problème.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés