

La sécurité juridique dans le régime de la vente en viager

Aurore PANVERT

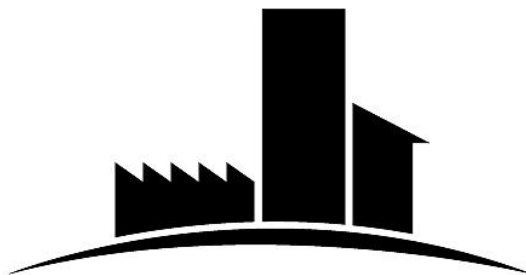
Master 2 Droit immobilier

Année Universitaire 2017 – 2018

Sous la direction de :

*Tuteur universitaire : Madame Virginie PEZZELLA,
maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon III*

*Tuteur professionnel : Monsieur Philippe FAVRE-REGUILLON,
gérant du cabinet IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON*



REMERCIEMENTS

Je tiens avant tout à témoigner toute ma reconnaissance à l'ensemble des personnes ayant concouru à la concrétisation de ce mémoire.

En premier lieu, je souhaite tout spécialement remercier Madame Virginie PEZZELLA. En sa qualité de tutrice universitaire, celle-ci a toujours été disponible, m'a prodigué des conseils éclairés et m'a aidée lors de la réalisation de ce mémoire.

Aussi, je remercie Madame Béatrice BALIVET, directrice du master 2 droit immobilier, pour m'avoir permis d'intégrer cette formation et offert la chance d'effectuer cette année en alternance.

Plus généralement, j'adresse mes sincères remerciements à l'ensemble de l'équipe pédagogique de l'Institut de Droit Patrimonial et Immobilier (IDPI) de la Faculté de Droit Jean Moulin Lyon III pour la richesse du savoir qui m'a été transmis.

En second lieu, je souhaite remercier l'équipe du cabinet IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON pour m'avoir fait découvrir le métier d'expert immobilier que je suis sûre de vouloir exercer aujourd'hui et pour m'avoir de nouveau chaleureusement accueillie, faisant de cette année d'alternance une année très enrichissante, tant sur le plan professionnel que social.

Plus particulièrement, je tiens à exprimer toute ma gratitude à Monsieur FAVRE-REGUILLON, gérant du cabinet IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON, qui m'a offert l'opportunité de prolonger l'expérience dans sa structure, me permettant ainsi d'acquérir de nouvelles connaissances essentielles à l'expertise immobilière. Je le remercie pour sa confiance, ses encouragements et ses conseils, toujours avisés.

Enfin, je remercie mes collègues, Mesdames Adèle DEMOUY et Laurie GASSE, pour leur bienveillance et leur patience, tout au long de cette année.

LISTE DES ABRÉVIATIONS

Al.	Alinéa
Ann.	Annexe
Art.	Article
Ass. Plén.	Cour de cassation, assemblée plénière
C.	Code
CA	Cour d'appel
C. cass.	Cour de cassation
C. civ.	Code civil
C. com.	Code de commerce
CGI	Code général des impôts
Ch.	Chambre
Chap.	Chapitre
CPC	Code procédure civile
Éd.	Édition
JOAN	Journal officiel de l'Assemblée nationale
Rép. min.	Réponse ministérielle

SOMMAIRE

PARTIE 1 – RAPPORT DE STAGE

PARTIE 2 – RAPPORT-MÉMOIRE

TITRE I – UNE SÉCURITÉ JURIDIQUE EN PARTIE GARANTIE PAR LE CARACTÈRE
ALÉATOIRE DU CONTRAT DE VENTE EN VIAGER

Chapitre 1 – Des exigences relatives à la condition du crédientier

Chapitre 2 – Des exigences relatives au prix

TITRE II – UN MANQUE DE SÉCURITÉ JURIDIQUE DÛ AUX MÉTHODES DE
CALCUL DE LA RENTE VIAGÈRE

Chapitre 1 – La multitude actuelle des méthodes de calcul

Chapitre 2 – La recherche nécessaire d’une méthode de calcul unique

Prolégomènes

L'un des plus grands chantiers prévus au cours du quinquennat de Monsieur Emmanuel Macron consiste en la réforme du système de retraite. C'est ainsi que, dès le mois de janvier 2018, la plupart des retraités ont vu le taux de prélèvement de la contribution sociale généralisée (C.S.G.) augmenter, conduisant à une baisse des pensions de retraite, et donc du niveau de vie, à tel point que 74 % des Français estiment que leur prestation n'est ou ne sera pas suffisante pour vivre décemment¹⁴.

Ce cadre incertain, combiné à l'allongement de l'espérance de vie¹⁵ et à la nécessité du financement de la dépendance, constitue un contexte favorable à l'expansion de la vente en viager, qui peut se présenter comme une solution pertinente face aux besoins des retraités, comme l'illustre l'émergence des cabinets spécialisés en la matière.

Il s'agit d'un contrat de vente régi par les articles 1968 à 1983 du Code civil et par la loi du 25 mars 1949 et dont les modalités de paiement sont particulières. En effet, le transfert de propriété se fait moyennant le versement d'une rente tout au long de la vie du créancier, pouvant être complété par un bouquet qui correspond à un capital versé dès la conclusion du contrat. Si cette rente peut également porter sur une « chose mobilière appréciable »¹⁶, cette étude ne portera toutefois que sur le viager immobilier.

Ce contrat permet donc la rencontre de deux parties. En effet, on trouve d'une part le créancier qui renvoie à la personne sur la tête de laquelle est constituée la rente et dont l'identité doit être stipulée dans l'acte. Les arrérages lui sont versés tout au long de sa vie, mais peuvent également être calqués sur la durée de vie d'un tiers¹⁷. Si ce bénéficiaire correspond bien souvent au vendeur, il peut néanmoins tout à fait s'agir d'un tiers à la vente¹⁸. D'autre part, on trouve le débiteur qui est l'acquéreur débiteur du paiement de la rente.

¹⁴ Enquête 2018 Cercle de l'Épargne/Amphitéa « Les Français, la Retraite et l'Épargne »

¹⁵ D'après l'INSEE, l'espérance de vie à la naissance en 1988 était de 80,6 ans pour les femmes et de 72,3 ans pour les hommes tandis que, en 2017, elle est respectivement de 85,3 ans et de 79,5 ans.

¹⁶ Art. 1968 C. civ. : « La rente viagère peut être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble. »

¹⁷ Art. 1971 C. civ. : « La rente peut être constituée, soit sur la tête de celui qui en fournit le prix, soit sur la tête d'un tiers, qui n'a aucun droit d'en jouir. »

¹⁸ Art. 1973 al. 1^{er} : « Elle peut être constituée au profit d'un tiers, quoique le prix en soit fourni par une autre personne. »

Finalement, bien qu'il ne prenne la forme que d'un seul *instrumentum*, ce contrat est le fruit d'un mélange entre deux autres contrats nommés : la vente immobilière et la rente viagère. Ainsi, s'appliquent différentes branches du droit telles que le droit commun des obligations et le droit spécial de la vente, que nous n'étudierons pas ici. Cela a nécessairement une incidence sur les obligations respectives des parties, s'agissant d'un contrat synallagmatique. D'une part, le vendeur est débiteur d'obligations d'information, de délivrance, de conformité et de garantie d'éviction. D'autre part, l'acquéreur est quant à lui tenu de payer le prix de vente. Il est à noter que si le contrat de viager peut être conclu à titre gratuit ou onéreux¹⁹, le viager immobilier appelle nécessairement une contrepartie monétaire. Par ailleurs, le droit de la rente viagère intervient également ici, puisque ce paiement se fait, en principe, sous la forme d'une rente viagère. Il confère également au contrat un caractère aléatoire et successif.

Le recours à ce type de vente n'est toutefois pas une solution nouvelle. En effet, il s'agit d'un mécanisme très ancien, existant déjà sous l'empire romain, grandement utilisé par l'Église au Moyen Âge sous la forme des précaires²⁰ et institutionnalisé en 876 par Charles II. C'est dans ce contexte que le mathématicien Christian Huygens conçoit la première table de mortalité, permettant notamment à un autre mathématicien, Jean Witt, de calculer les premières rentes viagères en 1657. Au fil du temps, le viager est de plus en plus encadré juridiquement. Ainsi, un édit royal de 1661 limite son champ d'application et ne l'autorise qu'entre les particuliers, excluant ainsi l'Église de ce mécanisme. Il est ensuite intégré dans le Code civil, qui en prévoit le régime juridique dans ses actuels articles 1968 à 1983.

Depuis toujours, la vente en viager présente un certain nombre d'avantages, tant pour le crédirentier que pour le débirentier. Pour le premier, cela permet surtout de satisfaire le plus grand souhait de la majorité des seniors : pouvoir se maintenir dans leur logement. C'est en effet le principal intérêt que présente cette opération juridique dans le cadre d'un viager occupé : cela permet d'octroyer au crédirentier un droit d'usufruit ou d'usage et d'habitation sur le bien tout en se défaisant de son droit de propriété. Il ne s'agit toutefois pas d'une obligation, le viager libre existant également. Dans cette hypothèse, le crédirentier libère immédiatement les lieux. Cela est pour autant très rare en pratique.

¹⁹ Art. 1968 C. civ.

²⁰ Ceux-ci permettaient de transmettre, en contrepartie d'une jouissance viagère ou le versement d'une rente, un fonds foncier ou un capital pécuniaire.

Par ailleurs, il s'agit pour le crédirentier d'un véritable « mode de gestion du patrimoine »²¹. En effet, si le principal objectif de la constitution d'un patrimoine consiste à assurer ses vieux jours²², il semblerait que cela ne soit pas suffisant. Les seniors sont, pour la majorité, propriétaires de leur logement, qui constitue souvent le seul bien de leur patrimoine immobilier²³ à titre de résidence principale. Or, dans cette hypothèse, celui-ci ne produit pas de ressources, mais est à l'origine de charges, l'entretien d'un bien étant coûteux. Ajoutées aux nécessaires dépenses liées à la dépendance des personnes âgées, ces dernières ne sont pas toujours capables d'y faire face, alors même que leur principal souhait est de passer leurs vieux jours dans le logement qu'ils ont toujours occupé. Le recours au viager leur permet alors de bénéficier des revenus de l'immeuble, tant en la forme d'un capital à travers le bouquet que d'arrérages périodiques par le biais de la rente viagère. L'immeuble n'est donc plus immobilisé dans leur patrimoine.

En outre, la vente en viager permet également au crédirentier de se libérer d'un bon nombre de contraintes pesant à son égard concernant l'entretien de l'immeuble. En effet, dans le cas le plus courant de la vente en viager avec réserve de droit d'usage et d'habitation, le débirentier est souvent débiteur de l'obligation de supporter les grosses réparations de l'article 606 du Code civil. Par ailleurs, bien que le contrat puisse prévoir autre chose, le paiement de l'impôt foncier est régulièrement réparti entre les deux parties. Ces avantages n'existent toutefois pas en présence d'une réserve d'usufruit, l'usufruitier restant en principe débiteur de ces obligations, sauf aménagement conventionnel des parties. Finalement, le viager permet au crédirentier de tirer des revenus de l'immeuble, sans les contraintes liées à la propriété. Enfin, la vente en viager présente un certain nombre d'avantages fiscaux. En effet, le bouquet n'est pas imposé et la rente viagère est quant à elle soumise à certains abattements dans le cadre de l'imposition sur le revenu²⁴. Il convient toutefois de préciser que le volet fiscal du viager ne sera pas abordé dans cette étude.

²¹ LE GUIDE Raymond, PORTAIS Julien, *Le viager*, Ellipses, 2015.

²² Livre blanc sur les retraites, Michel Rocard, éditeur : la documentation française, collection des rapports officiels, avril 1991

²³ D'après l'INSEE, en 2013, 74,10 % des personnes âgées de 65 ans ou plus sont propriétaires de leur résidence principale.

²⁴ Art. 158 6. CGI : « Les rentes viagères constituées à titre onéreux ne sont considérées comme un revenu, pour l'application de l'impôt sur le revenu dû par le crédirentier, que pour une fraction de leur montant. Cette fraction, déterminée d'après l'âge du crédirentier lors de l'entrée en jouissance de la rente, est fixée à 70 % si l'intéressé est âgé de moins de 50 ans, 50 % s'il est âgé de 50 à 59 ans inclus, 40 % s'il est âgé de 60 à 69 ans inclus [et] 30 % s'il est âgé de plus de 69 ans. »

Le débirentier voit quant à lui dans la vente en viager l'opportunité d'un mode d'accession à la propriété sans nécessaire recours à un prêt, l'apport de base étant bien moindre que dans une vente immobilière traditionnelle. Le cas échéant, s'il recourt à un prêt, sa capacité financière ne sera étudiée que sur le seul montant du bouquet, n'intégrant pas la rente viagère.

Cet investissement à long terme présente également l'intérêt de bénéficier de frais de mutation moindres, puisque ceux-ci ne sont pas calculés sur la valeur en pleine propriété du bien, mais tiennent compte de la déduction de la valeur du droit d'usufruit ou d'usage et d'habitation réservé dans le cadre d'un viager occupé.

Malgré son ancienneté et ses caractéristiques alléchantes, la vente en viager ne jouit toutefois pas d'une bonne réputation, comme le montre le faible nombre annuel de transactions de ce type²⁵. En effet, 72 % des Français disent ne pas être « prêts à franchir le pas »²⁶ notamment en raison du risque de pertes que présente l'opération si celle-ci doit durer trop longtemps. Ils y voient également un aspect immoral, considérant qu'il s'agit d'un pari sur la vie humaine. Cette image n'est pas redorée par la littérature ou le cinéma : il n'y a qu'à voir *Le Viager*, comédie de Pierre Tchernia, ou encore *Le Petit Fût*, nouvelle écrite par Guy de Maupassant. Ces œuvres présentent en effet des débirentiers mal intentionnés, désireux d'abrégé l'opération et des crédientiers vénaux.

Face à ce désintérêt manifeste, les pouvoirs publics ont tenté de développer le mécanisme du viager. C'est en effet dans cette optique qu'est né le prêt viager hypothécaire en 2006²⁷, inspiré par le *reverse/lifetime mortgage*, grandement pratiqué aux États-Unis, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie, à Hong-Kong et à Taïwan. Celui-ci correspond à « un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement principal et intérêts capitalisés annuellement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès »²⁸. Si nous ne traiterons pas ce mécanisme dans la présente étude, force est de constater que cette tentative s'est

²⁵ Le nombre de ventes en viager serait estimé, sans certitude, à 5 000 par an.

²⁶ Enquête 2017, YouGov, « Les Français et le viager »

²⁷ Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés

²⁸ Art. L. 315-1 C. conso.

révélée être un échec. En effet, le prêt viager hypothécaire suscitant également la méfiance compte tenu de son caractère aléatoire, il a été très peu utilisé en pratique.

La solution eût peut-être été de réformer directement le régime de la vente en viager, qui n'a pas connu d'évolution législative majeure depuis sa codification. En effet, Madame Rachida Dati, ancienne garde des sceaux, a elle-même bien volontiers reconnu à propos du contrat de vente en viager sa « complexité juridique et [les] contraintes très lourdes qu'il fait peser sur le débirentier »²⁹.

S'il est à relever un faible contentieux en matière de vente en viager immobilier s'agissant d'une niche, c'est toutefois la jurisprudence qui permet aujourd'hui l'évolution de son régime juridique. Pour autant, celle-ci est assez incertaine. Il existe donc un véritable manque de sécurité juridique, conduisant également à une rupture d'égalité entre les parties. Bien que n'étant pas reconnue par la Cour de cassation, ce principe tend à garantir « une stabilité minimale des règles de droit et des situations juridiques »³⁰. Cela sous-entend notamment que la règle soit compréhensible, normative mais aussi et surtout prévisible.

Or, comme nous le verrons à travers cette étude, cette dernière caractéristique fait cruellement défaut en matière de vente en viager. Les juges rendent des solutions différentes d'une décision à l'autre, visant d'ailleurs majoritairement à protéger le crédirentier : celui-ci est considéré comme la partie faible au contrat, certainement en raison de son âge avancé³¹, le rendant plus vulnérable. À l'inverse, le débirentier est beaucoup moins protégé et subit ce régime variable, rendant plus facile l'annulation de la vente, indépendamment de sa volonté ou de son comportement.

Face à ces incertitudes, il peut être difficile pour les professionnels du viager à l'origine de l'acte de vente et du calcul de la rente viagère de sécuriser l'opération, tant les règles ne sont pas toujours simples à comprendre. La vente peut en effet être annulée du simple fait d'un mauvais calcul des arrérages par ces derniers.

Dès lors, il convient de se demander dans quelle mesure le régime du contrat de vente en viager garantit la sécurité juridique des parties.

Dans une première partie, il conviendra de préciser que les règles mises en œuvre pour garantir l'aléa du contrat en viager permettent en grande partie de garantir la sécurité

²⁹ Rép. min. n°20933, JOAN 26 août 2008, p. 7424

³⁰ Lexique des termes juridiques 2017-2018, juin 2017, édition n°25, Dalloz, p. 1036

³¹ D'après les Notaires de France, l'âge moyen du crédirentier en France est de 79 ans

juridique du crédirentier et du débirentier, bien que la jurisprudence la mette parfois à rude épreuve en raison de son interprétation extensive (titre 1).

Toutefois, nous verrons dans une seconde partie que l'absence de dispositions quant à la détermination de la rente viagère est source d'une grande insécurité pour les parties et nécessiterait, par conséquent, une réforme d'ampleur, introduisant une méthode unique de calcul afin de permettre le succès du viager (titre 2).

TITRE I – UNE SÉCURITÉ JURIDIQUE EN PARTIE GARANTIE PAR LE CARACTÈRE ALÉATOIRE DU CONTRAT DE VENTE EN VIAGER

La classification du contrat de vente en viager dans le Code civil est lourde de conséquences concernant sa qualification. En effet, il se trouve dans son titre douzième relatif aux contrats aléatoires, au même titre que le contrat d'assurance, le jeu et le pari. C'est en effet la principale caractéristique de ce type de convention.

Selon l'article 1964 du code susvisé, « le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain ». En d'autres termes, un véritable équilibre contractuel doit exister : l'opération doit présenter autant de risque pour chacune des parties. En l'espèce, dans l'hypothèse qui nous intéresse, cela signifie que le débirentier doit avoir autant de chance que le crédirentier que l'opération lui soit bénéficiaire et inversement. Il s'agit d'une condition *sine qua non* de validité de la convention.

Le respect de cette caractéristique résulte alors de l'application d'un régime juridique bien établi, imputable à l'ensemble des contrats aléatoires, mais également d'autres règles spécifiques au contrat de vente en viager. L'ensemble garantit aux parties en théorie une véritable sécurité juridique.

Dans le cadre du contrat de vente en viager, l'aléa est fonction de la durée de vie du crédirentier, ainsi que du montant de la rente versée. En effet, ces deux paramètres ont une incidence sur les risques que prennent chacune des parties à l'opération : une rente faible versée à un crédirentier malade garantit au débirentier un succès certain.

Par conséquent, la validité du contrat est subordonnée à deux conditions : l'une personnelle, relative à l'état de santé du crédirentier (chapitre 1), et l'autre, économique, relative au prix stipulé dans la convention (chapitre 2).

Bien que les règles en la matière soient en principe claires, nous verrons tout au long de ce développement que la volonté de la jurisprudence de protéger le crédirentier et ses héritiers conduit toutefois à une instabilité de ce régime et est donc source d'insécurité

juridique vis-à-vis des parties. Une réforme consistant en l'intégration de ces évolutions dans les dispositions légales seraient peut-être ainsi garante d'une meilleure sécurité juridique pour les parties.

Chapitre 1 – Des exigences relatives à la condition du crédirentier

Pour que le contrat de vente en viager présente un caractère aléatoire, encore faut-il que rien n'indique aux parties lors de sa conclusion que celui-ci sera de plus ou moins longue durée. En effet, si la condition du crédirentier laisse à penser que celui-ci n'est pas assez robuste pour se maintenir, la répartition du risque est déséquilibrée : le débirentier n'encourt aucun risque de perte et est assuré d'être propriétaire à moindre coût, tandis que le crédirentier est nécessairement déficitaire. Il n'y a donc pas d'aléa puisque les dés sont déjà jetés dès la conclusion du contrat.

L'espérance de vie du bénéficiaire de la rente est donc un élément important, notamment à l'origine du caractère aléatoire du contrat de vente en viager.

C'est la raison pour laquelle le Code civil a instauré un régime juridique certain en posant des règles claires relatives aux hypothèses dans lesquelles l'aléa disparaît en raison d'un problème lié à la longévité du crédirentier. Cela semble permettre une relative sécurité juridique. Ainsi, encourt la nullité un contrat de vente en viager portant sur un mort (section 1) ou un moribond (section 2).

Ces dispositions semblent donc faire barrage aux idées reçues selon lesquelles le viager est un procédé immoral, puisqu'il sanctionne les comportements sombres du débirentier.

Si ces règles semblent bien établies, nous verrons cependant au fil de ces développements que la jurisprudence n'en ajoute pas moins une certaine complexité en interprétant ces règles de manière extensive dans le but de protéger le crédirentier. Cumulé au caractère variable de ces décisions, cela est source d'une grande insécurité juridique pour les parties.

SECTION 1 – UN ALÉA CONDITIONNÉ PAR LA VIE DU CRÉDIRENTIER

Afin de garantir l'aléa d'un contrat de vente en viager, l'article 1974 du Code civil pose une règle simple : « tout contrat de vente créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat, ne produit aucun effet ». Autrement dit, il est primordial que le crédirentier soit vivant lors de la conclusion du contrat. Le cas échéant, le contrat encourt la nullité : il est rétroactivement réputé ne jamais avoir existé.

Une telle disposition peut paraître surprenante tant l'hypothèse semble improbable et peu courante en pratique. Toutefois, cela peut arriver en cas de représentation du crédirentier par un mandataire lors de la conclusion de l'acte. Il peut également s'agir de la situation dans laquelle le crédirentier est une personne distincte du vendeur, comme le permet l'article 1973 du Code civil, même si cela est très peu mis en œuvre.

Une telle situation entraîne nécessairement un défaut d'aléa dès la conclusion du contrat puisque ce dernier est permis par l'incertitude relative à la longévité du crédirentier et donc au nombre de versements de la rente viagère qui y est directement liée. Or, dans ce cas, la rente ne trouve aucun fondement dès le départ puisque la personne sur la tête de laquelle elle est constituée est décédée.

Bien que logique, cette règle est toutefois très sévère pour le débirentier. En effet, celui-ci n'est pas nécessairement informé du décès du crédirentier. Cependant, une telle circonstance n'est pas prise en compte. La sanction est donc la même, qu'il soit de bonne ou mauvaise foi. Contrairement aux hypothèses habituelles du droit commun, il s'agit donc d'une appréciation objective.

Outre cette condition évidente, le Code civil pose expressément une autre condition tenant à la personne du crédirentier.

SECTION 2 – UN ALÉA CONDITIONNÉ PAR L'ÉTAT DE SANTÉ DU CRÉDIRENTIER

En matière de défaut d'aléa, l'article 1975 du Code civil pose une autre règle selon laquelle le « contrat par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat » est dépourvu d'effets (§1). Toutefois, il est à noter que la jurisprudence a parfois une appréciation extensive de cette règle, source d'insécurité juridique pour les parties, compte tenu du caractère variable des décisions (§2).

§1 – La nullité légale du contrat de vente en viager en cas de maladie du crédirentier

Lorsque le crédirentier est malade dès la conclusion du contrat de vente en viager, il est considéré que le débirentier n'encourt pas un risque suffisant, entraînant un défaut d'aléa. Ainsi, dans cette hypothèse et si certaines conditions sont satisfaites (I), la convention est déclarée nulle (II).

I- Des conditions cumulatives précisément posées par le Code civil

Trois conditions exprimées expressément dans l'article 1975 du Code civil sont requises pour que le contrat de vente en viager soit annulé lorsque le crédirentier est mourant. D'une part, celui-ci doit être atteint d'une maladie dont il souffrait déjà lors de la conclusion du contrat (A). D'autre part, cette maladie doit être à l'origine de son décès (B). Enfin, ce décès doit survenir dans un délai de vingt jours suivant la conclusion du contrat (C).

A- L'exigence d'une maladie au jour de la conclusion du contrat

Pour que l'article 1975 trouve à s'appliquer, le crédirentier doit souffrir d'une maladie au jour de la conclusion du contrat. En effet, cela rend l'imminence de son décès bien plus probable, réduisant ainsi l'aléa. Le Code civil ne précisant pas le degré de gravité requis, la jurisprudence en a une interprétation très souple et considère que cela vise l'ensemble des maladies possibles. Il s'agit par conséquent de toute affection de santé touchant le bénéficiaire des arrérages et laissant peu d'illusions quant à ses chances de survie.

En revanche, il est de jurisprudence constante que le simple état de vieillesse ne suffit pas à lui seul pour satisfaire cette condition³². En effet, les prévisions statistiques quant à l'espérance de vie ne s'appliquent avec précision que lorsqu'elles visent le plus grand nombre. En revanche, s'agissant d'une personne en particulier, l'estimation de la durée de vie reste suffisamment hypothétique pour que l'aléa demeure.

De plus, le contrat de vente en viager a surtout pour cible les personnes âgées. Si cela ne ressort pas expressément des règles le régissant, la réalité économique est toutefois source de restrictions : un jeune crédirentier désintéresse en effet le débirentier qui sera tenu de lui verser une rente et ne pourra occuper l'immeuble pendant une durée plus longue. À l'inverse, le crédirentier y voit également un intérêt moindre, puisque la rente viagère calculée à partir des barèmes d'espérance de vie sera peu élevée (*cf* titre II).

Ainsi, bien que, grâce aux progrès scientifiques, cela soit plus rare aujourd'hui, la demande de nullité est rejetée si la cause du décès n'a pu être identifiée³³ et ne peut être imputée qu'à l'âge avancé du crédirentier.

³² Civ. 1^{ère}, 13 novembre 2008, n°07-14662

³³ Civ. 1^{ère}, 23 juin 1981, n°80-12997

Si certains critiquent une telle position et souhaitent voir supprimée la condition tenant à une maladie, celle-ci est pourtant justifiée. En effet, c'est l'existence même d'une affection lors de la signature du contrat qui porte atteinte à l'aléa, rendant le décès plus probable et réduisant les chances de gain du crédirentier. Une autre cause de décès survenant dans le délai de vingt jours postérieurement à la conclusion du contrat est la définition même de l'aléa résultant de l'imprévisibilité du décès du crédirentier.

À titre d'exemple, la jurisprudence exclut également le décès résultant d'une maladie mentale ou d'une opération n'étant pas nécessaire à la guérison d'une affection de santé.

L'aléa étant apprécié de manière purement objective en matière de viager, il importe peu que le débirentier ait eu connaissance de la maladie du crédirentier lors de la conclusion du contrat. Cela va même plus loin : les juges ne recherchent pas non plus si le crédirentier a lui-même eu connaissance de sa maladie. Seule l'existence de la maladie contemporaine à la naissance de la vente en viager compte.

Cette objectivité s'explique notamment par une volonté de protéger les héritiers du crédirentier, pour qui le contrat de vente en viager est régulièrement présenté comme un mode d'exhérédation. Un tel raisonnement leur permet d'invoquer la nullité du contrat plus simplement, en apportant simplement la preuve des trois conditions de l'article 1975 du Code civil, sans avoir à se soucier de l'attitude du débirentier.

Pour autant l'existence de cette maladie ne suffit pas, elle doit également être la cause du décès du crédirentier.

B- L'exigence d'un lien de causalité

En principe, le fait d'être malade au jour du contrat et de décéder par la suite ne suffit pas pour que l'article 1975 trouve application. En effet, il doit exister un lien de causalité entre la maladie et le décès, c'est-à-dire que la première doit avoir entraîné le second. De ce fait, ne satisfait pas cette condition un décès résultant d'une maladie autre que celle dont le crédirentier souffrait lors de la conclusion du contrat, d'autant plus si celle-ci ne pouvait être prévue, ou bien d'un accident³⁴.

³⁴ CA Paris, 2^{ème} ch., 10 juill. 1985, n° JurisData 1985-024190

En effet, si le crédientier décède d'une maladie dont il était atteint lors de la conclusion du contrat, les chances pour que cela se produise étaient importantes. En revanche, l'existence de l'aléa n'est pas affectée lorsque le décès résulte d'une autre maladie, puisque celle-ci était totalement imprévisible. C'est en effet le risque d'un décès que l'on ne pouvait prévoir qui fonde l'existence du contrat de vente en viager.

En vertu des règles probatoires posées par le Code civil³⁵, les héritiers du crédientier invoquant la nullité du contrat de vente en viager doivent apporter la preuve de ce lien de causalité par tous moyens.

Outre les conditions tenant à la cause du décès du crédientier, le législateur a également posé une condition relative au délai dans lequel cet événement doit survenir.

C- L'exigence d'un délai

Comme nous l'avons répété, le contrat de vente en viager est subordonné à l'existence d'un aléa. Ainsi, pour que celui-ci soit réduit au point de permettre la nullité de la convention, il convient que le décès résultant de la maladie dont souffre le crédientier survienne promptement. Le législateur a ainsi estimé que tel était le cas dans un délai inférieur ou égal à vingt jours à compter du lendemain de la conclusion du contrat³⁶. Il convient toutefois de s'interroger sur les modalités de décompte de ce délai.

Lorsque la vente est directement conclue par acte authentique, la solution est simple, puisqu'il la rend parfaite : c'est la date de cet acte qui est prise en considération.

Toutefois, cela est rare en pratique. De manière générale, le contrat de vente immobilière appelle souvent une promesse de vente au préalable. La situation diffère selon qu'il s'agit d'une promesse unilatérale ou synallagmatique. Dans la première, seul le vendeur s'est engagé à céder l'immeuble, l'acquéreur restant libre. C'est pourquoi la date de cette promesse n'est pas prise en compte dans la computation des délais : le point de départ de la règle est basé sur l'acte authentique³⁷. En revanche, dans le second type d'avant-contrat, les deux parties se sont engagées. Cela lui confère donc une importance particulière, à tel point

³⁵ Art. 1353 C. civ.

³⁶ Les vingt jours devant être complets, il s'agit d'appliquer la règle *dies a quo non computatur in termino*.

³⁷ Rép. min., JOAN 24 août 1968, p. 2688 ; civ. 3^{ème}, 4 juillet 1979, n°78-12455

que « la promesse de vente vaut vente³⁸ ». Par conséquent, le délai de l'article 1975 court à compter de cette dernière même si le transfert de propriété n'a pas eu lieu. Il n'y a pas besoin d'une réitération de la vente, à moins qu'il s'agisse d'un élément constitutif du consentement des parties.

La présence de conditions suspensives peut également modifier la solution, dès lors que celles-ci se sont réalisées et que le crédientier n'est pas préalablement décédé. En effet, dans cette hypothèse, le délai part à compter du jour de cet événement³⁹.

Dès lors que toutes ces conditions sont remplies, le contrat de vente en viager encourt la nullité.

II- Une sanction sévère posée par le Code civil

S'il faut reconnaître que la solution est de nouveau très sévère pour le débirentier dont on n'apprécie pas la bonne ou mauvaise foi, force est de constater la précision de la règle : le Code civil sanctionne expressément une telle hypothèse par la nullité du contrat, alors même que le débirentier a satisfait ses obligations quant au paiement de la rente.

La sanction porte sur toute sorte de contrat de viager, quelles que soient ses modalités de paiement. Ainsi, si le juge a pu écarter l'application de l'article 1975 en présence d'un bouquet supérieur aux arrérages⁴⁰, la jurisprudence contemporaine ne voit pas les choses du même œil puisqu'elle met en œuvre cette règle en présence d'un important paiement en capital⁴¹. Ce courant jurisprudentiel aujourd'hui consacré est logique et protecteur du crédientier, compte tenu de l'importante part des contrats de vente en viager comportant un bouquet. C'est ainsi que le décès du crédientier dans les 20 jours suivant la conclusion du contrat entraîne la nullité de l'intégralité du contrat, et non de la seule rente viagère. Le vendeur est donc également tenu de restituer le bouquet perçu *ab initio*.

Cette solution peut s'expliquer par le fait que, bien qu'un aléa existe lorsque le crédientier souffre d'une maladie lors de la conclusion du contrat, celui-ci est considérablement réduit. Ainsi, la répartition du risque est déséquilibrée : l'opération présente une chance de gain supérieure pour le débirentier que pour le crédientier qui, à l'inverse, voit

³⁸ Art. 1589 C. civ.

³⁹ Civ. 3^{ème}, 3 octobre 1968, bull. n°362

⁴⁰ Cass. req., 19 mars 1928

⁴¹ Civ. 3^{ème}, 10 novembre 1992, n°90-21417

ses chances de pertes bien plus importantes. En d'autres termes, la condition du caractère aléatoire de la vente en viager n'est donc pas pleinement satisfaite.

La volonté des parties ne peut faire échec à une telle solution. En effet, l'article 1975 a été proclamé par la jurisprudence comme étant d'ordre public⁴². Ainsi, le crédirentier et le débirentier ne peuvent contractuellement convenir d'écarter la nullité de la convention en cas de décès du crédirentier dans les conditions de l'article précité.

Seule une clause de réversion peut écarter le jeu de cette disposition. Il s'agit d'une stipulation contractuelle protectrice selon laquelle, en cas de pluralité de crédirentiers, le survivant reste débiteur de la rente jusqu'à son décès⁴³. En effet, la rente repose non pas sur le premier défunt, mais sur le dernier survivant.

Le Code civil posant un régime juridique précis en matière de condition du crédirentier, il semble offrir aux parties du contrat de vente en viager une certaine sécurité juridique. Pourtant, la jurisprudence interprète ces règles de manière très extensive, démultipliant ainsi les hypothèses possibles de nullité du contrat en défaveur du débirentier. Aussi, les décisions en la matière sont souvent variables, ce qui nuit également à la sécurité juridique des parties.

§2 – L'extension jurisprudentielle variable

Si l'article 1975 du Code civil préconise une appréciation purement objective de l'atteinte à l'aléa, basée sur des critères précis et bien établis, la jurisprudence a cependant développé au fil du temps une interprétation extensive, loin de la lecture littérale du texte précité. En effet, à plusieurs reprises, la Cour de cassation a été amenée à prononcer la nullité du contrat en raison du décès d'un crédirentier malade, alors même que l'événement survenait plus de vingt jours après la passation du contrat.

De fait, elle considère que « l'article 1975 du Code civil n'interdit pas de constater, pour des motifs tirés du droit commun des contrats, la nullité pour défaut d'aléa d'une vente consentie moyennant le versement d'une rente viagère, même lorsque le décès du crédirentier survient plus de vingt jours après la conclusion de cette vente »⁴⁴. Cela va même

⁴² Civ. 3^{ème}, 10 novembre 1992, n°90-21417

⁴³ Civ. 1^{ère}, 7 janvier 1971, n°70-10054

⁴⁴ Civ. 1^{ère}, 2 mars 1977, n°75-14556

plus loin : en effet, pour annuler le contrat pour défaut d'aléa, la haute juridiction n'impose pas que le bénéficiaire de la rente souffre de la maladie dont il est décédé lors de la formation du contrat⁴⁵. Au contraire de ce qui ressort de l'article susvisé, elle applique une interprétation subjective, basée sur la conscience du mauvais état de santé du bénéficiaire de la rente par le débirentier. Il y a ainsi deux conditions : d'une part, la fragilité de l'état de santé du crédientier, rendant son décès imminent et, d'autre part, la connaissance de celle-ci par le débirentier.

La Cour de cassation a ainsi retenu la nullité de contrats de vente en viager à la suite d'un décès intervenu presque treize mois après la vente⁴⁶, sous prétexte que les débirentiers ne pouvaient ignorer la gravité de son état de santé et l'imminence de son décès. Si les motivations d'une telle décision sont appréciées par la haute juridiction, il s'agit toutefois d'un contrôle de légalité léger : elle se contente de constater l'existence du raisonnement des juges du fond établi à partir des faits⁴⁷. L'exactitude de celui-ci n'est pas prise en considération, puisque l'appréciation des faits aurait pu aboutir à une solution opposée, sans risquer la censure de la Cour de cassation.

Contrairement à l'hypothèse de l'article 1975 du Code civil, le demandeur de la nullité doit alors, sur le fondement des règles de preuve de droit commun⁴⁸, prouver cette atteinte à l'aléa du contrat.

Les partisans de cette analyse la justifient par l'aléa, ou plus précisément par l'atteinte à l'aléa. Ils avancent ainsi trois arguments en faveur d'une telle position. D'une part, ils estiment qu'une lecture à la lettre de la règle de l'article précité conduit à des solutions différentes dans une même situation : cela revient à apprécier un même événement de manière distincte selon que le décès survient dans le délai prévu ou un jour après.

D'autre part, ils considèrent que ce délai bref n'est plus adapté en raison des progrès scientifiques. En effet, lorsque cette règle a été créée en 1804, les maladies conduisaient rapidement au trépas car les traitements médicaux étaient plus rares et moins efficaces. À l'inverse, aujourd'hui, il est possible d'être atteint d'une maladie sérieuse et de survivre pendant plusieurs mois. L'évolution de la jurisprudence serait donc adaptée à l'évolution de la médecine.

⁴⁵ Civ. 1^{ère}, 16 avril 1996, n°93-19861

⁴⁶ Civ. 3^{ème}, 19 juillet 1995, n°93-19858

⁴⁷ Pour exemple : civ. 3^{ème}, 2 février 2000, n°98-10714 : « la cour d'appel [...] **a pu** en déduire [...] »

⁴⁸ Art. 1353 C. civ.

Enfin, ils estiment qu'une appréciation stricte de cette disposition encourage les débirentiers malintentionnés à souhaiter le maintien du créditrentier pendant le délai légal tout en sachant sa fin proche, simplement pour être certains de la validité de l'acte.

Bien qu'il s'agisse aujourd'hui d'un courant jurisprudentiel majoritaire, il ne fait toutefois pas l'unanimité. En effet, dans quelques arrêts, la jurisprudence s'en tient prudemment à l'ancien raisonnement et persiste encore à exclure une telle hypothèse, pour n'appliquer que strictement la règle de l'article 1975. En effet, comme a pu le préciser le premier avocat général Lindon dans le cadre d'un arrêt rendu en 1969⁴⁹, « si le délai de vingt jours n'est pas une limite, si on accepte quarante-neuf jours, alors pourquoi pas deux mois, un an ? Il y a des maladies qui mettent des années à évoluer. Le contrat devra-t-il être annulé parce que le créditrentier, âgé de cinquante-cinq ans au moment du contrat, est mort à cinquante-huit ans d'une maladie déjà existante à l'époque ? [...] ». Cela souligne donc la grande insécurité juridique à laquelle une telle position conduit.

C'est ainsi que l'on aboutit à des décisions contradictoires, portant atteinte à la sécurité juridique des parties. En effet, comme nous l'avons précisé précédemment, l'issue de telles actions relève du pouvoir d'appréciation des faits des juges des premier et second degrés. Or, le juge d'une cour d'appel peut avoir une appréciation tout à fait différente de celle du juge d'une autre cour d'appel : l'un peut suivre la position majoritaire, tandis que l'autre retiendra la solution opposée.

À titre d'exemple, il n'y a qu'à observer deux décisions, l'une rendue par la cour d'appel de Paris⁵⁰ et l'autre par la cour d'appel de Reims⁵¹. Si ces dernières retiennent *in fine* la même solution, leur raisonnement est cependant différent. Dans la première, le juge rejette l'action en nullité au motif que l'existence au jour de la conclusion du contrat de la maladie ayant entraîné le décès n'a pas été prouvée. Dans la seconde, au contraire, le magistrat rappelle qu'il n'est pas nécessaire que le créditrentier soit décédé de la maladie dont il était atteint au jour de l'acte.

Par conséquent, la vente en viager étant déjà peu appréciée, cette analyse ne peut qu'accentuer une telle désaffection car elle rend d'autant plus aléatoire le maintien du contrat

⁴⁹ Civ. 1^{ère}, 21 octobre 1969, n°68-11544

⁵⁰ Cour d'appel de Paris, 2^{ème} ch., section A, 9 janvier 2008, n°05-10729

⁵¹ Cour d'appel, Reims, civ. 1^{ère} section, 23 Septembre 2014, n°13-00599

dans le temps, celui-ci pouvant être annulé à tout moment et dans des conditions appréciées très soupagement.

Finalement, la satisfaction du caractère aléatoire du contrat de vente en viager passe notamment par une double condition personnelle relative à l'état de santé du crédirentier, comme le précise expressément le Code civil. À cela, il convient d'ajouter une exigence économique, relative au prix stipulé dans la convention.

Chapitre 2 – Des exigences relatives au prix

Si le contrat de vente en viager immobilier est classiquement conclu à titre onéreux, il présente néanmoins certaines particularités concernant ses modalités de paiement. Contrairement au contrat de vente immobilière classique, le prix n'est pas payé instantanément grâce à une simple somme d'argent, mais par le biais d'une rente viagère qui correspond à un montant versé périodiquement, tout au long de la vie de la personne qui en bénéficie, à savoir le crédirentier. Cela en fait donc un contrat à exécution successive. Cette rente peut également être complétée par un bouquet, qui correspond à un capital versé dès la conclusion du contrat (*cf* titre II).

Quoi qu'il en soit, l'article 1976 du Code civil semble laisser une liberté maximale quant à la détermination de ce prix, puisqu'il dispose que « la rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer ».

Pour autant, cette large marge de manœuvre n'est qu'illusoire : elle est grandement limitée par le caractère aléatoire du contrat de vente en viager. Comme nous le verrons, celui-ci requiert une rente suffisamment élevée pour que le crédirentier ait autant de chance de gain et de perte que le débirentier.

C'est pourquoi il est de jurisprudence constante que le prix du contrat de vente en viager soit réel et sérieux, à peine de nullité (section 1).

Par ailleurs, si l'action en rescision pour lésion est en principe exclue dans le cadre d'un tel contrat, nous verrons toutefois que l'exigence d'un aléa permet parfois aux héritiers du crédirentier d'invoquer le prix lésionnaire (section 2).

À travers ce régime juridique, les parties bénéficient en partie d'une certaine sécurité juridique. Toutefois, nous verrons à travers ces développements que la jurisprudence est parfois à l'origine de décisions aléatoires, dans le simple but de protéger le crédirentier, considéré comme étant la partie faible au contrat.

SECTION 1 – LA NÉCESSITÉ D'UN PRIX RÉEL ET SÉRIEUX

Comme en matière de droit commun, le contrat de vente en viager nécessite un prix réel et sérieux. Cela est en effet un moyen de garantir son caractère aléatoire (§1). Cette

condition est appréciée très strictement par le juge, qui y voit un moyen de protéger le crédientier (§2). À défaut, le contrat encourt en effet la nullité (§3).

§1 – Une condition strictement appliquée

Si l'ensemble des dispositions relatives à la vente en viager est empreint du caractère aléatoire du contrat, cette caractéristique ressort d'autant plus concernant le prix qui y est stipulé. En effet, l'aléa suppose un équilibre contractuel quant aux risques les parties dans l'opération. Dans le cadre du viager, le débirentier doit avoir autant de probabilité de payer l'immeuble moyennant des arrérages d'un montant total inférieur à sa valeur que le crédientier de recevoir une somme qui lui est supérieure en dépassant l'espérance de vie escomptée initialement.

Pour qu'une telle répartition des risques soit possible, cela suppose que le prix soit réel et sérieux. Cette double condition, déjà applicable en matière de vente de droit commun⁵², impose donc que le prix ne soit pas fictif, c'est-à-dire que ce qui est stipulé dans l'acte ne doit pas être contredit par un autre contrat ou un accord extérieur des parties fixant des modalités différentes. Par ailleurs, le prix sérieux renvoie au fait qu'il ne soit pas dérisoire. Cela signifie que la somme stipulée dans la convention ne doit pas être excessivement inférieure à la valeur réelle de l'immeuble.

Le cas échéant, le crédientier supporte nécessairement tous les risques de l'opération qui est alors nécessairement fructueuse pour le débirentier. Le prix réel et sérieux est donc gage d'aléa.

Si ces conditions ne sont pas respectées, l'obligation des parties est dépourvue de cause et, comme nous le verrons, le contrat encourt des sanctions. Dès lors, face au silence de la loi, les juges ont mis en œuvre une méthode basée sur la comparaison afin d'apprécier l'existence d'un prix réel et sérieux.

§2 – Une condition strictement appréciée

Bien que cela ne soit pas explicité dans le Code civil, le prix réel et sérieux du contrat de vente en viager est apprécié *in concreto* à travers une comparaison de la rente avec

⁵² Art. 1591 C. civ.

les revenus pouvant être procurés par l'immeuble vendu. En effet, il est de jurisprudence constante que ceux-ci doivent être inférieurs au montant de la rente viagère. À défaut, le contrat est dépourvu d'aléa. S'agissant d'une caractéristique essentielle du contrat de vente en viager, cela entraîne sa nullité pour défaut de prix.

Si la sanction paraît sévère, elle est pourtant logique eu égard à la répartition des chances de perte et de gain de chacune des parties. En effet, une telle hypothèse n'engage aucun risque de perte à l'égard du débirentier puisque les revenus produits par le bien lui permettent de supporter le paiement de la rente viagère, sans aucun sacrifice et aléa. À l'inverse, le crédirentier percevant une somme inférieure ou égale à celle lui permettant d'obtenir la valeur vénale du bien vendu, la situation ne peut pas lui être favorable. Dans ce cadre, leur sort est donc directement scellé.

Si cette méthode se justifie aisément par la protection du crébirentier, sa mise en œuvre n'est toutefois pas aussi évidente, conduisant à un régime variable et, par conséquent, à un manque de sécurité juridique des parties.

Bien que cela puisse s'expliquer par la menace d'un décès du crébirentier pouvant survenir à tout moment, il convient également de souligner qu'il s'agit d'une démarche profondément inégale à l'égard du débirentier. En effet, si celui-ci est sanctionné dès lors que les revenus excèdent le montant des arrérages, aucune disposition ne met en œuvre un plafonnement pour le protéger dans l'hypothèse d'une rente excessive. Il existe donc pour lui une importante probabilité de payer une somme supérieure à la valeur de l'immeuble.

Quoi qu'il en soit, il conviendra de s'interroger sur les revenus servant de base à la comparaison (I), ainsi que sur l'appréciation du nombre potentiel d'arrérages (II).

I- L'appréciation de la rente viagère au regard des revenus de l'immeuble

Si l'on sait que le juge recourt aux revenus de l'immeuble afin d'apprécier le caractère aléatoire de la rente viagère, il convient de s'interroger sur leur nature (A), leur étendue (B) et le moment sur lequel est basée la comparaison (C).

A- La nature des revenus pris en compte

Afin d'apprécier le caractère aléatoire du contrat de vente en viager, le juge peut comparer le montant de la rente à celui des revenus de l'immeuble. Ceux-ci englobent tant ses

revenus effectifs, qui correspondent aux fruits qu'il produit (1), que ses revenus théoriques, résultant des intérêts qu'il procure (2). Quoiqu'il en soit, celui-ci a toujours le choix et privilégie l'hypothèse la plus avantageuse au crédientier, ce qui conduit à une grande insécurité juridique pour le débirentier (3).

1- La comparaison avec les revenus effectifs

L'immeuble produisant des fruits, l'appréciation de l'aléa de la vente en viager tient compte de la comparaison de la rente viagère avec le montant de ses revenus. Ceux-ci correspondent aux fruits découlant de l'exploitation effective ou potentielle du bien, c'est-à-dire aux « biens produits périodiquement et régulièrement par la chose sans altération de sa substance »⁵³. Concrètement, cela renvoie notamment aux loyers procurés par l'immeuble. Ceux-ci doivent être considérés dans leur montant net, c'est-à-dire qu'il faut par exemple déduire les potentielles charges d'entretien de l'immeuble, à condition que celles-ci soient importantes⁵⁴.

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante que la comparaison ne porte que sur des revenus réels, et non personnels. Autrement dit, seuls les revenus résultant de l'immeuble doivent être pris en compte. À l'inverse, ceux étant le fruit du travail du crédientier sont exclus. A ainsi été cassé un arrêt intégrant dans la comparaison avec la rente viagère la rémunération du travail de l'exploitant⁵⁵.

Pour anticiper cela, il est conseillé de recourir à un expert immobilier afin de déterminer la rente viagère. En effet, celui-ci étant habitué à manipuler les taux de capitalisation afin de déterminer la valeur locative d'un immeuble, il saura, grâce aux usages experts, choisir le taux adéquat pour déterminer sa valeur locative et faire en sorte que la rente viagère y soit supérieure.

Face aux revenus effectifs, les juges peuvent décider de baser la comparaison sur les revenus théoriques de l'immeuble.

⁵³ Lexique des termes juridiques 2017-2018, juin 2017, édition n°25, Dalloz, p. 542

⁵⁴ Civ. 1^{ère}, 26 mars 1974, n°73-10970

⁵⁵ Civ. 1^{ère}, 24 octobre 1978, n°76-14798

2- La comparaison avec les revenus théoriques

Moins régulièrement, les magistrats fondent la comparaison sur les intérêts du capital que représente la chose vendue⁵⁶. Cela renvoie au revenu potentiel de l'immeuble et équivaut à la rémunération courante de l'épargne. Ainsi, la vente encourt l'annulation pour défaut de prix réel et sérieux lorsque le placement d'une somme équivalente à la valeur vénale de l'immeuble, par exemple dans un établissement bancaire, aurait pu produire des intérêts *a minima* équivalents au taux de la rente.

Le taux de référence servant de base à la comparaison ne renvoie pas obligatoirement à l'intérêt légal prévu à l'article 1907 du Code civil⁵⁷. En effet, celui-ci étant désormais peu élevé, la solution serait très peu représentative de la réalité et contraire aux intérêts du créditier qui est en pratique la partie la plus protégée dans le contrat de vente en viager. Par conséquent, il convient de recourir à l'intérêt couramment utilisé sur le marché. C'est ainsi que la haute juridiction a pu retenir un taux de 6 % comme « des plus normaux »⁵⁸ ou encore s'inspirer de celui pratiqué par la Caisse nationale d'épargne⁵⁹.

Une telle méthode est toutefois contestable, en raison du caractère variable des taux pouvant être retenus par le juge.

S'il en existe deux types de revenus, il convient toutefois de se demander de quelle manière le choix est opéré afin de procéder à la comparaison.

3- Un choix du terme de comparaison influencé par la protection du créditier

À l'instar de nombreuses règles relatives à la vente en viager, il n'y a pas de principe établi quant au type de revenus à choisir pour apprécier le caractère aléatoire du contrat. Ainsi, bien que la jurisprudence recoure davantage aux revenus effectifs, le juge oscille entre ces derniers et les intérêts du capital procurés par l'immeuble. On peut donc de nouveau souligner un manque de prévisibilité des décisions de justice en matière de vente en viager.

⁵⁶ Voir pour exemples : civ. 1^{ère}, 4 juillet 1995, n°93-16913 ; civ. 3^{ème}, 16 juillet 1998, n°96-12720

⁵⁷ L'arrêté du 27 juin 2018 relatif à la fixation du taux de l'intérêt légal prévoit un taux à 3,60 % pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels et à 0,88 % pour tous les autres cas.

⁵⁸ Civ. 3^{ème}, 26 juin 1970, n°69-10173

⁵⁹ Civ. 1^{ère}, 18 novembre 1975, n°73-12683

Toutefois, il en ressort une volonté du juge de protéger le crédientier. En effet, lorsque les revenus effectifs et les revenus potentiels discordent, celui-ci choisira le terme de comparaison conduisant à la solution la plus avantageuse pour le bénéficiaire de la rente. Dès lors, si une hypothèse illustre une rente insuffisamment élevée tandis que l'autre non, l'annulation du contrat sera tout de même prononcée⁶⁰.

Cette sévérité à l'égard du débirentier est parfois même accentuée lorsque le juge décide d'élargir l'assiette de la comparaison tenant compte à la fois des revenus effectifs et des revenus potentiels de l'immeuble. Autrement dit, valorisés indépendamment, chaque catégorie est inférieure à la rente viagère, mais la dépassent une fois cumulés. La Cour de cassation a déjà ainsi pu prononcer la nullité d'un contrat de vente en viagère en recourant à cette méthode⁶¹.

Quels que soient les revenus pris en compte dans la comparaison avec la rente viagère, la réserve par le crédientier d'un droit de jouissance sur le bien peut avoir une incidence sur cette appréciation.

B- L'étendue des revenus pris en compte

Une fois la nature des revenus servant de base à la comparaison déterminée, il convient de s'interroger sur l'étendue de ces derniers : en cas de jouissance par le crédientier, portent-ils sur la pleine propriété de l'immeuble vendu ou faut-il en déduire la valeur du droit d'usufruit ou d'usage et d'habitation réservé par ce dernier ?

La seconde option semble la plus logique. En effet, dans le cadre d'une vente en viager occupé, le débirentier ne peut jouir du bien avant le départ anticipé ou le décès du crédientier qui se maintient dans les lieux. Prendre en compte les revenus de la pleine propriété n'est donc pas une solution juste pour le débirentier. Par ailleurs, il faut comparer des choses comparables : basé sur la valeur vénale du bien à laquelle a été déduite la valeur du droit de jouissance réservé, le montant de la rente viagère ne peut être comparé à des revenus n'étant pas issus des mêmes fondements. C'est ainsi que la haute juridiction a parfois pu considérer que « l'appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix se fait par comparaison entre le montant de la rente et l'intérêt que procurerait le capital représenté par la

⁶⁰ Civ. 1^{ère}, 15 novembre 1961, Bull. civ. n°533 et 535

⁶¹ Civ. 1^{ère}, 4 juillet 1995, n°93-16913

propriété grevée de cette réserve »⁶². Autrement dit, elle retient l'idée que la comparaison doit se faire à hauteur de la valeur des prestations fournies.

Néanmoins, cette thèse ne fait pas l'unanimité. En effet, la question fait l'objet d'un débat jurisprudentiel dont le courant majoritaire considère que le montant de la rente viagère doit être comparé aux revenus issus de la pleine propriété de l'immeuble⁶³. Celui-ci s'inscrit de nouveau dans un mouvement protecteur du crédirentier. On peut ainsi parler d'un ordre public de protection.

Il est à noter qu'une telle solution est également préconisée dans l'hypothèse dans laquelle le départ proche du crédirentier est prévisible, qu'il s'agisse de son placement en raison de retraite ou de son décès⁶⁴. En effet, il convient de retenir la valeur de l'immeuble en pleine propriété du bien vendu afin de tenir compte de la fugacité de la période s'écoulant entre la conclusion de la vente et la survenance de l'aléa.

Toutefois, cet excès de protection du crédirentier conduit manifestement à un déséquilibre entre les parties, en défaveur du débirentier. Celui-ci se trouve dans une situation d'insécurité juridique face à l'ensemble de ces décisions contradictoires à cause desquelles il est difficile pour les parties de déterminer une rente viagère satisfaisant l'ensemble des exigences jurisprudentielles, variant d'une décision à l'autre.

La réserve d'un droit de jouissance par le crédirentier n'est pas le seul élément ayant une incidence sur l'appréciation du caractère réel et sérieux de la rente. En effet, il convient également de prendre en compte certains événements pouvant décaler le moment de la comparaison.

C- L'instant de la comparaison

Un doute subsiste quant à l'objet de la comparaison avec la rente viagère : par rapport à quel moment le juge doit-il apprécier l'aléa ?

⁶² Civ. 3^{ème}, 16 juillet 1998, n°96-12720. Dans le même sens : civ. 3^{ème}, 12 octobre 1977, n° 76-14177 ; civ. 3^{ème}, 4 juillet 2007 n°s 06-14122 et 06-14156 : « l'appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix se fait par comparaison entre le montant de la rente et les revenus calculés à partir de la valeur vénale au jour de la vente de l'immeuble grevé ».

⁶³ Pour exemple : civ. 3^{ème}, 9 février 1977, n°75-14987

⁶⁴ TGI de Bobigny, 31 juillet 1975

En principe, cette comparaison doit être effectuée en recourant aux revenus pouvant être procurés par le bien au moment de la conclusion du contrat, comme le montre la majorité des arrêts rendus en la matière. C'est en effet ce qui ressort du premier alinéa de l'article 1675 du Code civil qui dispose que, « pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente ».

Cependant, dans l'hypothèse d'une vente en viager, cette règle peut souffrir de certaines exceptions. En effet, il arrive que le juge fonde son appréciation sur des revenus ultérieurs à la formation du contrat. Cela se produit lorsque, dès la formation du contrat, il est possible pour le débirentier de prévoir une hausse du revenu de l'immeuble, relevant de sa propre volonté. Ainsi, par exemple, tel est le cas si les loyers sont susceptibles d'une révision immédiate lors de la vente : la comparaison se fait à l'égard des loyers révisés, alors même que les loyers pratiqués/effectifs sont inférieurs à la rente viagère⁶⁵. La comparaison avec ces revenus potentiels de l'immeuble permet ainsi de maintenir un objectif important dans le régime juridique du viager : l'équilibre des prestations de chacune des parties.

Dans d'autres cas, la comparaison ne tient pas compte de la situation de l'immeuble au moment de la conclusion du contrat, mais de celle la précédant. Ainsi, bien que l'immeuble fasse l'objet d'une réserve de jouissance grâce au viager occupé, le juge peut, pour apprécier le caractère aléatoire de la vente, trancher le débat en la matière (*cf* 4 *supra*) et se baser sur la pleine propriété de l'immeuble, qui correspond à la situation antérieure à la conclusion du contrat. C'est le cas lorsque l'on sait dès la conclusion du contrat que le crédientier n'occupera que brièvement l'immeuble⁶⁶. Bien que conscient de l'intérêt de déduire la valeur de la nue-propriété, le juge décale délibérément le moment de l'appréciation pour tenir compte de la rapidité certaine de la survenance de l'événement aléatoire. Pour autant, un tel raisonnement est critiquable : comment être sûr d'une circonstance aussi incertaine qu'un décès ou d'une augmentation de la dépendance nécessitant d'aller en maison de retraite ? Évidemment, cela est simple *a posteriori*, une fois l'événement survenu. Or, un âge avancé ne garantit rien à lui seul et ne doit pas être pris en compte s'il n'est pas corroboré par d'autres paramètres ne laissant aucun doute sur l'imminence de son trépas⁶⁷. De plus, un départ en maison de retraite n'a rien de surprenant pour une personne âgée et peut survenir dans n'importe quelle hypothèse. Dès lors, le débirentier voit la vente annulée en raison d'une

⁶⁵ Civ. 1^{ère}, 5 mai 1982, n°81-11.821

⁶⁶ TGI de Bobigny, 31 juillet 1975

⁶⁷ CA Bordeaux, civ. 1^{ère}, section A, 15 novembre 2010, n°09-02045

décision judiciaire arbitraire au raisonnement ponctuel, alors même qu'il n'était pas en mesure de prévoir la survenance proche du décès du crédirentier au moment de la conclusion du contrat.

Là encore, la jurisprudence est donc source d'une grande insécurité juridique à l'égard du débirentier, n'étant pas résolue par le Code civil, muet sur ce point.

Afin d'apprécier le caractère réel et sérieux du prix stipulé dans le contrat de vente en viager, le juge peut également se baser sur le nombre potentiel d'arrérages.

II- L'appréciation de la rente viagère au nombre potentiel d'arrérages

Concernant le prix stipulé au contrat, il arrive également que le juge apprécie la validité du contrat au regard de la durée probable de versement des arrérages. Celle-ci est fonction de l'âge du crédirentier : plus celui-ci est âgé et moins la rente est faible. Corrélativement, plus il est jeune, moins la rente est élevée. Le sexe de ce dernier a également une incidence en la matière, la longévité des individus étant grandement influencée par leur genre.

Dans certaines hypothèses, les juges ont ainsi pris en considération cet élément pour annuler des contrats de vente en viager au visa de l'article 1591 du Code civil, estimant que le nombre potentiel de versements de la rente était insuffisant, rendant le prix non sérieux, alors même que cette dernière était supérieure aux revenus de l'immeuble⁶⁸.

Toutefois, il convient de souligner que ce raisonnement, peu utilisé en pratique, est très marqué par le caractère aléatoire du contrat de vente en viager. En effet, il est indirectement justifié par l'état de santé du bénéficiaire de la rente qui rend son décès proche, et renvoie par conséquent davantage à une condition relative à la personne du crédirentier (*cf* chapitre 1).

À défaut de respecter l'ensemble de ces conditions économiques, le contrat de vente en viager encourt une lourde sanction.

⁶⁸ CA Dijon, 15 septembre 1989, n° JurisData 1989-048580

Dès lors que le prix stipulé dans le contrat de vente en viager n'est pas réel et sérieux, mais est au contraire dérisoire, son caractère aléatoire fait défaut. Par conséquent, cela justifie le prononcé de sa nullité, comme nous l'avons dit précédemment.

Ces règles ne tendant à protéger que des intérêts privés, à savoir ceux du crédirentier et de ses héritiers, seuls ces derniers sont recevables pour agir en nullité de la convention pour défaut de prix réel et sérieux dans un délai de cinq ans à compter de la conclusion du contrat. C'est en effet la règle mise en place depuis l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations⁶⁹.

Néanmoins, il n'en a pas toujours été ainsi. En effet, auparavant, cela était sanctionné par la nullité absolue. Une telle solution était justifiée par l'absence de cause du contrat. En effet, l'aléa correspondant à la cause du contrat, celui-ci était dépourvu de cause en l'absence d'un prix réel et sérieux. Or, le non-respect des éléments constitutifs des conventions était sanctionné par la nullité absolue. Cela n'était pas logique et était d'ailleurs vivement critiqué par la doctrine, car cette règle ne tendait en aucun cas à protéger l'intérêt général.

Le défaut de prix réel et sérieux n'est pas le seul fondement que le crédirentier et ses héritiers peuvent arguer pour agir en nullité du contrat de vente en viager. De manière exceptionnelle, ils peuvent également se fonder sur le prix lésionnaire.

SECTION 2 – L'INTERDICTION D'UN PRIX LÉSIONNAIRE

Parmi les mécanismes de protection du vendeur dans le cadre d'une vente immobilière, on trouve l'action en rescision pour lésion. Toutefois, en principe, celle-ci ne joue pas à l'égard du crédirentier dans le cadre d'une vente en viager (§1). Toujours dans le but d'une protection accrue du crédirentier, il est néanmoins des hypothèses dans lesquelles les juges sont enclins à accueillir une telle action (§2).

⁶⁹ Art. 1179 C. civ. : « La nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général. Elle est relative lorsque la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé. »

§1 – L’inapplication de principe de la rescision pour lésion

L’article 1674 du Code civil prévoit un mode efficace de protection du vendeur immobilier : l’action en rescision pour lésion. Dès lors que ce dernier a été lésé de plus de 7/12^{èmes} dans le prix d’un immeuble, il peut en obtenir le juste prix ou, à défaut, se le voir restituer⁷⁰. Autrement dit, la lésion correspond à l’hypothèse d’une inégalité financière dans la répartition des prestations. L’objectif est ainsi de garantir un équilibre entre les obligations contractuelles des parties.

Toutefois, bien que cette règle ne soit pas codifiée, il est de jurisprudence constante que « l’aléa chasse la lésion »⁷¹. Les juges rejettent ainsi en principe une telle action dans le cadre du viager⁷².

Cette exclusion de l’action en rescision pour lésion dans le cadre des contrats aléatoires tombe sous le sens. En effet, dans ce type de convention, il n’est pas possible de valoriser l’obligation lors de la conclusion ou de l’exécution du contrat puisque celle-ci est fondée sur un aléa. Nul ne sait quand celle-ci va prendre fin. Dans le cadre de la vente en viager, elle est calquée sur le décès du vendeur, dont on ne connaît pas préalablement la date⁷³. Autrement dit, la prestation du débirentier est subordonnée à la durée de vie du crédirentier. Or, ladite action nécessite de déterminer la valeur de l’immeuble au moment de la vente⁷⁴.

Néanmoins, il existe des hypothèses dans lesquelles la jurisprudence a toutefois rendu cette action possible, compte tenu de l’atteinte à l’aléa qu’elles présentent.

§2 – L’application exceptionnelle de la rescision pour lésion

Ici encore, les parties ne sont pas aussi libres qu’il y paraît. En effet, malgré l’exclusion de principe de l’action en rescision pour lésion au profit du crédirentier, il existe des hypothèses dans lesquelles le juge accueille tout de même cette action, bien que cela arrive rarement dans le cadre du faible contentieux relatif au contrat de vente en viager.

⁷⁰ Art. 1681 C. civ.

⁷¹ Contra F. Terré, « L’aléa chasse la lésion. Après la lésion, le contrat aléatoire », JCP 2009, 464

⁷² Civ. 3^{ème}, 5 novembre 2008, n°07-17106

⁷³ Civ. 1^{ère}, 19 juillet 1983, n°82-13162

⁷⁴ Art. 1675 C. civ.

En premier lieu, c'est évidemment le cas lorsque la situation permet au magistrat de valoriser les obligations des parties⁷⁵. Comme nous l'avons vu précédemment, il s'agit en effet du principal obstacle au rejet de principe de la rescision pour lésion dans le cadre du viager. Dès lors qu'il est levé, cette action est possible pour le vendeur. Cette condition est satisfaite en cas de conversion ultérieure du prix en capital en rente viagère⁷⁶ : dans cette situation, la rente illustre une « simple modalité de paiement ». De plus, une telle hypothèse rend l'aléa purement illusoire puisque les parties connaissent d'ores et déjà le prix de vente qui va être versé.

En second lieu, une telle action est recevable lorsque le déséquilibre est important au point de conduire à la disparition du caractère aléatoire de la vente, de telle manière que l'opération est nécessairement bénéficiaire pour le débirentier et déficitaire pour le crédirentier⁷⁷.

Cette seconde hypothèse est logique. En effet, l'aléa est l'essence même du contrat de vente en viager. C'est ainsi que la majorité de ses motifs d'annulation se justifie par un défaut d'aléa. Il n'y a qu'à voir par exemple les articles 1975 et 1976 du Code civil (*cf supra*). Or, la lésion conduit à une insuffisance du prix de vente telle que l'acheteur est certain de payer un prix inférieur à sa valeur. Ainsi, plus que la lésion, c'est le défaut d'aléa qui est sanctionné par cette solution.

Quelles que soient les circonstances permettant l'action en rescision pour lésion, le crédirentier pourra classiquement agir dans un délai de deux ans à compter de la conclusion de la vente et sera tenu de prouver la lésion au titre des règles de preuve du Code civil⁷⁸. Les juges étudieront alors le marché à travers les précédentes transactions ayant eu lieu dans le secteur⁷⁹, en tenant toutefois compte de la réserve du crédirentier en cas de vente en viager occupé. Une telle situation peut être évitée en recourant à un expert immobilier préalablement à la conclusion de la vente. En effet, afin de déterminer la valeur du bien, celui-ci procède à cette étude, permettant ainsi d'éviter la lésion.

Néanmoins, du point de vue de la sécurité juridique du débirentier, cette solution est critiquable. En effet, elle met en œuvre un régime juridique variable : tantôt les juges sont enclins à recevoir l'action en rescision pour lésion, tantôt ils l'excluent. Il est donc difficile

⁷⁵ Civ. 28 février 1951

⁷⁶ Civ. 1^{ère}, 1 février 1960, JurisData n° 1960-000068

⁷⁷ Voir pour exemples : Civ. 1^{ère}, 18 novembre 1975, n°73-12683 ; Civ. 3^{ème}, 10 juin 1998 n° 94-11778

⁷⁸ Art. 1353 C. civ.

⁷⁹ Civ. 3^{ème}, 10 juin 1998 n° 94-11778

pour le débiteur de la rente viagère de prévoir si le prix est lésionnaire et, dans l'affirmative, s'il encourt la sanction d'une telle action. De plus, cela traduit de nouveau une protection trop accrue du crédirentier, au détriment du débirentier.

C'est pourquoi, pour écarter en partie ce risque, les notaires indiquent dans l'acte de vente avec précision le montant du bouquet et des arrérages, indépendamment de la valeur vénale de l'immeuble qui n'est reportée que pour des considérations fiscales. Cela permet ainsi que, en cas de litige, les juges ne puissent considérer la rente comme une simple modalité de paiement, mais comme l'essence même du contrat. En effet, cela revient à faire du prix précisé en capital une simple stipulation informative et pratique au regard de la fiscalité.

Finalement, l'essentiel du régime juridique du contrat de vente en viager est marqué par le respect de son caractère aléatoire. En effet, un certain nombre de dispositions ont été édictées par le législateur afin que l'opération présente autant de chances de perte et de gain pour le crédirentier que pour le débirentier. Il s'agit d'un régime mixte portant essentiellement sur la formation du contrat, posant à la fois des règles ayant trait à la personne du crédirentier et d'autres à caractère économique.

Le schéma étant bien établi par la loi et ayant peu évolué depuis la codification du contrat de viager en 1804, la sécurité juridique des parties semble garantie.

Cependant, c'est sans compter sur l'intervention de la jurisprudence qui, sous couvert de l'aléa, tend davantage à protéger le bénéficiaire de la rente, considéré comme la partie faible au contrat. Ainsi, les juges interprètent les dispositions légales de manière extensive, toujours en faveur du crédirentier et de ses héritiers. Du fait de cette situation, les décisions sont donc variables, rendant la loi peu prévisible en la matière sur certains aspects.

Par conséquent, l'on constate que, si l'aléa paraît sécuriser le régime juridique de la vente en viager, cette garantie n'est que partielle compte tenu de l'application qui en est fait dans la pratique.

Pour autant, cette insécurité juridique est d'autant plus marquée concernant les modalités de détermination de la rente viagère, le législateur laissant les parties s'arranger avec l'article 1976 du Code civil, très libertaire en apparence.

TITRE II – UN MANQUE DE SÉCURITÉ JURIDIQUE DÛ AUX MÉTHODES DE CALCUL DE LA RENTE VIAGÈRE

La seule règle légale relative à la détermination de la rente viagère est l'article 1976 du Code civil qui énonce que celle-ci « peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer ». Une telle disposition semble donc laisser au crédientier et au débirentier une grande liberté contractuelle pour déterminer le prix du contrat, et plus précisément la rente viagère. L'objectif est que cette dernière soit adaptée aux particularités de la transaction, et notamment à la condition du crédientier, à la présence ou non d'une réserve de jouissance...

Cependant, comme nous l'avons démontré ci-dessus, cette liberté n'est pas sans limite, puisque la rente doit être suffisamment élevée pour que le contrat présente un caractère aléatoire. Cela est donc lourd de conséquences sur le calcul de la rente viagère.

Au vu de la gravité des sanctions qui y sont attachées, cela appellerait donc un régime juridique clair, préconisant des règles de calcul garantissant le respect de l'aléa.

Face à ce vide juridique, de multiples formules de calcul se sont multipliées, chaque spécialiste du viager y allant de sa méthode. Bien que celles-ci soient fondées sur les mêmes éléments, elles aboutissent à des résultats très disparates. Cela est donc source d'insécurité juridique : que faut-il déduire de l'hypothèse dans laquelle une méthode conduit à une rente supérieure à celle déterminée par une autre ? La seconde ne correspond-elle pas un prix réel et sérieux ou la première consiste-t-elle en la survalorisation du bien immobilier ? Par conséquent, le débirentier est assez peu protégé du fait de cette situation : selon la méthode choisie, il prend le risque soit de voir son contrat annulé pour défaut d'aléa, soit d'acheter l'immeuble à un prix nettement supérieur à sa valeur.

Face au désintérêt de l'opinion publique quant à la vente en viager, un tel constat peut d'autant plus constituer un frein à son expansion.

Dans ces développements, il conviendra donc d'abord de présenter et de comparer l'ensemble des possibilités auxquelles les parties peuvent recourir afin de calculer la rente viagère (chapitre 1), pour ensuite expliquer en quoi une réforme du régime de la

détermination de la rente viagère serait nécessaire afin d'apporter une sécurité juridique aux parties, aujourd'hui inexistante en la matière (chapitre 2).

Chapitre 1 – La multitude actuelle des méthodes de calcul

L'une des principales particularités du contrat de vente en viager consiste en son mode de paiement qui se fait notamment au travers du versement d'une rente viagère, également appelée « arrérage ». Celle-ci est toujours calculée à partir des mêmes éléments (section 1).

Toutefois, en raison de l'importante augmentation des professionnels spécialisés en matière de viager, les méthodes de calcul de la rente se sont accrues. En effet, aucune règle n'étant fixée en la matière, chacun tente de créer la formule la plus adéquate et la plus proche des intérêts des parties. Il convient ainsi d'étudier l'ensemble des techniques proposées aujourd'hui (section 2).

SECTION 1 – DES BASES COMMUNES

S'il existe différentes méthodes en pratique pour déterminer le montant de la rente viagère, celles-ci recourent toutes aux mêmes notions de base. En effet, dans tous les cas, la rente viagère est toujours fonction de la valeur vénale (§1), du droit d'usage ou d'usufruit conduisant à la valeur économique (§2), du bouquet (§3), mais également d'un taux lié à l'espérance de vie du crédirentier et aux taux d'intérêts immobiliers (§4), comme l'illustrent les bases de son calcul⁸⁰.

§1 – La valeur vénale de l'immeuble objet du contrat de vente en viager

Le calcul de la rente viagère nécessite de déterminer la valeur de l'immeuble objet de la vente. Pour autant, les règles sont différentes selon qu'il s'agit d'une vente en viager libre (I) ou occupé (II).

En effet, comme nous l'avons dit précédemment, dans la plupart des cas, le crédirentier se réserve un droit d'usage et d'habitation ou d'usufruit sur le bien vendu. C'est en effet l'un des principaux intérêts de la vente viager. On parle alors de viager « occupé ». À défaut, si le débirentier est libre de disposer de son bien, il s'agit d'un viager « libre ».

⁸⁰ Voir annexes n^o 1 et 1 bis

I- La valeur vénale dans une vente en viager libre

À la manière d'une vente immobilière classique, la vente en viager suppose de déterminer la valeur de son objet, à peine de nullité⁸¹. Si elles sont libres quant à son montant, les parties doivent en effet préalablement déterminer la valeur vénale du bien vendu puisqu'il s'agit de l'élément de base du calcul de la rente viagère. Cette valorisation se fait en pleine propriété.

Dans le Guide de l'Évaluation des Biens, l'administration fiscale la définit comme « la valeur marchande, c'est-à-dire [le] prix auquel [le] bien pourrait être vendu ou acheté. Évaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande⁸² ». La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière précise quant à elle qu'il s'agit du « prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé en cas de vente [...] par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande⁸³ ».

Quoi qu'il en soit, cette valeur dépend des caractéristiques du bien étudié. Ainsi, celle-ci varie selon sa situation géographique, son ancienneté, sa surface, sa vétusté ou encore ses caractéristiques.

Afin de déterminer justement le montant de la rente viagère, la valeur vénale doit être correctement déterminée. En cas de sous-évaluation, la vente encourt la nullité pour en raison d'un prix non sérieux, conduisant à un défaut d'aléa.

D'où l'intérêt de recourir à un expert immobilier pour sécuriser l'acte. En effet, évaluer un bien résidentiel n'est pas aisé dès lors que l'on n'utilise pas les bonnes méthodes. Or, il s'agit de l'essence-même de la profession de ce dernier qui est donc apte à la déterminer de manière objective et impartiale en mettant en œuvre différents procédés. Il peut par exemple recourir à la méthode comparative⁸⁴ qui tend à identifier la valeur du bien étudié en étudiant le marché immobilier : il s'agit de le comparer à des immeubles similaires. L'expert

⁸¹ Art. 1163 al. 2 C. civ. : [L'obligation] doit être possible et déterminée ou déterminable.

⁸² Guide de l'Évaluation, DGI, 2006

⁸³ Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, 5^{ème} édition, 2017, p. 147.

⁸⁴ Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, 5^{ème} édition, 2017, p. 78 : « Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier. »

immobilier peut également appliquer la méthode par capitalisation⁸⁵ qui consiste à estimer le bien à partir des revenus qu'il procure ou qu'il est susceptible de procurer, auxquels est appliqué un taux de capitalisation.

Ce dernier peut également mettre en œuvre son savoir-faire si les parties estiment que la valeur vénale de l'immeuble a considérablement changé en cours d'exécution du contrat. Ne pas prendre en considération une telle évolution serait injuste pour le crédientier, puisque le montant de la rente est basé sur cette valeur. Ainsi, si elle augmente, les arrérages croissent également. C'est pourquoi, en cas de désaccord entre les parties, le juge doit saisir un expert judiciaire afin de déterminer la nouvelle valeur vénale du bien et, par conséquent, la majoration ou la minoration applicable *de facto* au montant de la rente⁸⁶.

Par ailleurs, il convient de souligner que la valeur vénale de l'immeuble peut présenter certaines spécificités en présence d'un viager occupé.

II- La valeur vénale dans une vente en viager occupé

Dans cette hypothèse, après avoir déterminé la valeur vénale en pleine propriété de l'immeuble dans les mêmes conditions que dans le cadre d'un viager « libre », certains professionnels préconisent de retenir un abattement entre 10 et 15 %. En effet, une telle décote s'explique par le fait qu'un tel mécanisme restreint le droit de propriété du débirentier. Celui-ci n'est pas libre de disposer de l'immeuble puisqu'il ne peut l'occuper.

Cependant, appliquer cette déduction est critiquable, puisque cela revient impacter deux fois l'occupation du bien par le crédientier sur le montant de la rente viagère. En effet, toutes les méthodes de calcul prennent en considération les réserves d'usufruit ou de droit d'usage et d'habitation, comme nous allons le voir ci-dessous.

Une fois la valeur vénale déterminée, il faut en déduire un abattement pour réserve de jouissance en cas de viager occupé afin de déterminer la valeur économique de la nue-propriété.

⁸⁵ Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, 5^{ème} édition, 2017, p. 78 : « Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). »

⁸⁶ Art. 2 de la loi n°49-420 du 25 mars 1949 révisant certaines rentes viagères constituées entre particuliers

La vente en viager présente l'avantage pour le crédientier de pouvoir vendre son bien immobilier tout en continuant à l'occuper jusqu'à son décès s'il le souhaite. Autrement dit, il lui est possible de conserver un droit sur son bien. Dès lors qu'il opte pour ce type de viager dit « occupé », deux régimes s'offrent à lui : il peut conserver un droit d'usufruit (I) ou bien opter pour un simple droit d'usage et d'habitation (II).

Quoi qu'il en soit, cette réserve aura pour conséquence de diminuer le montant de la rente viagère, le débirentier ne pouvant l'occuper avant le départ du crédientier en raison du seul droit à la nue-propriété dont il bénéficie. Mathématiquement, cela se traduit par un abattement sur la valeur vénale, qui conduit à la valeur économique équivalente à la nue-propriété. Il convient également d'envisager l'hypothèse dans laquelle le bénéficiaire de la rente renonce à son droit de jouissance de manière anticipée (III).

I- L'abattement pour droit d'usufruit

Parmi les modes de démembrement de propriété, il existe le droit d'usufruit régi par les articles 582 et suivants du Code civil. Celui-ci peut être une solution pour le crédientier qui souhaite conserver la jouissance de son logement. En effet, ce droit réel lui confère l'usus et le fructus, c'est-à-dire qu'il peut jouir du bien en l'utilisant et en en percevant les fruits par le biais de sa mise en location par exemple. Au jour de la vente, le débirentier ne se voit donc transférer que l'abusus au travers de la nue-propriété.

Le droit de propriété de ce dernier étant grandement atteint, il est par conséquent logique qu'il paie au crédientier une rente moins élevée. Cela est donc pris en compte dans le calcul des arrérages : à la valeur vénale qui sert de base au calcul, il convient de déduire la valeur du droit d'usufruit, pour déterminer la valeur économique qui correspond à la nue-propriété.

Plusieurs méthodes peuvent être mises en œuvre afin d'en évaluer la valeur, qu'il convient ensuite de déduire de celle de la pleine propriété. D'une part, il est possible de recourir au barème fiscal. Il s'agit ici de transposer les dispositions de l'article 669 du Code général des impôts (CGI), en principe applicables pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière de l'impôt de solidarité sur la fortune⁸⁷.

⁸⁷ Voir annexe n°2

Cet article est toutefois vivement critiqué pour son imprécision. S'il est basé sur l'âge de l'usufruitier, qui est ici le crédirentier, il n'est toutefois que rarement mis à jour. En effet, son dernier toilettage résulte de la loi de finances pour 2004. Or, l'espérance de vie de la population est en constante évolution. Aussi, il est assez peu précis, appliquant la même solution pour chaque tranche de dix années et n'opérant aucune distinction selon le sexe de l'usufruitier.

D'autre part, la valeur de la nue-propriété peut être déterminée grâce à une méthode plus subjective. Il s'agit de recourir aux barèmes spécifiques créés à partir de l'âge du bénéficiaire de la rente, pour l'adapter à sa condition particulière : est ainsi pris en compte son état de santé par exemple. Cette méthode est toutefois peu utilisée en pratique, celle-ci étant moins reconnue que la première.

Quoi qu'il en soit, cette réserve du droit d'usufruit est peu utilisée en pratique dans les contrats de vente en viager. En effet, elle est source de contraintes à l'égard du crédirentier qui devra supporter *a minima* la charge des grosses réparations⁸⁸ et de la taxe foncière, l'usufruitier étant reconnu comme le propriétaire du bien par la majorité de la doctrine. Ces règles n'étant pas d'ordre public, il est néanmoins possible d'aménager contractuellement la répartition des charges entre le débirentier et le crédirentier.

Face à ces potentiels désagréments, le crédirentier peut opter une autre possibilité lui permettant également de se maintenir dans les lieux.

II- L'abattement pour droit d'usage et d'habitation

Lorsqu'il souhaite continuer à occuper le bien vendu, le crédirentier peut se réserver un droit d'usage et d'habitation régi par les articles 625 à 636 du Code civil. C'est d'ailleurs l'hypothèse la plus courante. Il s'agit d'un droit personnel de jouissance du bien qui restreint donc le droit de propriété du débirentier qui ne peut l'occuper, d'où son incidence sur le montant de la rente viagère. Aux termes de son caractère personnel, ce droit est incessible et empêche le crédirentier de mettre l'immeuble en location. En cela, il est considéré comme un droit moins étendu que l'usufruit et sa valeur y est donc logiquement inférieure.

Ce droit perdure jusqu'au décès de son titulaire ou jusqu'à l'arrivée du terme prévu dans le cas où ce droit est conféré pour une durée déterminée.

⁸⁸ Art. 606 C. civ.

De manière générale, concernant son calcul, aucun barème légal n'est prévu, contrairement à l'usufruit. Par conséquent, le législateur est venu préciser qu'il correspond à 60 % de la valeur de l'usufruit⁸⁹. Cette règle est toutefois peu appliquée en pratique en matière de rente viagère.

Ainsi, lorsque la méthode utilisée ne précise pas un taux correspondant à la valeur de ce droit, il peut être estimé à travers le calcul de l'indemnité d'occupation, qui constitue une contrepartie à la privation de jouissance.

Toutefois, le mécanisme de la révision de la rente vient compenser ces abattements lorsque la situation de son bénéficiaire vient à changer.

III- L'incidence du départ anticipé du crédirentier

S'il doit être fixé dès la conclusion du contrat, le montant des arrérages n'est pas immuable. En effet, il peut faire l'objet d'une révision automatique en cas de départ anticipé du crédirentier avant son décès dans le cadre d'un viager occupé. Le débirentier pouvant enfin jouir de son bien qui est devenu libre, il est logique que les arrérages soient plus élevés. Le but d'une telle possibilité est de protéger le crédirentier : la rente ayant fait l'objet d'un abattement lors de son calcul initial en raison de la privation de jouissance, celui-ci doit être compensé lorsque cette situation n'existe plus.

Ainsi, la liberté contractuelle permet aux parties de prévoir une clause de révision de la rente dans cette hypothèse. Il peut également s'agir du versement d'une somme d'argent. Le montant de ce complément doit cependant être justement défini pour éviter tout contentieux relatif à l'aléa (*cf* titre I). Néanmoins, les parties n'étant pas toujours bien conseillées comme l'illustre la jurisprudence, il serait préférable de rendre cette solution légale. Cela s'inscrirait en effet dans le mouvement qui caractérise le régime juridique relativement variable de la vente en viager depuis quelques années.

À titre indicatif, il existe également d'autres cas de révision de la rente, ceux-ci étant toutefois prévus par la loi. En effet, l'article 1^{er} de la loi du 25 mars 1949⁹⁰ envisage une indexation automatique à défaut de clause d'échelle mobile et de clause contraire. Autrement

⁸⁹ Art. 762 *bis* CGI

⁹⁰ Loi n°49-420 du 25 mars 1949 révisant certaines rentes viagères constituées entre particuliers

dit, la rente peut être majorée aux taux qui sont prévus par arrêté⁹¹. L'objectif est de lutter contre l'érosion monétaire conduisant à un déséquilibre entre les prestations, et donc à un risque de disparition du caractère aléatoire du contrat.

Une fois la valeur économique identifiée, il faut en déduire le bouquet afin de déterminer le capital de la rente viagère.

§3 – Le bouquet

Après avoir défini la valeur vénale de l'immeuble objet du contrat, le crédientier et le débientier sont libres d'en déterminer les modalités de paiement. Ainsi, ceux-ci peuvent ne convenir que du versement d'une rente viagère ou bien le compléter du versement initial d'une somme en capital et non soumise à l'aléa : le bouquet. Si la caractéristique principale du contrat de vente en viager est le versement périodique d'arrérages au crédientier, il n'est ainsi pas rare que les parties conviennent dès la conclusion du contrat de cette répartition du prix. Cela permet également de diminuer le risque de défaut d'aléa, puisque le crédientier est sûr de recevoir cette partie de la valeur de l'immeuble. Conformément à l'article 1591 du Code civil, son montant doit être expressément déterminé dans la convention.

Un tel choix dépend des ambitions du crédientier : si ce dernier souhaite réaliser une donation à ses héritiers, un placement ou toute autre opération nécessitant un capital, il a tout intérêt à réclamer un bouquet.

Outre la prise en compte de ses besoins pécuniaires, l'existence d'un bouquet permet également au crédientier de faire face au risque ultérieur de défaut de solvabilité du débientier. Dans une telle hypothèse, ce capital lui permet de percevoir néanmoins une partie du prix de vente du bien. Par ailleurs, cela est également dissuasif : le débientier a tout intérêt à payer l'intégralité des rentes, étant donné qu'il a déjà versé une somme importante dans l'opération.

L'existence d'un bouquet présente également un avantage pour le débientier : elle a pour conséquence la diminution du montant de la rente viagère, de telle sorte que l'équilibre entre les parties ne soit pas atteint. En effet, le cas échéant, cela conduirait à biaiser l'aléa, caractéristique pourtant essentielle du viager : le crédientier aurait alors davantage de chance de gain que le débientier dans l'opération.

⁹¹ Arrêté du 16 décembre portant majoration de certaines rentes viagères – voir annexe n°3

Si le montant du bouquet est libre et relève de la liberté contractuelle des parties, en pratique, il s'élève couramment entre 10 et 30 % de la valeur en pleine propriété de l'immeuble. Compte tenu du risque pris par les crédirentiers les plus âgés, le bouquet doit être plus élevé à leur égard.

Concernant ce bouquet, toutes les méthodes de calcul de la rente viagère s'accordent sur un point : le déduire de la valeur économique, afin de déterminer le capital de base des arrérages. En effet, l'intégrer à la rente reviendrait pour le débirentier à le payer deux fois.

Après avoir calculé le capital de la rente, il convient d'y appliquer un taux déterminé à partir de différents facteurs.

§4 – Le taux de rente

Quelle que soit la méthodologie utilisée, l'élément le plus important du calcul des arrérages est le taux de la rente. Il n'est pas toujours exprimé sous la forme d'un taux, puisque certains barèmes recourent à des coefficients de capitalisation, dont les sources sont toutefois identiques. Dans tous les cas, ceux-ci permettent la conversion du capital en une rente viagère.

Ceux-ci sont déterminés à partir d'un élément personnel tenant au crédirentier (I) et d'un élément économique (II).

I- L'espérance de vie du crédirentier

Le terme « viager » provenant du vieux français « *viage* » qui signifie durée de la vie, il est évident que le temps restant potentiellement au crédirentier joue un rôle fondamental dans le calcul des arrérages. Il s'agit en effet d'un élément déterminant du taux de la rente.

Cette incidence est telle que, dans tous les cas, plus le bénéficiaire de la rente est âgé, plus son espérance de vie est faible et, par conséquent, plus le montant des arrérages est élevé. À l'inverse, une espérance de vie peu élevée se répercute réciproquement sur la rente.

Si les différentes méthodes de détermination des arrérages recourent à un pourcentage différent, toutes se basent sur des tables de mortalité réalisées à partir des données constatées. En effet, celles-ci recensent des statistiques relatives au décès selon le

sexe et l'âge du défunt (*cf infra*). Plus précisément, c'est l'espérance de vie potentielle en découlant qui intéresse la détermination de la rente viagère.

Bien que celles-ci soient établies à partir de généralités, il est vivement recommandé de s'en inspirer car la loi des grands nombres conduit à des vérités statistiques. Procéder autrement est donc risqué pour les parties, puisque cela peut aboutir à déterminer une rente viagère déconnectée de la réalité. Cette règle est d'autant plus vraie lorsque l'état de santé du crédirentier est affecté par une quelconque pathologie. En effet, il n'existe aucune table d'espérance de vie liée à chaque antécédent médical. Ainsi, comment impacter cela sur des barèmes déjà établis ? Cela n'est possible que de manière très arbitraire, et est donc très critiquable, même si l'intention de maintenir le caractère aléatoire du contrat est louable.

Outre cet élément personnel, un autre facteur, cette fois-ci économique, vient influencer le taux de rente.

II-Le taux de revenu du capital

La vente en viager peut être assimilée à une opération de crédit. D'après le *Lexique des Termes juridiques* des éditions Dalloz, cela renvoie à « tout acte par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne. En l'espèce, en acceptant d'obtenir potentiellement le prix de l'immeuble, le crédirentier consent indirectement un crédit au débirentier moyennant des rentes viagères qui le rémunèrent. C'est pourquoi le taux de rente intègre dans ses composantes un taux financier équivalent à un taux de revenu du capital.

Dès lors, il est logique que le taux de rente soit influencé par les taux d'intérêts des établissements bancaires et suive leur évolution. Ainsi, si le taux financier est déterminé par les parties, le débirentier a toutefois intérêt à ce qu'il soit inférieur aux taux courants des emprunts bancaires afin que l'investissement soit intéressant. Concrètement, il s'agit de regarder les taux pratiqués pour un emprunt sur une durée équivalente à l'espérance de vie estimée du crédirentier. Par exemple, les taux d'intérêts pratiqués pour un emprunt sur vingt ans s'élevant aujourd'hui en moyenne à 1,56 %⁹². Ainsi, il est conseillé au débirentier de refuser un taux financier excédant 1 %.

⁹² <http://www.lacentraledefinancement.fr/taux-immobilier-janvier-2018/>

Si la rente est toujours fonction des éléments précités, ceux-ci ne sont toutefois pas utilisés de la même façon selon la méthode appliquée.

SECTION 2 – DES PROCÉDÉS DIVERS

À partir de l'ensemble des éléments énumérés ci-dessus, une formule mathématique a pu être déterminée afin de calculer la rente viagère⁹³ :

$$R = C \times i \times \frac{(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Néanmoins, celle-ci est peu utilisée en pratique. En effet, lui sont préférés les nombreux barèmes qui ont émergé face au silence de la loi quant à la détermination de la rente de viager. Il convient donc de les présenter successivement.

§1 – Le barème viager Daubry

Afin de déterminer les arrérages dans l'opération de vente en viager, les parties peuvent notamment recourir au barème Daubry, créé en 1995 par Monsieur Jacques Daubry, viageriste. En pratique, il s'agit d'ailleurs de la méthodologie la plus usitée en la matière, à tel point que la jurisprudence la reconnaît régulièrement⁹⁴. Ainsi, les juges de la cour d'appel de Lyon ont déjà eu l'occasion de le définir comme un barème qui « reflète les statistiques calculées sur l'espérance de vie d'une population donnée à une date donnée, à partir d'un panel où sont représentées toutes les professions, autant celles qui garantissent a priori une espérance de vie supérieure à celle d'un paysagiste que celles qui sont de nature à diminuer l'espérance de vie. L'espérance de vie individuelle étant aléatoire quel qu'ait été le passé professionnel de la partie considérée »⁹⁵.

Sur la forme, cette méthode présente l'avantage d'être simple, ce qui peut expliquer son succès. Plus précisément, elle met à la disposition du lecteur sous la forme d'un tableau l'ensemble des éléments nécessaires au calcul de la rente viagère pour chaque âge et chaque sexe : celui-ci connaît ainsi l'espérance de vie, le taux de rente, le coefficient de

⁹³ Cette formule prend en considération R qui renvoie à la rente annuelle, C qui correspond au capital de la rente (valeur vénale – valeur du droit de jouissance réservé – bouquet), i qui constitue le taux de revenu du capital et n qui correspond aux années restant à vivre pour le crédientier.

⁹⁴ Voir pour exemples : CA Lyon, 1^{ère} chambre civile B, 24 mai 2011, n°07-06753 ; CA Paris, pôle 4, chambre 1, 15 mai 2014, n°13-02037

⁹⁵ CA Lyon, 1^{ère} chambre civile B, 8 novembre 2016, n°14-08169

capitalisation et le taux de la nue-propriété, tant en présence d'une réserve d'usufruit que de droit d'usage et d'habitation, à appliquer selon l'âge et le sexe du crédientier intéressé.

Par ailleurs, contrairement à d'autres barèmes, celui-ci envisage l'hypothèse courante d'une rente versée à un couple de deux crédientiers.

Quant au fond, s'il est indiqué que celui-ci est le fruit de l'étude de milliers d'actes de vente en viager, le barème Daubry reste néanmoins très flou quant aux calculs mis en œuvre afin d'aboutir à chacune des données présentées. En effet, il n'est pas possible de savoir sur quels éléments précis les éléments présentés ont été déterminés.

Face à ce barème, les parties peuvent également décider de recourir au barème fiscal afin de déterminer le montant de la rente viagère.

§2 – Le barème fiscal

Comme son nom l'indique, ce barème est le fruit de considérations fiscales. En effet, si les étapes du calcul sont les mêmes que celles du barème Daubry (*cf* annexes n°1 et 1 *bis*), les données utilisées sont différentes.

Pour calculer la valeur économique, celui-ci suppose l'utilisation des dispositions de l'article 669 CGI permettant de déterminer le montant de la nue-propriété.

Concernant la conversion en rente viagère, celle-ci ne se fait cette fois-ci pas par un taux, mais par biais d'un coefficient diviseur, identifié à l'aide d'un barème à l'administration fiscale, initialement préconisées dans le cadre de l'imposition sur la fortune⁹⁶.

Ses partisans recourent à ce système car ils y voient un avantage fiscal : si un contrôle a lieu, le recours à cette méthode est moins risqué pour le crédientier, puisqu'il est peu probable que l'administration fiscale sanctionne des barèmes qu'elle a elle-même mis en œuvre.

Cependant, comme nous le verrons par la suite, il ne s'agit pas d'une méthode adéquate concernant la vente en viager car elle est éloignée des considérations économiques qu'implique la rente.

⁹⁶ Voir annexe n°4

En parallèle de ces deux barèmes qui sont les plus connus, se sont développées d'autres méthodes ayant émergé de la pratique des différents professionnels susceptibles d'intervenir dans le cadre d'une vente en viager.

§3 – Les barèmes professionnels

Qui peut être mieux placé pour établir une méthodologie de calcul de la rente viagère que les personnes qui en ont fait leur métier ? En effet, ces derniers, qui sont aujourd'hui de plus en plus nombreux, sont plusieurs à avoir créé leur propre barème de détermination de la rente viagère afin de se démarquer des autres. Il n'y a qu'à indiquer « barème de la rente viagère » dans un moteur de recherche pour voir apparaître une multitude de viageristes proposant leur propre méthode⁹⁷. L'intention est louable puisque ceux-ci sont quotidiennement confrontés à vente en viager. Ainsi, ils peuvent faire des constats sur un large champ d'étude et déterminer à partir de cela les taux applicables. Cependant, il ne nous a pas été possible de savoir les modalités de réalisation de ces barèmes, ce qui peut conduire à s'interroger sur leur véracité et leur justesse.

Les professionnels s'inspirent parfois également des tables réalisées par les assureurs. En effet, en dehors du cadre de la vente, la rente viagère est, depuis longue date, une notion courante en matière d'assurance. Ceux-ci ont donc également développé des barèmes, à partir des généralités constatées. Cette loi des grands nombres leur garantit une certaine fiabilité.

Les notaires établissant nécessairement l'acte authentique par lequel la vente est conclue, ils ont également leur propre logiciel de calcul de la rente viagère établi à partir des transactions réalisées.

En parallèle des professionnels de l'immobilier, un organisme spécialisé dans les statistiques a également développé un barème de détermination de la rente viagère : il s'agit du barème de l'INSEE.

§4 – Le barème de l'INSEE

À partir des données observées concernant l'espérance de vie des individus, l'organisme de statistiques qu'est l'INSEE a lui aussi pu établir un barème de calcul de la

⁹⁷ Voir pour exemple le barème de www.viager.com – annexe n°5

rente viagères⁹⁸. Il convient de souligner que, compte tenu du caractère national de ses recensements, ce barème conduit à des chiffres représentatifs de la réalité. En effet, l'espérance de vie étant déterminée à grande échelle, elle est ainsi justement appréciée.

Néanmoins, cette méthode est quelque peu limitée. En effet, elle ne va pas plus loin que les coefficients. Dès lors, que se passe-t-il lorsque le crédientier se réserve un droit de jouissance ? Comment cela doit-il être valorisé ? En l'absence d'indice concernant la valorisation de la nue-propriété, indispensable à la détermination de la valeur économique permettant d'aboutir à la rente viagère, cette méthode est donc incomplète.

En dépit de l'émergence d'une multitude de barèmes de détermination de la rente viagère, ceux-ci se révèlent aujourd'hui ne pas être des plus adaptés en raison des défauts qu'ils présentent. Ainsi, une méthode unique de calcul des arrérages serait certainement plus adéquate et garante d'une meilleure sécurité juridique.

⁹⁸ Voir annexe n°6

Chapitre 2 – La recherche nécessaire d’une méthode de calcul unique

Malgré la multitude des méthodes développées pour déterminer le montant de la rente viagère, aucune ne trouve grâce aux yeux des juges qui, s’ils reconnaissent le plus souvent le barème Daubry, sont enclins à toutes les admettre.

Une telle position, ou plutôt une telle absence de position, peut notamment s’expliquer par le désintérêt porté aux modalités techniques de détermination des arrérages. En effet, si des règles théoriques viennent en encadrer le montant, par exemple à travers l’exigence d’un prix réel et sérieux, aucune disposition n’est prévue concernant le calcul de la rente. Au contraire, l’article 1976 du Code civil a davantage tendance à laisser libre cours à l’imagination des parties quant à la méthode à utiliser.

En outre, cette absence de reconnaissance d’une méthode en particulier résulte également de la multitude de défauts que chacun présente en l’état actuel (section 1). Ainsi, afin d’apporter de la sécurité juridique aux parties en la matière, il conviendrait de toiletter ces méthodes afin d’aboutir à la création d’une unique méthode, reconnue par le législateur (section 2).

SECTION 1 – LES INCONVÉNIENTS DES MÉTHODES ACTUELLES

L’insécurité juridique à laquelle conduit l’existence de différents barèmes est d’autant plus renforcée par le fait que ceux-ci présentent de nombreux inconvénients, que nous aborderons de manière non exhaustive, (§1) et aboutissent à des écarts considérables entre les résultats déterminés (§2).

§1 – Des méthodes de calcul présentant de nombreuses lacunes

S’il existe des modes de détermination de la rente viagère très divers, force est de constater que ceux-ci présentent pour la plupart des défauts relativement similaires.

D’une part, l’un des problèmes majeurs relatifs à ces barèmes porte sur leur manque cruel d’actualisation. En effet, les barèmes, pourtant établis à partir de tables de longévité, ne sont que rarement mis à jour. Il n’y a qu’à voir le barème Daubry : ce dernier n’a connu aucune modification entre 2012 et 2017. Il en va de même pour le barème fiscal : l’article 669 du Code Général des Impôts est en vigueur en sa forme actuelle depuis 2003,

date à laquelle il a été révisé pour la première fois seulement après sa création en 1982⁹⁹. La table fiscale des coefficients de conversion en rente viagère a suivi la même tendance. Or, l'espérance de vie est un facteur qui, en raison des progrès scientifiques, ne cesse d'évoluer. À titre d'exemple, en 2015, l'espérance de vie à 60 ans d'une femme était de 27,3 ans, alors qu'elle était de 25,6 ans en 2000¹⁰⁰. En faisant l'impasse sur cette réalité démographique, la rente viagère s'en trouve *de facto* biaisée, s'agissant d'un élément essentiel à sa détermination. Les barèmes devraient donc être plus régulièrement actualisés, afin de tenir compte de ce phénomène.

Aussi, il convient de souligner une certaine imprécision dans les méthodes de calcul. En effet, alors même que l'objectif de l'aléa et de l'article 1976 du Code civil est de tenir compte de la condition particulière du crédientier (âge, condition, sexe), cette adaptation est parfois très restreinte. Par exemple, le barème fiscal ne tient compte d'aucune spécificité concernant le sexe du crédientier dans la valorisation de la nue-propriété comme l'illustre l'article 669 précité. Pourtant, même si cet écart tend à se réduire, l'espérance de vie des femmes est résolument supérieure à celle de la gent masculine. Cet article a cependant son importance, puisqu'il est nécessaire pour déterminer la valeur économique en présence d'une vente en viager occupé. Un tel constat se retrouve également concernant l'espérance de vie selon la région dans laquelle on vit. En effet, les statistiques démontrent que, par exemple, un résident de la Corse-du-Sud vit en moyenne plus de trois ans qu'un individu résidant dans le département du Nord¹⁰¹.

Si toutes ces distinctions semblent en effet matériellement plus difficiles à prendre en compte, leur absence de prise en compte, une fois les spécificités cumulées, conduit à une rente viagère faussée et contraire à la finalité originelle de l'article susvisé. De plus, contrairement à la prise en compte de pathologies particulières, prendre en compte ces éléments est tout à fait possible, des statistiques étant établis sur ces points précis par l'INSEE par exemple.

Un autre exemple démontre la nécessité de réformer le mode de calcul des arrérages. En effet, lorsqu'elles envisagent la détermination de la rente à l'égard d'un couple, les différentes méthodes ne prennent toutefois pas en compte l'hypothèse d'un couple homosexuel. Dès lors, comment déterminer un taux de rente suffisamment juste ? Certains

⁹⁹ Loi n°2003-1311 de finances pour 2004

¹⁰⁰ Source : INSEE

¹⁰¹ Source : INSEE 2016

professionnels du viager préconisent de baser le calcul sur le crédirentier le plus jeune, afin de ne pas déterminer une rente trop élevée pour le débirentier. Cette solution, évidemment contestable, n'est toutefois que rarement envisagée.

Enfin, certains barèmes font état de préconisations paraissant critiquables. Prenons l'exemple du barème Daubry concernant la valorisation de l'usufruit et du droit d'usage et d'habitation. En cette matière, celui-ci précise expressément que la valeur du premier est inférieure de 7 % à la valeur du second. Or, selon une thèse majoritaire, comme nous l'avons précisé précédemment, la solution devrait être inverse. En effet, le droit d'usufruit conférant de plus larges prérogatives à son titulaire, il est logique que sa valeur soit plus importante. D'autant que la position retenue par le barème Daubry est assez peu justifiée sur ce point. Est invoquée la répartition des charges, le débirentier en supportant la majorité dans le cadre d'une réserve de droit d'usage et d'habitation. Toutefois, faire une généralité de cette situation n'est pas tout à fait juste, puisque ces dispositions peuvent faire l'objet d'un aménagement contractuel. Ainsi, si l'argument invoqué peut être valable, il conviendrait plutôt de faire une appréciation au cas par cas, plutôt que de généraliser la solution dans l'intégralité du barème.

Finalement, alors que l'unique règle relative à la détermination de la rente viagère laisse une grande liberté contractuelle aux parties afin que celles-ci puissent prendre en considération les caractéristiques particulières de la vente, cela est très limité dans le cadre des méthodes proposées. Par conséquent, celles-ci sont à l'origine d'une grande imprécision étant plus ou moins sévèrement sanctionnée par les juges en cas de contentieux. Cela est donc source d'insécurité juridique.

Ce phénomène est également renforcé par les résultats différents auxquels conduit l'application de ces diverses méthodes.

§2 – Des méthodes de calcul aboutissant à des résultats disparates

Bien que leurs fondements soient identiques, les différentes méthodes de calcul de la rente viagère conduisent évidemment à des résultats distincts. En effet, si certains affirment que l'écart entre les méthodes n'excède pas 15 %, ce qui est déjà considérable, nous avons pu constater qu'il pouvait être encore bien supérieur.

Afin d'illustrer nos propos, nous appliquerons deux méthodes à un exemple simpliste relatif à un couple composé d'un homme seul âgé de 80 ans et d'une femme de 77

ans. Ceux-ci souhaitent vendre sa maison à un prix de 300 000 euros avec un bouquet de 50 000 euros, tout en se réservant un droit d'usufruit pour continuer à l'occuper.

Si l'on applique le barème Daubry¹⁰², qui détermine la valeur de la nue-propriété à hauteur de 58,40 % de la valeur de la pleine-propriété et préconise un taux de rente égal à 7,54 %, le montant des arrérages mensuels s'élève à 787 €.

Détail du calcul :

- ✓ Valeur économique = valeur en pleine propriété x taux de la nue-propriété =
 $300\,000\text{ €} \times 58,40\% = 175\,200\text{ €}$
- ✓ Capital de la rente = valeur de la nue-propriété – montant du bouquet =
 $175\,200\text{ €} - 50\,000\text{ €} = 125\,200\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = valeur économique x taux de la rente =
 $125\,200\text{ €} \times 7,54\% = 9\,440\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = rente annuelle / 12 =
 $9\,440\text{ €} / 12 = 787\text{ €}$

La méthode du barème fiscal aboutit quant à elle à une rente mensuelle à hauteur de 977 €, en retenant 70 % concernant la valeur de la nue-propriété et 14,032 pour le coefficient de conversion en rente viagère.

Détail du calcul :

- ✓ Valeur économique = valeur en pleine propriété x taux de la nue-propriété =
 $300\,000\text{ €} \times 70\% = 210\,000\text{ €}$
- ✓ Capital de la rente = valeur de la nue-propriété – montant du bouquet =
 $210\,000\text{ €} - 50\,000\text{ €} = 160\,000\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = valeur économique / coefficient de conversion =
 $160\,000\text{ €} / 14,032 = 11\,403\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = rente annuelle / 12 =
 $11\,403\text{ €} / 12 = 950\text{ €}$

Par conséquent, il est à constater une différence supérieure à 20 % entre les deux barèmes.

Afin de confirmer ces divergences entre les différents barèmes, prenons un second exemple portant sur une situation encore plus simpliste, concernant cette fois une femme

¹⁰² Bien qu'une édition plus récente soit parue dernièrement, nous utiliserons les données mentionnées dans l'édition 2012.

seule de 80 ans souhaitant conserver un droit d'usage et d'habitation sur son bien valant 150 000 €, sans aucun bouquet. Nous y appliquerons deux autres méthodes.

S'agissant de la méthode la plus utilisée, nous reprendrons ici le barème Daubry qui retient alors une valeur de la nue-propriété de 61,30 % et un taux de rente de 9,84 %. Celui-ci permet à la crédi rentière de l'hypothèse précitée de bénéficier d'une rente viagère mensuelle de 754 €.

Détail du calcul :

- ✓ Valeur économique = valeur en pleine propriété x taux de la nue-propriété =
 $150\,000\text{ €} \times 61,30\% = 91\,950\text{ €}$
- ✓ Capital de la rente = valeur de la nue-propriété – montant du bouquet =
 $91\,950\text{ €} - 0\text{ €} = 91\,950\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = valeur économique x taux de la rente =
 $91\,950\text{ €} \times 9,84\% = 9\,048\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = rente annuelle / 12 =
 $9\,048\text{ €} / 12 = 754\text{ €}$

Comparons ces résultats avec ceux d'un barème professionnel réalisé par un organisme spécialisé en vente en viager : viager.com. Dans cette hypothèse, sont ici préconisés une valeur de la nue-propriété égale à 59,90 % et un taux de rente égal à 9,23 %, dégageant des arrérages mensuels de 691 €.

Détail du calcul :

- ✓ Valeur économique = valeur en pleine propriété x taux de la nue-propriété =
 $150\,000\text{ €} \times 59,90\% = 89\,850\text{ €}$
- ✓ Capital de la rente = valeur de la nue-propriété – montant du bouquet =
 $91\,950\text{ €} - 0\text{ €} = 91\,950\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = valeur économique x taux de la rente =
 $91\,950\text{ €} \times 9,84\% = 8\,293\text{ €}$
- ✓ Rente mensuelle = rente annuelle / 12 =
 $9\,048\text{ €} / 12 = 691\text{ €}$

Là encore, malgré des préconisations en apparence similaires, les deux méthodes conduisent à un écart presque égal à 10 %.

Face à ces disparités, l'on se demande quel résultat choisir parmi ces différents barèmes. Il n'y a malheureusement aucune réponse à cette question. En effet, toutes ces méthodes se justifient par l'étude de nombreuses données. Les écarts constatés résultent toutefois de la différence de l'origine de ces dernières.

Dès lors, cela signifie-t-il que ces intervalles peuvent constituer un plancher et un plafond concernant la rente potentiellement applicable au contrat ? Sûrement pas. D'une part, s'il existe des règles imposant un plancher à la rente viagère, le régime juridique de ce type de vente ne fixe en revanche aucun plafond : s'il le souhaite, le crédientier peut ainsi tout à fait imposer des arrérages d'un montant supérieur à ce qu'ils devraient être. Or, cela est critiquable. En effet, afin que la situation soit aléatoire et qu'elle confère à chacune des parties autant de chances de gains que de pertes, l'objectif devrait être que la rente soit d'un montant suffisamment élevé pour que le crédientier ait une chance d'obtenir une somme totale égale à la valeur vénale du bien, mais également suffisamment basse pour que le profit soit envisageable pour le débientier. Déterminer un juste milieu rendrait ainsi les prestations de ces derniers véritablement équilibrées.

Ensuite, le raisonnement inverse serait source d'une grande imprécision, en la défaveur du débientier. De fait, s'il s'agissait effectivement d'un plancher et d'un plafond, le crédientier opérerait toujours nécessairement pour le résultat le plus élevé.

Ainsi, l'absence de préconisations légales quant au calcul de la rente viagère est source d'une véritable insécurité juridique pour les parties au contrat qui ne peuvent recourir à une méthodologie en ayant la certitude qu'elle permettra une situation aléatoire.

C'est pourquoi il semblerait nécessaire de réformer le régime juridique de la détermination de la rente viagère afin de créer une méthode unique qui serait garante de la sécurité juridique des parties.

SECTION 2 – L'INTÉRÊT D'UNE MÉTHODE UNIQUE

Face à l'ensemble des lacunes que présentent les différents barèmes mis en œuvre pour déterminer la rente viagère, une solution semblerait plus adéquate : créer un barème unique, reconnu par le législateur. En effet, cela sécuriserait l'acte conclu par les parties, puisque la méthode utilisée serait nécessairement la bonne, et n'encourrait donc pas l'annulation en raison d'un taux de rente insuffisant par exemple.

Dès lors, il convient d'observer la jurisprudence afin de voir si des axes d'amélioration peuvent s'en dégager. L'étude des décisions de justice démontre que, aujourd'hui, c'est le barème Daubry qui est « l'outil le plus généralement utilisé en matière de viager »¹⁰³. Les juges semblent même expressément la préférer au barème fiscal¹⁰⁴.

Le nouveau barème devrait-il donc s'en inspirer ? Pas sûr. En effet, cette reconnaissance de façade du barème Daubry semble plutôt se justifier par la non-immixtion des juges dans l'aspect technique du calcul. Dès lors que le calcul est justifié par une méthode et que le résultat satisfait la condition de prix réel et sérieux, le juge accueille bien volontiers le barème choisi par les parties¹⁰⁵.

De plus, la jurisprudence entretenant parfois une certaine confusion entre les méthodes, il est difficile de se baser sur son appréciation pour en déterminer les prémices d'un régime unique. Par exemple, la cour d'appel de Paris a rendu une décision dans laquelle elle se réfère au « barème fiscal Daubry » pour ensuite préciser que « le barème fiscal est suffisamment usité pour être retenu comme pertinent en la matière »¹⁰⁶. Or, en aucun cas le barème Daubry est un barème fiscal.

D'autres pistes seraient donc à envisager. D'abord, concernant le manque de précision résultant des tables de longévité, les barèmes existants se fondent aujourd'hui sur des tables de mortalité diverses et variées. Toutefois, il nous semble que celle la plus intéressante à retenir serait celle de l'INSEE. En effet, cet organisme de statistiques reconnu au niveau national se base sur l'échantillon le plus large et intègre également des paramètres nous intéressant dans le cadre de la vente en viager (espérance de vie selon le sexe, selon le lieu de résidence, etc.). Si les tables TGH et TGF 05 utilisées par les assureurs présentent l'avantage de se baser sur l'espérance de vie d'individus bénéficiaires de rente, celles-ci sont toutefois quelque peu dépassées, les données étant identifiées sur l'intervalle 1900-2005.

Partir d'une table de longévité plus précise permettrait alors d'être en accord avec l'essence de l'article 1976 du Code civil et de prendre en compte les particularités de chaque situation. Ainsi, cela permettrait *in fine* de déterminer des taux de rente, d'usufruit et de droit d'usage et d'habitation plus justes.

¹⁰³ Voir pour exemples : CA Lyon, 1^{ère} chambre civile B, 24 mai 2011, n°07-06753 ; CA Paris, pôle 4, chambre 1, 15 mai 2014, n°13-02037 ; CA Lyon, 1^{ère} chambre civile B, 8 novembre 2016, n°14-08169 ; CA Paris, pôle 4, chambre 1, 15 mai 2014, n°13-02037

¹⁰⁴ CA Rouen, 1^{ère} chambre, 15 octobre 2008, n°07-03223

¹⁰⁵ CA Toulouse, chambre 1 section 1, 26 Novembre 2001, n° JurisData 2001-167824

¹⁰⁶ CA Paris, 2^{ème} chambre, section B, 16 octobre 2008, n°08-13167

Par ailleurs, afin d'obtenir des résultats en accord avec la réalité démographique, il conviendrait de mettre à jour annuellement ce barème en raison de la constante évolution de l'espérance de vie servant de base aux calculs.

Dans l'attente, tant qu'il existera plusieurs méthodes, peut-être serait-il préférable pour le professionnel du viager de mettre en œuvre différentes méthodes et de retenir la rente la plus élevée afin de sécuriser l'acte et d'éviter que celui-ci soit annulé. Bien que cela exigerait un travail plus fastidieux, cela atténuerait la probabilité que celle-ci soit considérée comme trop faible pour constituer un prix réel et sérieux.

Conclusion

Si le Code civil semble conférer un régime juridique précis à la vente en viager au travers de ses articles 1968 à 1983, nous avons pu constater que la stabilité qu'il procure n'est qu'illusoire. Malgré la mise en place de nombreuses règles tendant à garantir le caractère aléatoire du contrat, celles-ci ne suffisent pas à sécuriser totalement les parties en raison de l'interprétation jurisprudentielle extensive qui en est faite. Marqués par une volonté de protéger le crédirentier et ses héritiers, les juges rendent en effet des décisions aléatoires, se traduisant par un raisonnement fluctuant selon le cas d'espèce. L'on constate alors que les actions en nullité intentées par les héritiers du crédirentier sont de plus en plus facilement accueillies par le juge, en défaveur du débirentier. Finalement, la sécurité juridique des parties n'est permise que partiellement par le caractère aléatoire du contrat, puisque grandement limitée par la jurisprudence.

Pire encore, celle-ci est même inexistante concernant les modalités de détermination de la rente viagère. En effet, mis à part une disposition du Code civil semblant accorder une grande liberté contractuelle aux parties, aucun cadre légal ou réglementaire n'est fixé à propos de la fixation de la rente viagère. Or, si le contentieux relatif au viager n'est pas si courant compte tenu du faible nombre annuel de transactions, il porte majoritairement sur le montant de la rente, et plus précisément sur son caractère réel et sérieux et l'aléa qu'il garantit. Il est bien de prévoir des mécanismes pour apprécier ces caractéristiques une fois le contentieux survenu. Il est toutefois encore mieux d'intervenir en amont en en prévoyant les modalités de détermination. C'est ainsi que, face à ce silence, de nombreux barèmes se sont développés afin de calculer les arrérages. S'ils présentent le mérite d'aboutir à des solutions simples, ceux-ci sont souvent déconnectés de la réalité et présentent un certain nombre de lacunes et ne garantissent ainsi aucune sécurité aux parties.

Si la vente en viager est une opération présentant de nombreux avantages, particulièrement dans le contexte économique et social actuel, ces règles hasardeuses, voire inexistantes, font barrage à son expansion. Par conséquent, mettre en œuvre une réforme de son régime juridique encouragerait son développement. Mettre en place des règles juridiques exhaustives et fixes et créer un barème unique sont autant de conditions qui permettraient la sécurisation de cette opération.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GÉNÉRAUX :

ARTAZ Michel, *Viagers : aspects juridiques, économiques et fiscaux*, Éditions Delmas, 2016, 12^{ème} édition, Encyclopédie Delmas, 246 pages.

BEDDELEEM Camille, *Guide du viager immobilier*, Edilaix, 2012, Point de droit, 169 pages.

LE GUIDEC Raymond, PORTAIS Julien, *Le viager*, Ellipses, 2015, 346 pages.

LE COURT Bernard, *Guide des viagers, guide juridique et pratique*, Éditions du Puits Fleuri, 2012, 4^{ème} édition, Le conseiller juridique pour tous, 356 pages.

OUVRAGES ET DOCUMENTS TECHNIQUES :

Barème viager Daubry, 2012, 4^{ème} édition.

CODES ET LEXIQUE :

Code civil, Dalloz, 2018.

Code de commerce, Dalloz, 2018.

Code général des impôts, Dalloz, 2018.

Lexique des termes juridiques 2017-2018, juin 2017, édition n°25, Dalloz.

WEBOGRAPHIE :

Assemblée nationale, <http://www.assemblee-nationale.fr>

Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts, <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1-PGP>

Insee, <https://www.insee.fr/fr/accueil>

Légifrance, <http://www.legifrance.gouv.fr>

Sénat, <http://www.senat.fr>

REVUES :

BERINGUIE Corinne, « Appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix dans une vente d'immeuble en viager assortie d'une réserve de jouissance », *Les Petites Affiches*, n°113, 8 juin 1999, p. 19.

CHENEY DE BEAUPRÉ Aline, « Le viager n'est pas mort : l'éveil de la force », *Revue Juridique Personnes et Famille*, n°6, 1^{er} juin 2015.

DESCHAMPS Céline, LEGRAND Véronique, « Trois bonnes raisons de réformer la vente d'immeuble en viager », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n°14, 8 avril 2016, 1117.

DROSSO FÉRIAL, « Le viager, essai de définition », *Revue française de sociologie*, 1993, 34-2. pp. 223-246.

DROSSO FÉRIAL, « Moderniser le viager », *Revue française des affaires sociales* 2002/2, 2002, pp. 109-142.

GIJSBERS Charles, « L'insuccès du prêt viager hypothécaire », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n°12, 25 mars 2016, 1103.

RIFFARD Jean-François, « Faut-il vraiment sauver le prêt viager hypothécaire ? », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n°25, 22 juin 2018, 1214.

ROGUE Fanny, « Le viager, renouveau d'un modèle ancien », *Les Petites Affiches*, n°106, 27 mai 2016, p. 66.

TARNAUD Nicolas, « Le caractère aléatoire du viager peut-il être un frein à son développement », *AJDI*, n°2, février 2015, p. 85.

VILLET Luc, « Le regain d'intérêt pour la vente en viager », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n°25, 22 juin 2018.

WEBER Jean-François, « Nullité d'une vente d'immeuble moyennant paiement d'une rente viagère pour défaut d'aléa », *La Semaine Juridique Édition Générale*, n°15, 12 avril 2000, II 10289.

« La vente en viager, outil de gestion du risque vieillesse », *Droit et patrimoine*, n°108, 1^{er} octobre 2002.

ENCYCLOPÉDIES :

SIMLER Philippe, « *Contrats aléatoires : rentes viagères – caractères, conditions de validité* », Encyclopédie du JurisClasseur Civil Code Art. 1968 à 1983, LexisNexis, 12 février 2016, Fasc. 10.

« *Contrats divers – contrats aléatoires – constitution de rente viagère* », Encyclopédie du JurisClasseur Roulois, LexisNexis, 22 janvier 2014, Fasc. 1645.

MONTOUX Danielle, « *Rente viagère, conditions de validité, effets, extinction* », Encyclopédie du Jurisclasseur Notarial Formulaire, LexisNexis, 1^{er} mars 2009 (mis à jour le 15 mars 2017), Fasc. 10.

MONTOUX Danielle, « *Vente d'immeuble – vente en viager* », Encyclopédie du Jurisclasseur Notarial Formulaire, LexisNexis, 9 juillet 2012 (mis à jour le 12 juin 2017), Fasc. 490.

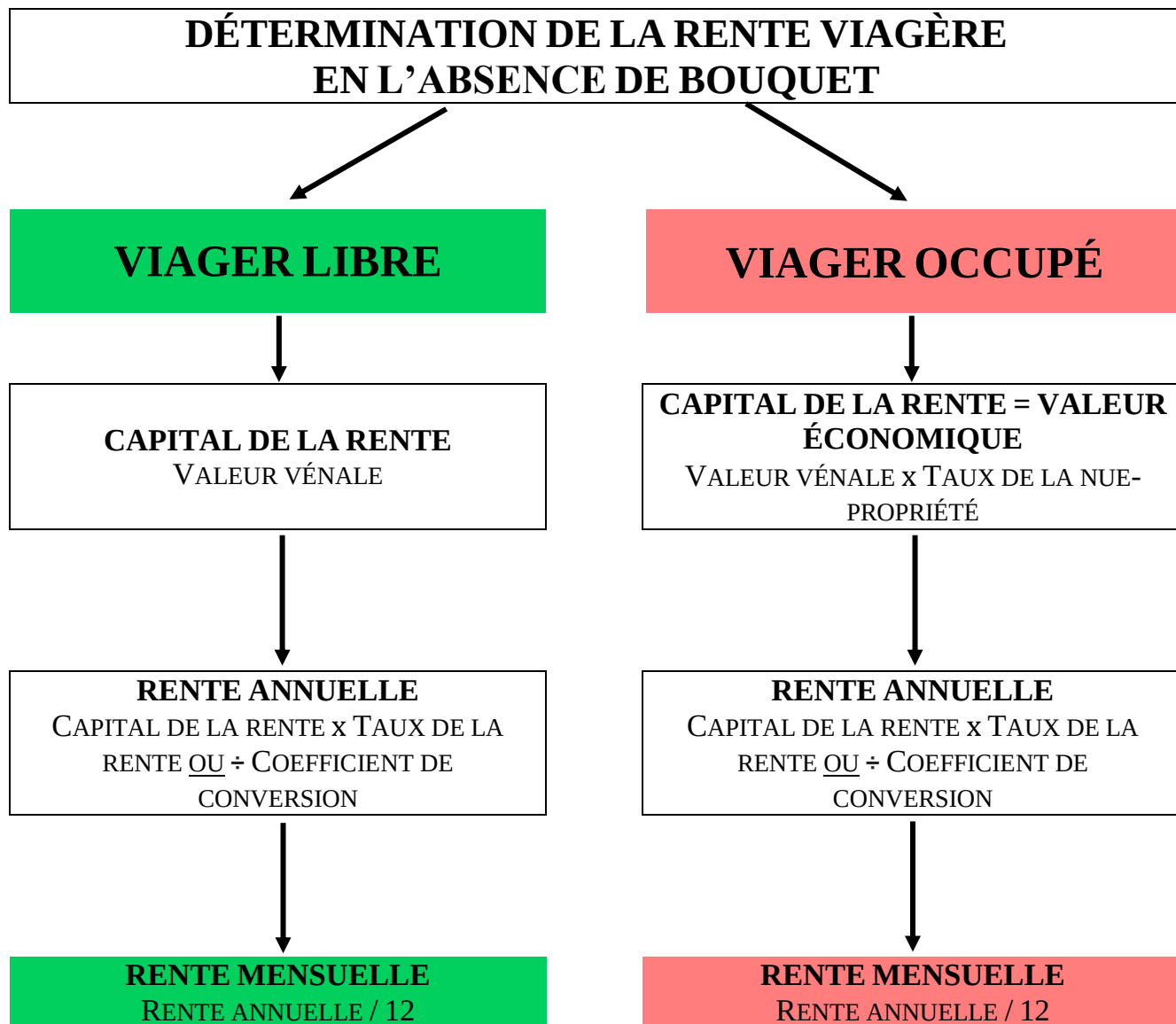
ZALEWSKI-SICARD Vivien, « *Vente d'immeuble : ventes particulières* », Encyclopédie du Jurisclasseur, LexisNexis, 24 avril 2017.

RAPPORTS :

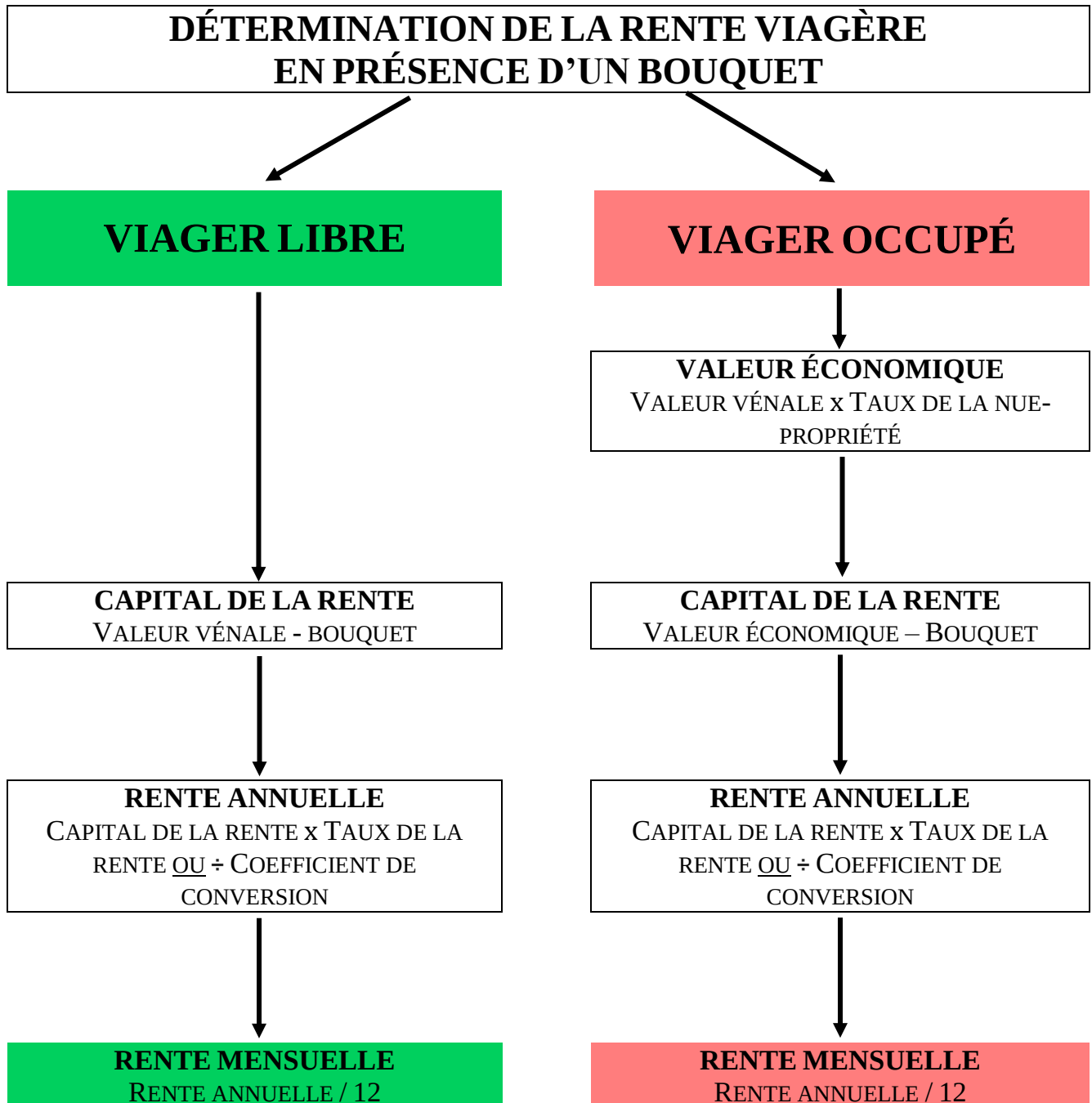
GRIFFOND Corinne, *Les viagers immobiliers en France*, 2008, Avis et rapports du Conseil Économique et Social.

ANNEXES

**ANNEXE N°1 : MÉTHODOLOGIE
DU CALCUL DE LA RENTE VIAGÈRE**



**ANNEXE N°1 *bis* : MÉTHODOLOGIE
DU CALCUL DE LA RENTE VIAGÈRE**



ANNEXE N°2 : ARTICLE 669 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

I. – Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après :

AGE de l'usufruitier	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Pour déterminer la valeur de la nue-propriété, il n'est tenu compte que des usufruits ouverts au jour de la mutation de cette nue-propriété.

II. – L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

ANNEXE N°3 : ARRÊTÉ DU 16 DÉCEMBRE 2015 PORTANT MAJORATION DE CERTAINES RENTES VIAGÈRES

Article 1

La revalorisation des taux de majoration des rentes désignées à l'article 126 de la loi de finances susvisée est de 0,1 % pour les rentes servies en 2016.

Ainsi, les taux de majoration applicables en 2016 aux rentes susvisées sont :

PÉRIODE AU COURS DE LAQUELLE EST NÉE LA RENTE ORIGINAIRe	TAUX DE LA MAJORATION (en pourcentage)
Avant le 1/08/1914	106 534,70
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	60 836,60
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	25 562,30
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	15 639,50
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 260,90
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	6 816,80
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 314,50
Années 1946, 1947, 1948	1 549,70
Années 1949, 1950, 1951	841,60
Années 1952 à 1958 incluse	612,50
Années 1959 à 1963 incluse	494,50
Années 1964 et 1965	462,60
Années 1966, 1967, 1968	436,10
Années 1969 et 1970	407,10
Années 1971, 1972 et 1973	352,90
Année 1974	246,10
Année 1975	227,20
Années 1976 et 1977	199,10
Année 1978	177,80
Année 1979	153,30
Année 1980	124,80
Année 1981	99,40
Année 1982	84,90
Année 1983	75,90
Année 1984	68,10
Année 1985	63,50
Année 1986	60,80

Année 1987	56,90
Année 1988	53,50
Année 1989	49,70
Année 1990	45,70
Année 1991	42,20
Année 1992	38,60
Année 1993	35,90
Année 1994	33,70
Année 1995	31,00
Année 1996	29,00
Année 1997	27,40
Année 1998	26,00
Année 1999	25,50
Année 2000	23,80
Année 2001	21,80
Année 2002	19,60
Année 2003	17,80
Année 2004	15,90
Année 2005	13,80
Année 2006	11,70
Année 2007	9,90
Année 2008	8,20
Année 2009	7,00
Année 2010	5,40
Année 2011	3,70
Année 2012	1,90
Année 2013	0,60
Année 2014	0,10

Article 2

Le directeur du budget est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

ANNEXE N°4 : Barème fiscal



N° 51182#11

N°2725-NOT-D

DOCUMENT POUR REMPLIR LA DÉCLARATION D'IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2017 RENTES VIAGÈRES IMMÉDIATES A GARANTIE FIXE

1° Tableau des tarifs des rentes sur une tête (capital aliéné)

- Lorsque le crédirentier est de sexe masculin :

Age du crédirentier homme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier homme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier homme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier homme	Prix de 1 € de rente
0	39,620						
1	39,615	26	34,586	51	25,259	76	11,338
2	39,501	27	34,310	52	24,775	77	10,764
3	39,363	28	34,026	53	24,282	78	10,189
4	39,213	29	33,736	54	23,783	79	9,621
5	39,056	30	33,437	55	23,279	80	9,068
6	38,893	31	33,131	56	22,771	81	8,534
7	38,725	32	32,817	57	22,257	82	8,017
8	38,553	33	32,495	58	21,736	83	7,534
9	38,375	34	32,165	59	21,207	84	7,068
10	38,192	35	31,827	60	20,666	85	6,630
11	38,005	36	31,480	61	20,113	86	6,213
12	37,813	37	31,125	62	19,550	87	5,823
13	37,616	38	30,761	63	18,978	88	5,444
14	37,414	39	30,389	64	18,396	89	5,082
15	37,207	40	30,008	65	17,812	90	4,735
16	36,995	41	29,619	66	17,222	91	4,425
17	36,779	42	29,221	67	16,626	92	4,131
18	36,558	43	28,815	68	16,027	93	3,859
19	36,332	44	28,400	69	15,429	94	3,621
20	36,101	45	27,977	70	14,832	95	3,399
21	35,865	46	27,546	71	14,240	96	3,201
22	35,623	47	27,106	72	13,653	97	3,018
23	35,374	48	26,659	73	13,070	98	2,849
24	35,118	49	26,202	74	12,492	99	2,692
25	34,856	50	25,736	75	11,917	100	2,547

Le tableau indique la valeur de capitalisation de 1 € de rente selon l'âge du crédirentier de sexe masculin.

Ex. : une rente de 3 000 € a été versée en 2016 à un crédirentier né le 10 octobre 1954 : âge du crédirentier au 1^{er} janvier 2017 : 62 ans. A l'âge de 62 ans, le multiplicateur est 19,550.

La valeur de capitalisation de la rente est de : 3 000 x 19,550 = 58 650 €.

- Lorsque le crédirentier est de sexe féminin :

Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente
0	39,990						
1	39,969	26	35,337	51	26,797	76	13,247
2	39,862	27	35,083	52	26,361	77	12,635
3	39,733	28	34,822	53	25,916	78	12,031
4	39,595	29	34,554	54	25,464	79	11,431
5	39,450	30	34,280	55	25,001	80	10,839
6	39,300	31	33,998	56	24,527	81	10,257
7	39,145	32	33,709	57	24,048	82	9,689
8	38,987	33	33,413	58	23,562	83	9,139
9	38,823	34	33,110	59	23,066	84	8,607
10	38,655	35	32,799	60	22,561	85	8,095
11	38,483	36	32,480	61	22,044	86	7,603
12	38,306	37	32,154	62	21,514	87	7,132
13	38,125	38	31,820	63	20,972	88	6,681
14	37,940	39	31,478	64	20,417	89	6,263
15	37,750	40	31,129	65	19,854	90	5,867
16	37,555	41	30,772	66	19,282	91	5,500
17	37,356	42	30,408	67	18,703	92	5,154
18	37,153	43	30,036	68	18,116	93	4,844
19	36,945	44	29,658	69	17,522	94	4,554
20	36,733	45	29,271	70	16,921	95	4,284
21	36,515	46	28,877	71	16,316	96	4,033
22	36,292	47	28,474	72	15,707	97	3,799
23	36,062	48	28,064	73	15,091	98	3,581
24	35,827	49	27,647	74	14,476	99	3,378
25	35,586	50	27,225	75	13,861	100	3,189

Le tableau indique la valeur de capitalisation de 1 € de rente selon l'âge du crédirentier de sexe féminin.

Ex. : une rente de 3 000 € a été versée en 2016 à une crédirentière née le 10 octobre 1954 :

Age de la crédirentière au 1^{er} janvier 2017 : 62 ans.

A l'âge de 62 ans, le multiplicateur est 21,514.

La valeur de capitalisation de la rente est de : 3 000 x 21,514 = 64 542 €.

2° Tableau des tarifs des rentes viagères sur deux têtes (capital aliéné)

- Pour une rente réversible à 100 %

Age de l'homme	Age de la femme														
	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
50	29,273	29,035	28,806	28,586	28,376	28,177	27,988	27,809	27,642	27,485	27,339	27,202	27,075	26,957	26,848
51	29,114	28,862	28,618	28,384	28,159	27,944	27,739	27,546	27,364	27,192	27,032	26,881	26,741	26,611	26,490
52	28,965	28,699	28,441	28,192	27,952	27,721	27,501	27,292	27,094	26,907	26,732	26,567	26,414	26,270	26,137
53	28,826	28,547	28,275	28,011	27,756	27,510	27,274	27,049	26,835	26,632	26,441	26,261	26,093	25,935	25,788
54	28,697	28,406	28,120	27,842	27,571	27,310	27,058	26,816	26,586	26,367	26,160	25,964	25,780	25,607	25,446
55	28,578	28,274	27,975	27,683	27,399	27,122	26,854	26,596	26,349	26,114	25,890	25,678	25,477	25,289	25,112
56	28,467	28,152	27,841	27,536	27,237	26,945	26,662	26,388	26,125	25,873	25,632	25,403	25,185	24,980	24,787
57	28,365	28,040	27,717	27,399	27,087	26,781	26,482	26,192	25,913	25,643	25,385	25,139	24,904	24,682	24,472
58	28,271	27,935	27,602	27,272	26,947	26,627	26,313	26,008	25,713	25,427	25,152	24,887	24,635	24,395	24,168
59	28,184	27,839	27,496	27,155	26,818	26,485	26,157	25,837	25,525	25,223	24,930	24,649	24,378	24,120	23,875
60	28,104	27,751	27,398	27,047	26,698	26,352	26,011	25,676	25,350	25,031	24,721	24,422	24,134	23,857	23,593
61	28,030	27,669	27,307	26,946	26,587	26,230	25,876	25,528	25,186	24,851	24,525	24,209	23,902	23,607	23,324
62	27,961	27,593	27,224	26,854	26,485	26,117	25,751	25,390	25,034	24,684	24,343	24,009	23,684	23,371	23,069
63	27,898	27,524	27,147	26,769	26,391	26,013	25,636	25,263	24,894	24,530	24,172	23,822	23,480	23,148	22,827
64	27,839	27,460	27,077	26,692	26,305	25,918	25,530	25,146	24,764	24,387	24,015	23,649	23,290	22,940	22,600
65	27,786	27,401	27,012	26,620	26,227	25,831	25,434	25,039	24,646	24,256	23,870	23,489	23,114	22,747	22,389
66	27,736	27,346	26,952	26,555	26,154	25,751	25,346	24,941	24,538	24,136	23,737	23,342	22,951	22,568	22,192
67	27,690	27,296	26,897	26,494	26,088	25,678	25,265	24,851	24,438	24,026	23,615	23,207	22,802	22,402	22,010
68	27,648	27,250	26,847	26,439	26,028	25,611	25,191	24,770	24,348	23,926	23,504	23,083	22,665	22,251	21,842
69	27,608	27,208	26,801	26,389	25,973	25,551	25,124	24,696	24,266	23,835	23,403	22,971	22,541	22,112	21,689
70	27,572	27,169	26,758	26,343	25,922	25,495	25,063	24,629	24,192	23,753	23,312	22,870	22,428	21,987	21,549
71	27,539	27,133	26,720	26,301	25,876	25,445	25,008	24,568	24,125	23,678	23,229	22,778	22,325	21,873	21,422
72	27,509	27,100	26,684	26,262	25,834	25,399	24,958	24,513	24,064	23,611	23,155	22,695	22,233	21,770	21,307
73	27,480	27,070	26,651	26,227	25,796	25,358	24,912	24,463	24,009	23,550	23,088	22,621	22,150	21,677	21,204
74	27,454	27,042	26,622	26,195	25,761	25,320	24,871	24,418	23,960	23,496	23,027	22,554	22,075	21,594	21,110
75	27,430	27,016	26,594	26,165	25,729	25,285	24,833	24,377	23,915	23,446	22,973	22,493	22,008	21,519	21,026
76	27,407	26,992	26,568	26,138	25,700	25,254	24,799	24,339	23,874	23,402	22,924	22,439	21,948	21,451	20,951
77	27,385	26,969	26,545	26,113	25,673	25,225	24,768	24,305	23,837	23,362	22,880	22,390	21,894	21,391	20,883
78	27,365	26,948	26,523	26,090	25,649	25,199	24,739	24,275	23,804	23,325	22,840	22,346	21,845	21,337	20,823
79	27,344	26,928	26,502	26,068	25,627	25,175	24,714	24,247	23,774	23,293	22,804	22,307	21,802	21,289	20,769
80	27,324	26,909	26,483	26,049	25,606	25,153	24,691	24,223	23,748	23,264	22,773	22,273	21,764	21,247	20,722
81	27,304	26,890	26,465	26,030	25,587	25,134	24,670	24,200	23,724	23,238	22,745	22,242	21,730	21,209	20,680
82	27,282	26,870	26,446	26,013	25,570	25,116	24,651	24,181	23,703	23,216	22,721	22,216	21,701	21,177	20,644
83	27,257	26,849	26,428	25,995	25,553	25,099	24,635	24,163	23,684	23,196	22,700	22,193	21,676	21,149	20,613
84	27,229	26,825	26,407	25,977	25,537	25,083	24,619	24,147	23,668	23,179	22,681	22,172	21,653	21,124	20,585
85	27,197	26,798	26,385	25,958	25,520	25,068	24,604	24,132	23,653	23,163	22,664	22,155	21,634	21,103	20,562
86	27,157	26,766	26,359	25,936	25,501	25,052	24,589	24,118	23,639	23,149	22,650	22,139	21,617	21,084	20,541
87	27,110	26,728	26,327	25,911	25,481	25,034	24,574	24,105	23,626	23,136	22,636	22,125	21,602	21,068	20,523
88	27,053	26,682	26,290	25,881	25,456	25,014	24,557	24,090	23,613	23,124	22,624	22,113	21,589	21,054	20,508
89	26,985	26,625	26,244	25,844	25,427	24,990	24,538	24,074	23,599	23,111	22,613	22,101	21,578	21,042	20,494
90	26,904	26,558	26,189	25,799	25,391	24,962	24,515	24,055	23,584	23,098	22,601	22,090	21,567	21,030	20,482
91	26,808	26,477	26,122	25,744	25,347	24,927	24,487	24,033	23,566	23,084	22,589	22,080	21,557	21,020	20,472
92	26,696	26,381	26,041	25,678	25,293	24,883	24,453	24,006	23,545	23,067	22,576	22,069	21,547	21,011	20,463
93	26,566	26,269	25,946	25,598	25,227	24,830	24,410	23,973	23,519	23,047	22,560	22,056	21,536	21,002	20,454
94	26,416	26,138	25,833	25,503	25,147	24,765	24,358	23,931	23,486	23,022	22,540	22,041	21,524	20,992	20,445
95	26,247	25,988	25,702	25,390	25,052	24,685	24,293	23,879	23,445	22,990	22,516	22,022	21,510	20,980	20,436

Age de l'homme	Age de la femme															
	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
	Prix de 1 € de rente															
50	26,654	26,568	26,490	26,417	26,351	26,290	26,234	26,183	26,136	26,094	26,055	26,020	25,988	25,959	25,933	25,909
51	26,275	26,181	26,093	26,013	25,939	25,872	25,810	25,753	25,702	25,655	25,612	25,573	25,538	25,506	25,477	25,451
52	25,899	25,794	25,697	25,608	25,527	25,452	25,383	25,321	25,264	25,211	25,164	25,121	25,082	25,047	25,015	24,986
53	25,526	25,410	25,302	25,204	25,113	25,030	24,955	24,885	24,822	24,764	24,712	24,664	24,621	24,582	24,547	24,515
54	25,157	25,029	24,910	24,801	24,701	24,609	24,525	24,448	24,378	24,314	24,256	24,203	24,156	24,113	24,074	24,039
55	24,795	24,653	24,522	24,402	24,291	24,189	24,096	24,011	23,933	23,863	23,799	23,741	23,688	23,641	23,598	23,560
56	24,440	24,284	24,140	24,007	23,884	23,772	23,669	23,575	23,489	23,411	23,340	23,276	23,218	23,166	23,119	23,077
57	24,092	23,921	23,763	23,617	23,482	23,358	23,244	23,140	23,045	22,959	22,880	22,810	22,746	22,688	22,636	22,590
58	23,754	23,567	23,393	23,232	23,084	22,947	22,821	22,706	22,601	22,506	22,420	22,341	22,271	22,207	22,150	22,099
59	23,425	23,222	23,032	22,855	22,691	22,541	22,402	22,275	22,159	22,054	21,958	21,872	21,794	21,723	21,660	21,604
60	23,107	22,885	22,678	22,484	22,305	22,139	21,986	21,846	21,718	21,601	21,495	21,399	21,313	21,235	21,165	21,102
61	22,800	22,559	22,334	22,122	21,926	21,744	21,576	21,421	21,279	21,150	21,033	20,926	20,830	20,743	20,666	20,596
62	22,506	22,246	22,001	21,771	21,556	21,357	21,172	21,002	20,846	20,703	20,572	20,454	20,348	20,251	20,165	20,088
63	22,225	21,945	21,681	21,432	21,198	20,980	20,778	20,590	20,418	20,260	20,116	19,985	19,867	19,760	19,664	19,578
64	21,959	21,659	21,375	21,105	20,852	20,614	20,393	20,188	19,999	19,825	19,666	19,521	19,389	19,270	19,164	19,068
65	21,709	21,389	21,084	20,794	20,520	20,263	20,022	19,798	19,591	19,399	19,224	19,064	18,919	18,787	18,668	18,562
66	21,474	21,134	20,809	20,498	20,203	19,926	19,665	19,421	19,194	18,985	18,792	18,616	18,456	18,310	18,178	18,060
67	21,255	20,896	20,550	20,218	19,903	19,604	19,322	19,058	18,811	18,582	18,371	18,178	18,001	17,840	17,694	17,563
68	21,052	20,673	20,307	19,956	19,619	19,299	18,996	18,710	18,443	18,194	17,964	17,752	17,558	17,380	17,219	17,074
69	20,865	20,468	20,082	19,710	19,353	19,011	18,687	18,380	18,092	17,822	17,572	17,340	17,128	16,933	16,756	16,596
70	20,693	20,278	19,874	19,482	19,104	18,742	18,397	18,068	17,758	17,467	17,196	16,945	16,713	16,500	16,306	16,130
71	20,536	20,105	19,683	19,272	18,875	18,492	18,125	17,775	17,444	17,131	16,839	16,567	16,315	16,083	15,871	15,678
72	20,394	19,947	19,508	19,080	18,663	18,260	17,873	17,501	17,148	16,815	16,501	16,208	15,936	15,684	15,453	15,242
73	20,265	19,803	19,349	18,903	18,468	18,046	17,639	17,246	16,872	16,517	16,182	15,867	15,574	15,302	15,052	14,822
74	20,148	19,673	19,204	18,742	18,290	17,850	17,423	17,011	16,616	16,239	15,883	15,546	15,232	14,939	14,668	14,420
75	20,043	19,556	19,073	18,596	18,128	17,670	17,225	16,793	16,378	15,980	15,602	15,245	14,909	14,595	14,303	14,035
76	19,949	19,450	18,954	18,464	17,980	17,506	17,043	16,593	16,158	15,740	15,341	14,962	14,605	14,269	13,956	13,667
77	19,864	19,354	18,847	18,344	17,847	17,358	16,878	16,410	15,956	15,519	15,099	14,699	14,321	13,963	13,629	13,319
78	19,788	19,269	18,752	18,237	17,726	17,223	16,729	16,243	15,772	15,315	14,876	14,455	14,056	13,678	13,322	12,990
79	19,720	19,193	18,667	18,141	17,619	17,103	16,594	16,093	15,606	15,131	14,673	14,233	13,813	13,414	13,037	12,684
80	19,661	19,127	18,592	18,057	17,524	16,997	16,475	15,960	15,457	14,966	14,491	14,032	13,593	13,174	12,777	12,403
81	19,609	19,068	18,526	17,983	17,441	16,903	16,370	15,842	15,325	14,819	14,327	13,851	13,395	12,956	12,540	12,147
82	19,563	19,017	18,469	17,919	17,368	16,821	16,278	15,738	15,209	14,689	14,182	13,690	13,217	12,761	12,326	11,914
83	19,524	18,973	18,419	17,863	17,305	16,750	16,196	15,648	15,107	14,575	14,055	13,549	13,060	12,588	12,137	11,707
84	19,490	18,935	18,376	17,814	17,251	16,688	16,128	15,569	15,019	14,476	13,944	13,424	12,921	12,434	11,967	11,521
85	19,461	18,902	18,339	17,772	17,203	16,635	16,068	15,501	14,942	14,389	13,846	13,315	12,799	12,298	11,817	11,355
86	19,435	18,873	18,307	17,736	17,162	16,589	16,015	15,442	14,875	14,313	13,761	13,219	12,692	12,179	11,684	11,209
87	19,413	18,849	18,279	17,705	17,127	16,549	15,970	15,391	14,817	14,248	13,687	13,136	12,599	12,075	11,568	11,080
88	19,394	18,827	18,255	17,678	17,097	16,514	15,931	15,347	14,767	14,191	13,623	13,063	12,517	11,983	11,465	10,965
89	19,377	18,809	18,234	17,655	17,070	16,485	15,897	15,308	14,723	14,141	13,567	13,000	12,445	11,902	11,374	10,864
90	19,363	18,793	18,216	17,635	17,047	16,459	15,868	15,275	14,685	14,099	13,518	12,945	12,383	11,832	11,296	10,776
91	19,351	18,779	18,201	17,618	17,029	16,438	15,844	15,248	14,654	14,063	13,478	12,899	12,332	11,773	11,230	10,701
92	19,340	18,768	18,189	17,603	17,012	16,419	15,823	15,224	14,627	14,033	13,443	12,860	12,287	11,723	11,172	10,637
93	19,331	18,758	18,178	17,591	16,999	16,404	15,806	15,204	14,605	14,007	13,414	12,826	12,249	11,680	11,124	10,582
94	19,323	18,749	18,169	17,581	16,987	16,391	15,792	15,188	14,586	13,986	13,390	12,799	12,218	11,644	11,083	10,536
95	19,315	18,742	18,160	17,572	16,978	16,380	15,779	15,174	14,570	13,968	13,369	12,775	12,191	11,614	11,049	10,497

Age de l'homme	Age de la femme														
	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	
	Prix de 1 € de rente														
50	25.888	25.869	25.852	25.837	25.824	25.812	25.802	25.793	25.785	25.779	25.773	25.768	25.764	25.760	
51	25.427	25.406	25.388	25.372	25.357	25.344	25.333	25.323	25.314	25.307	25.301	25.295	25.290	25.286	
52	24.961	24.938	24.917	24.899	24.883	24.869	24.857	24.846	24.836	24.828	24.821	24.815	24.810	24.805	
53	24.487	24.462	24.440	24.420	24.402	24.387	24.373	24.361	24.351	24.342	24.334	24.327	24.321	24.316	
54	24.008	23.981	23.956	23.934	23.915	23.898	23.883	23.870	23.858	23.848	23.840	23.832	23.826	23.820	
55	23.526	23.495	23.468	23.444	23.423	23.404	23.388	23.374	23.361	23.351	23.341	23.333	23.326	23.320	
56	23.040	23.006	22.977	22.951	22.928	22.907	22.889	22.874	22.861	22.849	22.839	22.830	22.823	22.816	
57	22.549	22.512	22.480	22.451	22.426	22.404	22.385	22.368	22.353	22.340	22.329	22.320	22.312	22.305	
58	22.054	22.013	21.978	21.947	21.919	21.895	21.874	21.855	21.839	21.826	21.814	21.804	21.795	21.787	
59	21.554	21.509	21.470	21.436	21.406	21.379	21.356	21.336	21.318	21.304	21.291	21.280	21.270	21.262	
60	21.047	20.998	20.954	20.916	20.882	20.853	20.828	20.806	20.786	20.770	20.756	20.744	20.733	20.724	
61	20.534	20.480	20.432	20.389	20.352	20.319	20.291	20.267	20.245	20.227	20.212	20.198	20.187	20.177	
62	20.019	19.958	19.904	19.857	19.816	19.780	19.748	19.721	19.697	19.677	19.660	19.645	19.632	19.621	
63	19.501	19.433	19.373	19.320	19.274	19.234	19.198	19.168	19.142	19.119	19.100	19.083	19.069	19.056	
64	18.982	18.907	18.840	18.781	18.729	18.684	18.644	18.610	18.581	18.555	18.533	18.515	18.499	18.485	
65	18.467	18.382	18.308	18.242	18.184	18.133	18.089	18.051	18.018	17.990	17.965	17.945	17.927	17.911	
66	17.954	17.860	17.777	17.704	17.639	17.582	17.533	17.490	17.453	17.422	17.394	17.371	17.351	17.333	
67	17.446	17.341	17.248	17.167	17.094	17.031	16.976	16.928	16.887	16.851	16.820	16.794	16.771	16.752	
68	16.944	16.828	16.725	16.634	16.553	16.483	16.421	16.367	16.321	16.281	16.246	16.217	16.192	16.170	
69	16.452	16.323	16.209	16.108	16.018	15.939	15.870	15.811	15.759	15.714	15.676	15.643	15.614	15.590	
70	15.971	15.829	15.702	15.590	15.490	15.403	15.326	15.260	15.202	15.152	15.109	15.072	15.040	15.013	
71	15.504	15.347	15.207	15.083	14.973	14.876	14.791	14.717	14.653	14.598	14.550	14.509	14.473	14.443	
72	15.051	14.879	14.725	14.589	14.467	14.360	14.265	14.184	14.113	14.051	13.998	13.952	13.913	13.879	
73	14.614	14.425	14.257	14.106	13.972	13.854	13.749	13.659	13.580	13.512	13.452	13.402	13.358	13.320	
74	14.193	13.988	13.803	13.638	13.491	13.360	13.245	13.145	13.057	12.982	12.916	12.860	12.812	12.770	
75	13.789	13.565	13.364	13.183	13.021	12.878	12.751	12.641	12.544	12.460	12.387	12.325	12.271	12.224	
76	13.401	13.158	12.939	12.742	12.564	12.407	12.267	12.145	12.038	11.945	11.864	11.795	11.734	11.682	
77	13.032	12.771	12.533	12.318	12.124	11.951	11.797	11.663	11.545	11.442	11.352	11.275	11.208	11.149	
78	12.683	12.401	12.144	11.911	11.700	11.511	11.342	11.194	11.063	10.949	10.849	10.764	10.689	10.624	
79	12.356	12.054	11.777	11.525	11.296	11.091	10.906	10.744	10.600	10.475	10.364	10.269	10.186	10.113	
80	12.055	11.732	11.436	11.165	10.918	10.695	10.495	10.318	10.161	10.023	9.901	9.796	9.704	9.623	
81	11.779	11.437	11.121	10.831	10.567	10.327	10.110	9.918	9.747	9.596	9.463	9.348	9.246	9.157	
82	11.527	11.166	10.831	10.523	10.241	9.984	9.751	9.544	9.359	9.195	9.050	8.924	8.813	8.715	
83	11.302	10.923	10.571	10.245	9.946	9.672	9.424	9.202	9.003	8.827	8.670	8.534	8.413	8.306	
84	11.099	10.703	10.333	9.991	9.675	9.385	9.121	8.884	8.671	8.483	8.314	8.167	8.036	7.920	
85	10.918	10.506	10.120	9.762	9.430	9.124	8.845	8.594	8.368	8.166	7.986	7.828	7.688	7.563	
86	10.757	10.329	9.929	9.555	9.208	8.887	8.593	8.329	8.089	7.875	7.683	7.515	7.365	7.231	
87	10.614	10.173	9.759	9.371	9.009	8.674	8.366	8.089	7.836	7.610	7.406	7.228	7.068	6.925	
88	10.487	10.033	9.605	9.204	8.828	8.480	8.158	7.868	7.603	7.365	7.149	6.961	6.791	6.639	
89	10.375	9.909	9.469	9.055	8.666	8.305	7.970	7.667	7.390	7.140	6.913	6.714	6.535	6.373	
90	10.276	9.800	9.349	8.923	8.522	8.149	7.802	7.487	7.197	6.937	6.699	6.490	6.301	6.130	
91	10.193	9.708	9.246	8.810	8.399	8.015	7.657	7.331	7.031	6.760	6.513	6.294	6.096	5.917	
92	10.121	9.627	9.157	8.711	8.290	7.896	7.528	7.192	6.882	6.601	6.345	6.117	5.911	5.724	
93	10.059	9.558	9.080	8.626	8.197	7.793	7.416	7.071	6.752	6.462	6.197	5.961	5.747	5.552	
94	10.008	9.500	9.015	8.555	8.118	7.706	7.321	6.968	6.641	6.344	6.070	5.828	5.607	5.405	
95	9.963	9.450	8.959	8.493	8.049	7.631	7.238	6.878	6.544	6.239	5.959	5.710	5.482	5.274	

Ex. : Valeur de capitalisation d'une rente de 5 000 € perçue en 2016 par une personne de sexe masculin née le 16 février 1947 et qui est réversible sur la tête de sa conjointe née le 23 mars 1952.

Age de l'homme au 1^{er} janvier 2017 : 69 ans

Age de la femme au 1^{er} janvier 2017 : 64 ans

Dans la colonne « Homme » : 69 ans en regard de la ligne 64 ans de la colonne « Femme » est indiqué le multiplicateur : 21,689

La valeur de capitalisation de la rente est de : 5 000 x 21,689 = 108 445 €.

- Pour une rente réversible de l'homme à la femme à hauteur de 60 %

Age de l'homme	Age de la femme															
	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
	Prix de 1 € de rente															
50	27.858	27.715	27.578	27.446	27.320	27.200	27.087	26.980	26.880	26.786	26.698	26.616	26.539	26.469	26.403	26.343
51	27.572	27.421	27.275	27.134	26.999	26.870	26.747	26.631	26.522	26.419	26.323	26.232	26.148	26.070	25.998	25.931
52	27.289	27.130	26.975	26.825	26.681	26.543	26.411	26.285	26.166	26.054	25.949	25.850	25.758	25.672	25.592	25.518
53	27.009	26.841	26.678	26.520	26.367	26.219	26.077	25.942	25.814	25.692	25.578	25.470	25.369	25.274	25.186	25.104
54	26.731	26.556	26.385	26.218	26.056	25.899	25.748	25.603	25.465	25.333	25.209	25.092	24.981	24.878	24.781	24.691
55	26.458	26.276	26.097	25.921	25.751	25.584	25.424	25.269	25.121	24.980	24.845	24.718	24.598	24.485	24.379	24.280
56	26.189	26.000	25.813	25.630	25.451	25.276	25.105	24.941	24.783	24.632	24.488	24.350	24.220	24.097	23.981	23.873
57	25.922	25.726	25.533	25.342	25.155	24.971	24.792	24.618	24.450	24.289	24.134	23.986	23.845	23.712	23.586	23.468
58	25.657	25.456	25.256	25.058	24.863	24.671	24.482	24.299	24.122	23.950	23.785	23.627	23.475	23.331	23.195	23.067
59	25.393	25.187	24.981	24.776	24.574	24.374	24.177	23.985	23.798	23.617	23.441	23.272	23.110	22.955	22.808	22.669
60	25.128	24.917	24.705	24.494	24.285	24.078	23.873	23.672	23.476	23.285	23.099	22.919	22.746	22.581	22.422	22.272
61	24.863	24.646	24.429	24.213	23.997	23.783	23.571	23.362	23.157	22.956	22.760	22.570	22.386	22.209	22.040	21.878
62	24.597	24.376	24.154	23.933	23.711	23.490	23.271	23.054	22.841	22.631	22.426	22.225	22.031	21.842	21.661	21.488
63	24.330	24.105	23.879	23.653	23.426	23.199	22.973	22.749	22.527	22.309	22.094	21.884	21.679	21.480	21.287	21.103
64	24.062	23.834	23.605	23.374	23.142	22.909	22.677	22.446	22.217	21.991	21.767	21.548	21.333	21.123	20.919	20.722
65	23.796	23.565	23.332	23.097	22.861	22.623	22.385	22.148	21.912	21.678	21.447	21.218	20.993	20.773	20.558	20.350
66	23.530	23.297	23.060	22.822	22.581	22.339	22.096	21.853	21.611	21.370	21.131	20.894	20.660	20.429	20.204	19.985
67	23.264	23.028	22.789	22.547	22.303	22.057	21.809	21.561	21.313	21.066	20.819	20.574	20.332	20.092	19.856	19.627
68	22.999	22.761	22.519	22.275	22.028	21.778	21.526	21.273	21.020	20.766	20.513	20.261	20.010	19.761	19.516	19.276
69	22.737	22.496	22.252	22.005	21.755	21.501	21.246	20.989	20.731	20.473	20.213	19.954	19.696	19.439	19.185	18.935
70	22.476	22.234	21.988	21.738	21.486	21.230	20.971	20.710	20.448	20.184	19.920	19.655	19.389	19.125	18.862	18.603
71	22.220	21.976	21.728	21.476	21.222	20.963	20.701	20.437	20.171	19.903	19.634	19.363	19.091	18.820	18.549	18.282
72	21.966	21.721	21.472	21.219	20.962	20.701	20.436	20.169	19.900	19.628	19.354	19.078	18.801	18.523	18.246	17.970
73	21.716	21.470	21.219	20.964	20.706	20.443	20.175	19.906	19.634	19.358	19.081	18.800	18.518	18.234	17.950	17.668
74	21.469	21.222	20.970	20.714	20.454	20.189	19.919	19.648	19.373	19.094	18.813	18.529	18.242	17.953	17.663	17.374
75	21.224	20.976	20.723	20.466	20.204	19.938	19.667	19.393	19.115	18.834	18.550	18.263	17.972	17.678	17.382	17.087
76	20.979	20.730	20.476	20.218	19.955	19.688	19.415	19.139	18.860	18.576	18.290	17.999	17.704	17.406	17.106	16.805
77	20.737	20.487	20.233	19.973	19.710	19.441	19.166	18.889	18.608	18.323	18.033	17.740	17.442	17.140	16.836	16.530
78	20.494	20.245	19.989	19.729	19.465	19.195	18.919	18.640	18.358	18.071	17.779	17.483	17.183	16.878	16.569	16.259
79	20.255	20.005	19.750	19.489	19.224	18.953	18.677	18.397	18.113	17.824	17.531	17.233	16.929	16.622	16.310	15.996
80	20.022	19.772	19.517	19.256	18.991	18.719	18.442	18.161	17.876	17.586	17.291	16.991	16.686	16.375	16.060	15.743
81	19.796	19.547	19.292	19.032	18.766	18.494	18.216	17.934	17.648	17.357	17.061	16.759	16.452	16.139	15.822	15.502
82	19.576	19.329	19.074	18.814	18.548	18.276	17.998	17.715	17.428	17.136	16.839	16.536	16.227	15.913	15.593	15.270
83	19.368	19.123	18.870	18.611	18.345	18.073	17.794	17.511	17.224	16.931	16.633	16.329	16.019	15.703	15.381	15.056
84	19.165	18.922	18.672	18.414	18.149	17.877	17.599	17.316	17.028	16.734	16.436	16.131	15.819	15.502	15.178	14.852
85	18.970	18.731	18.483	18.227	17.964	17.693	17.414	17.131	16.844	16.550	16.250	15.945	15.632	15.314	14.989	14.661
86	18.780	18.545	18.300	18.047	17.786	17.516	17.239	16.956	16.669	16.375	16.075	15.769	15.456	15.136	14.810	14.480
87	18.595	18.366	18.126	17.876	17.617	17.349	17.073	16.792	16.505	16.211	15.911	15.604	15.290	14.970	14.643	14.312
88	18.410	18.187	17.947	17.706	17.451	17.186	16.912	16.632	16.345	16.052	15.752	15.445	15.131	14.810	14.482	14.151
89	18.224	18.008	17.779	17.539	17.289	17.027	16.755	16.477	16.192	15.899	15.600	15.293	14.979	14.658	14.329	13.996
90	18.036	17.829	17.607	17.374	17.128	16.871	16.603	16.327	16.044	15.753	15.455	15.148	14.834	14.512	14.183	13.850
91	17.855	17.656	17.443	17.217	16.978	16.726	16.462	16.190	15.910	15.621	15.324	15.018	14.704	14.382	14.053	13.720
92	17.670	17.481	17.277	17.059	16.828	16.582	16.324	16.056	15.779	15.493	15.198	14.893	14.580	14.259	13.930	13.596
93	17.483	17.305	17.111	16.902	16.679	16.441	16.190	15.926	15.655	15.372	15.079	14.777	14.465	14.144	13.816	13.482
94	17.298	17.131	16.948	16.750	16.536	16.307	16.063	15.807	15.540	15.261	14.972	14.673	14.363	14.043	13.715	13.382
95	17.108	16.952	16.781	16.593	16.391	16.171	15.935	15.687	15.427	15.153	14.869	14.573	14.265	13.948	13.621	13.289

Age de l'homme	Age de la femme															
	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
	Prix de 1 € de rente															
50	26,287	26,235	26,188	26,145	26,105	26,068	26,035	26,004	25,976	25,951	25,927	25,906	25,887	25,870	25,854	25,840
51	25,869	25,812	25,760	25,711	25,667	25,627	25,590	25,556	25,525	25,496	25,471	25,447	25,426	25,407	25,390	25,374
52	25,449	25,386	25,328	25,275	25,226	25,181	25,140	25,102	25,068	25,037	25,008	24,983	24,959	24,938	24,919	24,902
53	25,028	24,959	24,894	24,835	24,781	24,731	24,686	24,644	24,606	24,571	24,540	24,511	24,486	24,462	24,441	24,422
54	24,607	24,530	24,459	24,394	24,334	24,278	24,228	24,182	24,140	24,101	24,067	24,035	24,007	23,981	23,958	23,937
55	24,188	24,103	24,025	23,952	23,886	23,825	23,769	23,718	23,671	23,629	23,591	23,556	23,524	23,496	23,470	23,447
56	23,772	23,679	23,592	23,513	23,439	23,372	23,310	23,253	23,202	23,155	23,113	23,074	23,040	23,008	22,980	22,955
57	23,358	23,256	23,161	23,073	22,992	22,917	22,849	22,787	22,730	22,678	22,631	22,588	22,550	22,516	22,485	22,457
58	22,947	22,835	22,730	22,634	22,545	22,462	22,387	22,318	22,255	22,198	22,146	22,099	22,057	22,019	21,984	21,954
59	22,538	22,416	22,302	22,196	22,098	22,007	21,924	21,848	21,779	21,715	21,658	21,606	21,559	21,517	21,479	21,445
60	22,130	21,997	21,873	21,757	21,649	21,550	21,458	21,374	21,297	21,227	21,163	21,106	21,054	21,007	20,965	20,928
61	21,725	21,581	21,445	21,318	21,201	21,091	20,990	20,898	20,813	20,735	20,665	20,601	20,543	20,491	20,444	20,403
62	21,324	21,168	21,021	20,883	20,754	20,634	20,524	20,421	20,327	20,242	20,164	20,093	20,029	19,971	19,919	19,873
63	20,926	20,758	20,600	20,450	20,310	20,179	20,058	19,945	19,842	19,747	19,661	19,582	19,511	19,447	19,389	19,338
64	20,534	20,354	20,183	20,022	19,870	19,727	19,595	19,471	19,358	19,253	19,158	19,071	18,992	18,921	18,857	18,799
65	20,150	19,958	19,775	19,601	19,437	19,283	19,138	19,004	18,879	18,765	18,659	18,563	18,476	18,397	18,326	18,262
66	19,773	19,569	19,374	19,188	19,011	18,844	18,688	18,541	18,405	18,280	18,164	18,058	17,962	17,875	17,796	17,725
67	19,403	19,188	18,980	18,781	18,592	18,413	18,244	18,085	17,937	17,800	17,673	17,557	17,451	17,354	17,267	17,188
68	19,042	18,815	18,595	18,384	18,182	17,990	17,808	17,637	17,477	17,327	17,189	17,062	16,946	16,839	16,743	16,655
69	18,690	18,452	18,221	17,998	17,783	17,578	17,384	17,200	17,027	16,865	16,715	16,576	16,448	16,331	16,225	16,129
70	18,348	18,100	17,857	17,622	17,395	17,178	16,971	16,773	16,588	16,413	16,250	16,099	15,960	15,833	15,716	15,610
71	18,018	17,759	17,506	17,260	17,021	16,791	16,571	16,361	16,162	15,975	15,800	15,636	15,485	15,346	15,219	15,103
72	17,698	17,429	17,166	16,909	16,659	16,417	16,185	15,962	15,750	15,550	15,362	15,186	15,023	14,872	14,733	14,607
73	17,387	17,110	16,837	16,570	16,309	16,056	15,811	15,576	15,351	15,138	14,937	14,748	14,573	14,409	14,259	14,121
74	17,086	16,801	16,519	16,242	15,971	15,707	15,451	15,203	14,966	14,740	14,526	14,325	14,136	13,960	13,798	13,649
75	16,793	16,500	16,210	15,924	15,643	15,369	15,102	14,842	14,593	14,355	14,128	13,913	13,712	13,524	13,349	13,187
76	16,505	16,205	15,908	15,614	15,323	15,039	14,761	14,491	14,230	13,979	13,740	13,512	13,298	13,097	12,909	12,735
77	16,224	15,918	15,614	15,312	15,014	14,720	14,433	14,152	13,879	13,617	13,365	13,125	12,898	12,684	12,483	12,297
78	15,948	15,637	15,327	15,018	14,711	14,409	14,113	13,822	13,539	13,265	13,001	12,749	12,509	12,282	12,069	11,870
79	15,680	15,364	15,048	14,733	14,420	14,110	13,805	13,504	13,212	12,927	12,652	12,388	12,136	11,897	11,671	11,459
80	15,424	15,103	14,782	14,462	14,142	13,825	13,512	13,203	12,901	12,607	12,322	12,046	11,783	11,531	11,293	11,069
81	15,179	14,855	14,529	14,203	13,878	13,555	13,235	12,919	12,609	12,305	12,010	11,724	11,450	11,187	10,938	10,702
82	14,945	14,617	14,288	13,958	13,628	13,299	12,973	12,650	12,332	12,020	11,716	11,421	11,137	10,863	10,602	10,355
83	14,728	14,398	14,065	13,731	13,397	13,064	12,732	12,402	12,078	11,759	11,447	11,143	10,850	10,566	10,295	10,038
84	14,521	14,188	13,853	13,516	13,178	12,840	12,504	12,169	11,838	11,513	11,193	10,882	10,580	10,288	10,007	9,740
85	14,328	13,993	13,655	13,315	12,974	12,633	12,292	11,953	11,617	11,285	10,959	10,641	10,331	10,031	9,742	9,465
86	14,146	13,809	13,469	13,127	12,783	12,438	12,094	11,750	11,410	11,073	10,742	10,417	10,101	9,793	9,496	9,210
87	13,977	13,638	13,296	12,952	12,605	12,258	11,911	11,564	11,219	10,878	10,541	10,211	9,888	9,574	9,270	8,977
88	13,814	13,474	13,131	12,785	12,436	12,086	11,736	11,386	11,038	10,692	10,351	10,016	9,688	9,367	9,057	8,757
89	13,659	13,318	12,973	12,625	12,275	11,923	11,571	11,217	10,866	10,517	10,173	9,832	9,500	9,174	8,857	8,551
90	13,512	13,170	12,824	12,475	12,123	11,769	11,415	11,059	10,705	10,353	10,005	9,661	9,324	8,993	8,672	8,360
91	13,381	13,038	12,691	12,341	11,987	11,633	11,277	10,919	10,563	10,208	9,857	9,510	9,169	8,834	8,508	8,191
92	13,257	12,913	12,566	12,214	11,860	11,504	11,146	10,787	10,429	10,072	9,718	9,368	9,025	8,686	8,356	8,035
93	13,142	12,798	12,450	12,098	11,743	11,386	11,027	10,666	10,306	9,948	9,592	9,239	8,893	8,551	8,218	7,893
94	13,042	12,695	12,349	11,997	11,641	11,283	10,923	10,561	10,200	9,840	9,482	9,128	8,779	8,435	8,098	7,770
95	12,949	12,602	12,256	11,903	11,546	11,188	10,827	10,464	10,102	9,740	9,381	9,025	8,674	8,328	7,989	7,658

Age de l'homme	Age de la femme														
	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	
	Prix de 1 € de rente														
50	25.827	25.816	25.806	25.797	25.789	25.782	25.776	25.770	25.766	25.762	25.758	25.755	25.753	25.750	
51	25.360	25.348	25.336	25.327	25.318	25.310	25.303	25.297	25.292	25.288	25.284	25.281	25.278	25.275	
52	24.886	24.873	24.860	24.849	24.840	24.831	24.824	24.817	24.812	24.807	24.803	24.799	24.796	24.793	
53	24.405	24.390	24.377	24.365	24.354	24.345	24.337	24.330	24.323	24.318	24.313	24.309	24.306	24.303	
54	23.918	23.901	23.887	23.874	23.862	23.852	23.843	23.835	23.828	23.822	23.817	23.812	23.809	23.805	
55	23.427	23.409	23.392	23.378	23.365	23.354	23.344	23.336	23.328	23.322	23.316	23.311	23.307	23.304	
56	22.932	22.912	22.895	22.879	22.865	22.853	22.842	22.833	22.825	22.818	22.812	22.807	22.802	22.798	
57	22.432	22.410	22.391	22.373	22.358	22.345	22.333	22.323	22.315	22.307	22.300	22.295	22.290	22.286	
58	21.927	21.902	21.881	21.862	21.846	21.831	21.818	21.808	21.798	21.790	21.783	21.777	21.771	21.767	
59	21.415	21.389	21.365	21.344	21.326	21.310	21.296	21.284	21.274	21.265	21.257	21.251	21.245	21.240	
60	20.894	20.865	20.839	20.816	20.796	20.778	20.763	20.750	20.738	20.728	20.720	20.712	20.706	20.701	
61	20.366	20.333	20.304	20.279	20.256	20.237	20.220	20.205	20.192	20.181	20.172	20.164	20.157	20.151	
62	19.831	19.795	19.763	19.734	19.710	19.688	19.669	19.653	19.638	19.626	19.616	19.607	19.599	19.593	
63	19.292	19.251	19.215	19.183	19.156	19.131	19.110	19.092	19.076	19.062	19.051	19.041	19.032	19.025	
64	18.748	18.703	18.662	18.627	18.596	18.569	18.545	18.525	18.507	18.492	18.479	18.467	18.458	18.450	
65	18.205	18.154	18.109	18.070	18.035	18.005	17.978	17.956	17.936	17.919	17.904	17.892	17.881	17.871	
66	17.661	17.605	17.555	17.511	17.472	17.438	17.408	17.383	17.361	17.342	17.325	17.311	17.299	17.289	
67	17.118	17.055	16.999	16.950	16.907	16.869	16.836	16.807	16.782	16.761	16.742	16.727	16.713	16.701	
68	16.577	16.508	16.446	16.391	16.343	16.300	16.263	16.231	16.204	16.180	16.159	16.141	16.126	16.113	
69	16.043	15.966	15.897	15.836	15.782	15.735	15.694	15.658	15.627	15.600	15.577	15.557	15.540	15.525	
70	15.515	15.430	15.354	15.287	15.227	15.174	15.128	15.089	15.054	15.024	14.998	14.976	14.957	14.940	
71	14.998	14.904	14.821	14.746	14.680	14.622	14.571	14.527	14.488	14.455	14.426	14.401	14.380	14.362	
72	14.492	14.389	14.297	14.214	14.142	14.077	14.021	13.972	13.929	13.892	13.860	13.833	13.809	13.789	
73	13.996	13.883	13.782	13.692	13.611	13.540	13.478	13.423	13.376	13.335	13.299	13.269	13.243	13.220	
74	13.513	13.389	13.279	13.180	13.091	13.013	12.944	12.884	12.831	12.786	12.747	12.713	12.684	12.659	
75	13.040	12.906	12.785	12.677	12.580	12.493	12.417	12.351	12.293	12.243	12.199	12.162	12.129	12.101	
76	12.576	12.430	12.299	12.180	12.074	11.979	11.895	11.822	11.758	11.702	11.654	11.612	11.576	11.545	
77	12.125	11.968	11.825	11.696	11.580	11.476	11.384	11.304	11.232	11.171	11.117	11.071	11.030	10.995	
78	11.685	11.516	11.362	11.222	11.095	10.982	10.881	10.792	10.714	10.645	10.585	10.534	10.489	10.450	
79	11.262	11.081	10.915	10.763	10.626	10.503	10.392	10.295	10.208	10.133	10.067	10.010	9.960	9.916	
80	10.860	10.667	10.489	10.326	10.178	10.044	9.924	9.818	9.724	9.641	9.568	9.505	9.450	9.401	
81	10.481	10.275	10.086	9.912	9.754	9.609	9.480	9.364	9.262	9.171	9.091	9.022	8.961	8.908	
82	10.123	9.905	9.705	9.521	9.351	9.197	9.057	8.933	8.822	8.724	8.636	8.561	8.494	8.436	
83	9.795	9.567	9.356	9.161	8.981	8.817	8.668	8.538	8.415	8.310	8.215	8.134	8.061	7.997	
84	9.486	9.249	9.027	8.822	8.632	8.458	8.298	8.153	8.025	7.911	7.815	7.727	7.649	7.579	
85	9.202	8.955	8.730	8.528	8.340	8.166	7.999	7.847	7.703	7.582	7.483	7.394	7.315	7.180	
86	8.939	8.683	8.462	8.261	8.076	7.904	7.744	7.594	7.457	7.339	7.230	7.099	6.994	6.884	
87	8.698	8.433	8.184	7.951	7.734	7.534	7.349	7.182	7.031	6.895	6.773	6.666	6.570	6.484	
88	8.470	8.198	7.941	7.700	7.475	7.266	7.073	6.898	6.739	6.597	6.467	6.354	6.252	6.161	
89	8.258	7.978	7.714	7.465	7.232	7.015	6.815	6.633	6.466	6.317	6.181	6.061	5.954	5.857	
90	8.060	7.774	7.503	7.248	7.008	6.783	6.575	6.386	6.213	6.056	5.914	5.788	5.675	5.572	
91	7.886	7.595	7.318	7.056	6.810	6.579	6.364	6.169	5.989	5.826	5.678	5.547	5.428	5.321	
92	7.725	7.428	7.146	6.879	6.627	6.390	6.169	5.968	5.782	5.613	5.459	5.323	5.199	5.087	
93	7.579	7.278	6.991	6.719	6.461	6.219	5.993	5.786	5.595	5.421	5.261	5.120	4.992	4.875	
94	7.453	7.148	6.857	6.581	6.319	6.072	5.841	5.629	5.433	5.254	5.090	4.945	4.812	4.691	
95	7.337	7.030	6.735	6.455	6.189	5.938	5.702	5.486	5.286	5.103	4.935	4.785	4.649	4.524	

- Pour une rente réversible de la femme à l'homme à hauteur de 60 %

Age de l'homme	Age de la femme														
	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
	Prix de 1 € de rente														
50	28,454	28,140	27,828	27,518	27,212	26,906	26,604	26,305	26,010	25,717	25,428	25,139	24,851	24,563	24,275
51	28,358	28,036	27,715	27,397	27,081	26,767	26,454	26,147	25,843	25,542	25,243	24,946	24,651	24,355	24,061
52	28,269	27,939	27,609	27,282	26,957	26,633	26,312	25,994	25,681	25,371	25,064	24,758	24,454	24,151	23,849
53	28,186	27,847	27,509	27,173	26,839	26,506	26,175	25,848	25,526	25,206	24,889	24,574	24,261	23,950	23,640
54	28,108	27,762	27,416	27,072	26,729	26,386	26,046	25,709	25,377	25,047	24,720	24,396	24,074	23,753	23,434
55	28,037	27,683	27,330	26,977	26,625	26,273	25,923	25,577	25,234	24,895	24,558	24,224	23,892	23,562	23,234
56	27,970	27,610	27,249	26,888	26,528	26,168	25,808	25,452	25,100	24,750	24,403	24,059	23,717	23,377	23,039
57	27,909	27,543	27,174	26,806	26,438	26,069	25,700	25,335	24,972	24,612	24,256	23,901	23,548	23,198	22,850
58	27,853	27,480	27,108	26,730	26,354	25,977	25,599	25,224	24,852	24,482	24,115	23,750	23,387	23,026	22,668
59	27,800	27,423	27,042	26,660	26,276	25,891	25,505	25,121	24,740	24,360	23,983	23,607	23,233	22,861	22,492
60	27,752	27,369	26,983	26,594	26,204	25,812	25,418	25,025	24,635	24,245	23,857	23,471	23,086	22,703	22,323
61	27,708	27,320	26,929	26,534	26,138	25,738	25,336	24,936	24,536	24,137	23,740	23,343	22,947	22,553	22,161
62	27,667	27,275	26,879	26,479	26,077	25,671	25,262	24,853	24,445	24,037	23,630	23,223	22,816	22,411	22,008
63	27,629	27,233	26,833	26,428	26,021	25,608	25,193	24,777	24,361	23,944	23,528	23,111	22,694	22,278	21,863
64	27,594	27,195	26,790	26,381	25,969	25,551	25,129	24,707	24,283	23,858	23,433	23,007	22,580	22,153	21,727
65	27,561	27,159	26,751	26,339	25,922	25,499	25,071	24,642	24,212	23,780	23,346	22,911	22,474	22,037	21,600
66	27,532	27,127	26,716	26,299	25,878	25,451	25,018	24,584	24,147	23,708	23,266	22,822	22,377	21,929	21,482
67	27,504	27,097	26,683	26,263	25,839	25,407	24,970	24,530	24,088	23,642	23,193	22,741	22,287	21,830	21,373
68	27,479	27,069	26,652	26,230	25,802	25,367	24,926	24,481	24,034	23,582	23,127	22,668	22,205	21,739	21,272
69	27,455	27,044	26,625	26,200	25,769	25,331	24,885	24,437	23,985	23,527	23,066	22,600	22,130	21,656	21,180
70	27,433	27,020	26,599	26,172	25,739	25,298	24,849	24,396	23,940	23,478	23,011	22,539	22,062	21,581	21,096
71	27,413	26,999	26,576	26,147	25,711	25,267	24,816	24,360	23,900	23,433	22,962	22,484	22,001	21,512	21,020
72	27,395	26,979	26,555	26,124	25,686	25,240	24,786	24,327	23,863	23,393	22,917	22,435	21,946	21,451	20,951
73	27,378	26,961	26,535	26,103	25,663	25,215	24,758	24,297	23,830	23,357	22,877	22,390	21,896	21,395	20,889
74	27,363	26,944	26,517	26,083	25,642	25,192	24,733	24,270	23,801	23,324	22,841	22,350	21,851	21,345	20,833
75	27,348	26,929	26,501	26,066	25,623	25,172	24,711	24,245	23,774	23,294	22,808	22,313	21,811	21,300	20,783
76	27,335	26,915	26,486	26,049	25,606	25,153	24,690	24,223	23,749	23,267	22,779	22,281	21,774	21,260	20,737
77	27,323	26,902	26,472	26,035	25,590	25,135	24,672	24,203	23,727	23,241	22,752	22,252	21,742	21,223	20,697
78	27,312	26,890	26,459	26,021	25,575	25,120	24,655	24,184	23,707	23,221	22,728	22,225	21,713	21,191	20,660
79	27,302	26,879	26,447	26,009	25,562	25,105	24,639	24,168	23,689	23,202	22,707	22,202	21,687	21,162	20,628
80	27,293	26,869	26,437	25,997	25,550	25,093	24,626	24,153	23,673	23,185	22,688	22,181	21,664	21,137	20,600
81	27,284	26,860	26,428	25,988	25,540	25,081	24,613	24,140	23,659	23,169	22,671	22,163	21,644	21,114	20,575
82	27,277	26,852	26,419	25,979	25,530	25,071	24,603	24,128	23,647	23,156	22,657	22,147	21,626	21,095	20,555
83	27,270	26,846	26,412	25,971	25,522	25,062	24,593	24,118	23,636	23,144	22,644	22,133	21,611	21,078	20,534
84	27,265	26,839	26,405	25,964	25,515	25,055	24,585	24,109	23,626	23,134	22,633	22,121	21,598	21,063	20,518
85	27,259	26,834	26,400	25,958	25,508	25,048	24,577	24,101	23,618	23,125	22,623	22,110	21,586	21,051	20,504
86	27,255	26,829	26,395	25,952	25,502	25,041	24,571	24,094	23,610	23,117	22,615	22,101	21,576	21,039	20,491
87	27,251	26,825	26,390	25,947	25,497	25,036	24,565	24,088	23,604	23,110	22,607	22,093	21,568	21,030	20,481
88	27,247	26,821	26,386	25,943	25,493	25,031	24,560	24,083	23,598	23,104	22,601	22,086	21,560	21,021	20,472
89	27,244	26,818	26,383	25,940	25,489	25,027	24,555	24,078	23,593	23,099	22,595	22,080	21,553	21,014	20,464
90	27,241	26,815	26,379	25,936	25,485	25,023	24,551	24,074	23,589	23,094	22,590	22,075	21,548	21,008	20,457
91	27,239	26,812	26,377	25,933	25,482	25,020	24,548	24,070	23,585	23,090	22,586	22,070	21,543	21,003	20,451
92	27,237	26,810	26,375	25,931	25,480	25,018	24,545	24,067	23,582	23,087	22,582	22,067	21,539	20,998	20,446
93	27,235	26,808	26,373	25,929	25,478	25,015	24,543	24,064	23,579	23,084	22,579	22,063	21,535	20,994	20,442
94	27,234	26,807	26,371	25,927	25,476	25,013	24,541	24,062	23,577	23,081	22,577	22,061	21,532	20,991	20,438
95	27,233	26,806	26,370	25,926	25,474	25,012	24,539	24,060	23,575	23,079	22,575	22,058	21,530	20,989	20,435

Age de l'homme	Age de la femme															
	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
	Prix de 1 € de rente															
50	23,705	23,422	23,140	22,859	22,579	22,301	22,023	21,746	21,472	21,200	20,932	20,666	20,405	20,147	19,893	19,645
51	23,478	23,190	22,902	22,617	22,332	22,050	21,769	21,489	21,212	20,937	20,666	20,398	20,135	19,875	19,621	19,372
52	23,252	22,958	22,665	22,374	22,084	21,798	21,513	21,229	20,949	20,671	20,397	20,127	19,862	19,600	19,344	19,094
53	23,029	22,727	22,428	22,131	21,836	21,545	21,256	20,968	20,684	20,403	20,126	19,852	19,585	19,322	19,064	18,812
54	22,807	22,498	22,193	21,890	21,589	21,292	20,998	20,705	20,417	20,133	19,852	19,576	19,306	19,040	18,780	18,526
55	22,590	22,273	21,960	21,650	21,343	21,040	20,740	20,443	20,151	19,862	19,578	19,298	19,025	18,757	18,494	18,233
56	22,377	22,052	21,730	21,413	21,099	20,790	20,484	20,182	19,884	19,591	19,303	19,020	18,744	18,472	18,207	17,949
57	22,168	21,834	21,504	21,179	20,857	20,541	20,229	19,920	19,618	19,319	19,027	18,740	18,460	18,185	17,918	17,657
58	21,965	21,622	21,283	20,948	20,619	20,295	19,976	19,660	19,351	19,048	18,750	18,459	18,175	17,897	17,626	17,365
59	21,768	21,414	21,065	20,722	20,383	20,051	19,724	19,402	19,086	18,777	18,474	18,177	17,889	17,606	17,332	17,062
60	21,577	21,212	20,853	20,500	20,151	19,810	19,475	19,144	18,821	18,505	18,196	17,894	17,600	17,313	17,035	16,764
61	21,393	21,017	20,647	20,282	19,924	19,573	19,228	18,889	18,558	18,234	17,918	17,610	17,311	17,018	16,735	16,461
62	21,216	20,829	20,447	20,072	19,702	19,341	18,986	18,638	18,298	17,966	17,642	17,327	17,021	16,723	16,435	16,156
63	21,048	20,649	20,255	19,868	19,487	19,115	18,749	18,391	18,041	17,700	17,368	17,045	16,733	16,428	16,134	15,849
64	20,888	20,477	20,071	19,672	19,279	18,895	18,519	18,149	17,790	17,439	17,098	16,766	16,446	16,135	15,834	15,544
65	20,738	20,315	19,897	19,485	19,080	18,684	18,296	17,915	17,545	17,184	16,833	16,493	16,164	15,845	15,537	15,240
66	20,597	20,162	19,732	19,308	18,890	18,482	18,082	17,689	17,307	16,935	16,574	16,224	15,886	15,558	15,243	14,939
67	20,466	20,019	19,576	19,140	18,710	18,289	17,876	17,471	17,077	16,694	16,322	15,961	15,613	15,276	14,952	14,641
68	20,344	19,885	19,431	18,982	18,540	18,106	17,680	17,263	16,856	16,461	16,077	15,705	15,347	15,001	14,667	14,347
69	20,232	19,762	19,296	18,835	18,380	17,933	17,495	17,065	16,646	16,237	15,842	15,458	15,089	14,732	14,389	14,060
70	20,129	19,648	19,171	18,698	18,231	17,772	17,321	16,877	16,445	16,025	15,616	15,221	14,840	14,472	14,119	13,785
71	20,035	19,544	19,056	18,572	18,093	17,622	17,158	16,702	16,257	15,823	15,402	14,994	14,602	14,223	13,858	13,510
72	19,949	19,449	18,951	18,457	17,966	17,483	17,006	16,537	16,080	15,633	15,199	14,779	14,374	13,982	13,607	13,248
73	19,872	19,363	18,856	18,351	17,849	17,354	16,866	16,384	15,914	15,454	15,008	14,574	14,157	13,754	13,367	12,996
74	19,802	19,285	18,769	18,254	17,742	17,236	16,737	16,243	15,760	15,288	14,828	14,382	13,952	13,536	13,137	12,755
75	19,739	19,215	18,690	18,167	17,645	17,129	16,618	16,112	15,617	15,132	14,660	14,201	13,758	13,329	12,918	12,524
76	19,682	19,151	18,619	18,087	17,556	17,030	16,509	15,992	15,485	14,988	14,503	14,031	13,575	13,134	12,709	12,303
77	19,631	19,094	18,555	18,016	17,476	16,941	16,410	15,882	15,364	14,855	14,358	13,873	13,405	12,950	12,513	12,094
78	19,586	19,043	18,498	17,951	17,404	16,860	16,320	15,783	15,254	14,733	14,224	13,727	13,246	12,779	12,329	11,897
79	19,545	18,997	18,446	17,894	17,340	16,788	16,239	15,693	15,154	14,623	14,103	13,594	13,101	12,621	12,158	11,714
80	19,510	18,957	18,402	17,843	17,283	16,725	16,168	15,613	15,065	14,524	13,993	13,473	12,968	12,477	12,002	11,545
81	19,478	18,922	18,362	17,799	17,233	16,668	16,105	15,542	14,986	14,436	13,895	13,365	12,849	12,346	11,860	11,391
82	19,451	18,892	18,328	17,760	17,189	16,619	16,049	15,480	14,916	14,357	13,808	13,268	12,743	12,229	11,731	11,251
83	19,428	18,865	18,298	17,727	17,152	16,577	16,001	15,426	14,855	14,289	13,732	13,183	12,649	12,125	11,618	11,127
84	19,407	18,842	18,272	17,698	17,119	16,540	15,960	15,378	14,802	14,230	13,665	13,108	12,565	12,033	11,516	11,015
85	19,389	18,822	18,250	17,672	17,090	16,507	15,923	15,337	14,756	14,177	13,606	13,043	12,492	11,951	11,426	10,916
86	19,374	18,805	18,231	17,651	17,066	16,480	15,892	15,302	14,715	14,132	13,555	12,985	12,428	11,880	11,346	10,828
87	19,361	18,791	18,214	17,632	17,045	16,458	15,865	15,271	14,681	14,093	13,511	12,936	12,372	11,817	11,276	10,751
88	19,349	18,778	18,200	17,616	17,026	16,435	15,842	15,245	14,651	14,059	13,472	12,892	12,323	11,762	11,215	10,682
89	19,339	18,767	18,187	17,602	17,010	16,417	15,821	15,221	14,624	14,029	13,439	12,854	12,280	11,714	11,160	10,621
90	19,331	18,757	18,176	17,590	16,997	16,402	15,804	15,202	14,602	14,003	13,410	12,821	12,243	11,672	11,113	10,568
91	19,324	18,749	18,167	17,580	16,986	16,389	15,789	15,185	14,583	13,982	13,385	12,793	12,212	11,636	11,073	10,524
92	19,318	18,742	18,160	17,571	16,976	16,378	15,777	15,171	14,567	13,964	13,365	12,770	12,185	11,606	11,039	10,485
93	19,312	18,736	18,153	17,564	16,968	16,369	15,766	15,159	14,554	13,948	13,347	12,750	12,162	11,580	11,010	10,452
94	19,308	18,733	18,148	17,558	16,961	16,361	15,758	15,149	14,542	13,936	13,333	12,733	12,143	11,559	10,986	10,425
95	19,304	18,728	18,143	17,553	16,955	16,355	15,750	15,141	14,533	13,925	13,320	12,719	12,127	11,541	10,965	10,400

Age de l'homme	Age de la femme														
	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	
	Prix de 1 € de rente														
50	19.404	19.170	18.943	18.724	18.512	18.306	18.107	17.916	17.730	17.550	17.372	17.200	17.028	16.853	
51	19.129	18.895	18.669	18.451	18.240	18.036	17.840	17.653	17.472	17.298	17.127	16.963	16.800	16.635	
52	18.851	18.615	18.389	18.171	17.961	17.759	17.564	17.381	17.204	17.035	16.870	16.713	16.558	16.403	
53	18.567	18.331	18.104	17.886	17.676	17.475	17.282	17.101	16.926	16.761	16.601	16.451	16.303	16.156	
54	18.280	18.043	17.815	17.596	17.386	17.185	16.993	16.813	16.641	16.479	16.323	16.178	16.036	15.896	
55	17.991	17.752	17.523	17.303	17.093	16.892	16.700	16.521	16.350	16.190	16.037	15.896	15.759	15.626	
56	17.699	17.459	17.228	17.008	16.797	16.595	16.403	16.224	16.055	15.896	15.746	15.607	15.475	15.347	
57	17.405	17.163	16.930	16.709	16.496	16.294	16.101	15.923	15.753	15.596	15.447	15.311	15.182	15.057	
58	17.108	16.863	16.629	16.406	16.192	15.989	15.796	15.617	15.447	15.290	15.142	15.008	14.881	14.760	
59	16.808	16.561	16.325	16.100	15.884	15.680	15.485	15.306	15.136	14.979	14.831	14.698	14.572	14.454	
60	16.504	16.254	16.015	15.788	15.571	15.364	15.169	14.988	14.818	14.660	14.512	14.379	14.255	14.137	
61	16.196	15.943	15.702	15.472	15.252	15.044	14.847	14.665	14.494	14.335	14.187	14.054	13.930	13.813	
62	15.887	15.630	15.385	15.153	14.931	14.720	14.521	14.338	14.165	14.006	13.857	13.723	13.598	13.482	
63	15.576	15.315	15.067	14.830	14.606	14.393	14.192	14.006	13.832	13.671	13.521	13.387	13.262	13.145	
64	15.265	14.999	14.747	14.507	14.279	14.063	13.859	13.671	13.495	13.333	13.181	13.046	12.920	12.803	
65	14.956	14.685	14.427	14.183	13.952	13.733	13.526	13.336	13.158	12.994	12.841	12.704	12.577	12.460	
66	14.648	14.371	14.109	13.860	13.625	13.402	13.192	12.999	12.819	12.653	12.498	12.360	12.232	12.113	
67	14.343	14.060	13.792	13.538	13.298	13.071	12.858	12.662	12.479	12.311	12.154	12.014	11.884	11.765	
68	14.042	13.752	13.478	13.218	12.973	12.742	12.525	12.326	12.139	11.969	11.809	11.668	11.537	11.415	
69	13.747	13.449	13.168	12.903	12.652	12.416	12.195	11.992	11.802	11.629	11.467	11.323	11.190	11.067	
70	13.458	13.153	12.864	12.592	12.335	12.094	11.868	11.661	11.468	11.291	11.127	10.981	10.846	10.721	
71	13.178	12.864	12.567	12.288	12.025	11.778	11.547	11.336	11.139	10.959	10.791	10.643	10.506	10.379	
72	12.906	12.583	12.278	11.991	11.721	11.469	11.232	11.016	10.814	10.631	10.460	10.309	10.169	10.041	
73	12.644	12.311	11.997	11.702	11.425	11.165	10.922	10.701	10.495	10.307	10.133	9.979	9.837	9.706	
74	12.391	12.048	11.725	11.421	11.136	10.869	10.620	10.392	10.181	9.989	9.811	9.654	9.509	9.375	
75	12.149	11.795	11.461	11.148	10.854	10.579	10.323	10.090	9.873	9.676	9.494	9.332	9.184	9.048	
76	11.916	11.550	11.206	10.883	10.580	10.297	10.033	9.792	9.569	9.367	9.180	9.014	8.862	8.723	
77	11.695	11.318	10.962	10.629	10.316	10.023	9.751	9.503	9.273	9.065	8.873	8.702	8.546	8.403	
78	11.486	11.096	10.729	10.384	10.061	9.759	9.478	9.222	8.985	8.770	8.571	8.396	8.235	8.088	
79	11.290	10.888	10.509	10.153	9.819	9.507	9.216	8.952	8.707	8.485	8.280	8.099	7.933	7.781	
80	11.109	10.695	10.304	9.937	9.592	9.270	8.970	8.696	8.443	8.214	8.002	7.815	7.644	7.487	
81	10.943	10.517	10.115	9.737	9.381	9.049	8.739	8.456	8.195	7.958	7.739	7.546	7.369	7.208	
82	10.792	10.355	9.941	9.552	9.186	8.843	8.523	8.232	7.962	7.717	7.491	7.292	7.109	6.943	
83	10.657	10.209	9.785	9.385	9.009	8.656	8.327	8.026	7.748	7.496	7.263	7.058	6.869	6.697	
84	10.535	10.077	9.643	9.233	8.846	8.483	8.145	7.836	7.550	7.289	7.050	6.838	6.643	6.466	
85	10.426	9.959	9.515	9.095	8.699	8.327	7.979	7.662	7.368	7.100	6.853	6.634	6.434	6.252	
86	10.330	9.853	9.400	8.971	8.566	8.185	7.829	7.503	7.200	6.925	6.671	6.447	6.241	6.052	
87	10.244	9.759	9.298	8.861	8.447	8.057	7.692	7.359	7.048	6.766	6.505	6.274	6.063	5.869	
88	10.168	9.675	9.206	8.760	8.338	7.941	7.568	7.226	6.908	6.619	6.351	6.114	5.896	5.697	
89	10.101	9.601	9.124	8.671	8.241	7.836	7.455	7.106	6.780	6.484	6.210	5.966	5.743	5.538	
90	10.042	9.536	9.052	8.592	8.155	7.742	7.354	6.997	6.665	6.362	6.081	5.832	5.602	5.392	
91	9.992	9.480	8.990	8.524	8.081	7.661	7.267	6.904	6.565	6.256	5.969	5.714	5.479	5.264	
92	9.948	9.432	8.937	8.465	8.016	7.590	7.189	6.821	6.476	6.161	5.868	5.608	5.368	5.148	
93	9.911	9.390	8.890	8.414	7.959	7.528	7.122	6.748	6.398	6.077	5.780	5.514	5.270	5.045	
94	9.880	9.355	8.852	8.371	7.912	7.476	7.065	6.686	6.331	6.006	5.704	5.434	5.186	4.957	
95	9.854	9.325	8.818	8.334	7.871	7.431	7.016	6.632	6.273	5.943	5.637	5.363	5.111	4.878	

Ex. : Valeur de capitalisation d'une rente de 5 000 € perçue en 2016 par une personne de sexe féminin née le 16 février 1946 et qui est réversible sur la tête de son conjoint né le 23 mars 1952.

Age de la femme au 1^{er} janvier 2017 : 69 ans

Age de l'homme au 1^{er} janvier 2017 : 64 ans

Dans la colonne « Homme » : 64 ans en regard de la colonne 69 ans de la colonne « Femme » est indiqué le multiplicateur : 19,672

La valeur de capitalisation de la rente est de : 5 000 x 19,672 = 98 360 €.

ANNEXE N°5 : Exemple de barème professionnel, Le barème www.viager.com

Le Barème VIAGER.COM - Homme Seul

Homme Seul Age	Espérance de vie table IG05 quartile pour 2016	Usufruit Economique		Taux de rente		Coût de Capit		Transactions Viagères	
		N-P	Usufruit	N-P	Coût de Capit	N-P	Dt Us.	N-P	Dt Us.
40	49,5	15,3	84,7	3,33%	30,0	12,5	87,5	12,5	87,5
41	48,3	16,0	83,3	3,38%	29,6	13,1	86,9	13,1	86,9
42	47,1	16,7	83,3	3,42%	29,2	13,7	86,3	13,7	86,3
43	46,0	17,4	82,6	3,47%	28,8	14,4	85,6	14,4	85,6
44	44,8	18,2	81,8	3,52%	28,4	15,1	84,9	15,1	84,9
45	43,7	19,0	81,0	3,57%	28,0	15,9	84,1	15,9	84,1
46	42,6	19,9	80,1	3,63%	27,5	16,7	83,3	16,7	83,3
47	41,4	20,7	79,3	3,69%	27,1	17,5	82,5	17,5	82,5
48	40,3	21,6	78,4	3,75%	26,7	18,3	81,7	18,3	81,7
49	39,2	22,6	77,4	3,82%	26,2	19,2	80,8	19,2	80,8
50	38,1	23,6	76,4	3,89%	25,7	20,1	79,9	20,1	79,9
51	37,0	24,6	75,4	3,96%	25,3	21,1	78,9	21,1	78,9
52	35,8	25,6	74,4	4,04%	24,8	22,1	77,9	22,1	77,9
53	34,7	26,7	73,3	4,12%	24,3	23,2	76,8	23,2	76,8
54	33,7	27,9	72,1	4,20%	23,8	24,2	75,8	24,2	75,8
55	32,6	29,0	71,0	4,30%	23,3	25,4	74,6	25,4	74,6
56	31,5	30,2	69,8	4,39%	22,8	26,5	73,5	26,5	73,5
57	30,5	31,5	68,5	4,49%	22,3	27,7	72,3	27,7	72,3
58	29,4	32,7	67,3	4,60%	21,7	29,0	71,0	29,0	71,0
59	28,4	34,0	66,0	4,72%	21,2	30,3	69,7	30,3	69,7
60	27,4	35,4	64,6	4,84%	20,7	31,6	68,4	31,6	68,4
61	26,3	36,8	63,2	4,97%	20,1	33,0	67,0	33,0	67,0
62	25,3	38,3	61,7	5,12%	19,6	34,5	65,5	34,5	65,5
63	24,3	39,8	60,2	5,27%	19,0	36,0	64,0	36,0	64,0
64	23,3	41,3	58,7	5,44%	18,4	37,5	62,5	37,5	62,5
65	22,3	42,9	57,1	5,61%	17,8	39,1	60,9	39,1	60,9
66	21,3	44,5	55,5	5,81%	17,2	40,8	59,2	40,8	59,2
67	20,3	46,2	53,8	6,01%	16,6	42,5	57,5	42,5	57,5
68	19,4	47,9	52,1	6,24%	16,0	44,2	55,8	44,2	55,8
69	18,5	49,6	50,4	6,48%	15,4	46,0	54,0	46,0	54,0
70	17,5	51,4	48,6	6,74%	14,8	47,8	52,2	47,8	52,2
71	16,7	53,1	46,9	7,02%	14,2	49,6	50,4	49,6	50,4
72	15,8	54,9	45,1	7,32%	13,7	51,4	48,6	51,4	48,6
73	15,0	56,6	43,4	7,65%	13,1	53,2	46,8	53,2	46,8
74	14,2	58,4	41,6	8,01%	12,5	55,1	44,9	55,1	44,9
75	13,4	60,2	39,8	8,39%	11,9	56,9	43,1	56,9	43,1
76	12,6	62,0	38,0	8,82%	11,3	58,8	41,2	58,8	41,2
77	11,9	63,8	36,2	9,29%	10,8	60,7	39,3	60,7	39,3
78	11,1	65,6	34,4	9,81%	10,2	62,6	37,4	62,6	37,4
79	10,4	67,4	32,6	10,39%	9,6	64,5	35,5	64,5	35,5
80	9,7	69,1	30,9	11,03%	9,1	66,4	33,6	66,4	33,6
81	9,1	70,9	29,1	11,72%	8,5	68,3	31,7	68,3	31,7
82	8,5	72,5	27,5	12,47%	8,0	70,0	30,0	70,0	30,0
83	7,9	74,1	25,9	13,27%	7,5	71,7	28,3	71,7	28,3
84	7,4	75,6	24,4	14,15%	7,1	73,3	26,7	73,3	26,7
85	6,9	77,0	23,0	15,08%	6,6	74,9	25,1	74,9	25,1
86	6,4	78,4	21,6	16,10%	6,2	76,3	23,7	76,3	23,7
87	6,0	79,7	20,3	17,17%	5,8	77,7	22,3	77,7	22,3
88	5,6	80,9	19,1	18,37%	5,4	79,0	21,0	79,0	21,0
89	5,2	82,1	17,9	19,68%	5,1	80,3	19,7	80,3	19,7
90	4,9	83,2	16,8	21,12%	4,7	81,5	18,5	81,5	18,5
91	4,5	84,1	15,9	22,60%	4,4	82,6	17,4	82,6	17,4
92	4,3	85,1	14,9	24,21%	4,1	83,6	16,4	83,6	16,4
93	4,0	85,9	14,1	25,91%	3,9	84,5	15,5	84,5	15,5
94	3,8	86,7	13,3	27,62%	3,6	85,4	14,6	85,4	14,6
95	3,5	88,1	12,6	29,42%	3,4	86,2	13,8	86,2	13,8
96	3,3	88,1	11,9	31,24%	3,2	86,9	13,1	86,9	13,1

Le Barème VIAGER.COM - Femme Seule

Femme Seule Age	Espérance de vie table IG05 quartile pour 2016	Usufruit Economique		Taux de rente		Coût de Capit		Transactions Viagères	
		N-P	Usufruit	N-P	Coût de Capit	N-P	Dt Us.	N-P	Dt Us.
40	52,6	13,6	86,4	3,21%	31,1	10,9	89,1	10,9	89,1
41	51,4	14,2	85,8	3,25%	30,8	11,5	88,5	11,5	88,5
42	50,3	14,8	85,2	3,29%	30,4	12,0	88,0	12,0	88,0
43	49,2	15,5	84,5	3,33%	30,0	12,6	87,4	12,6	87,4
44	48,1	16,1	83,9	3,37%	29,7	13,2	86,8	13,2	86,8
45	46,9	16,8	83,2	3,42%	29,3	13,9	86,1	13,9	86,1
46	45,8	17,5	82,5	3,46%	28,9	14,5	85,5	14,5	85,5
47	44,7	18,3	81,7	3,51%	28,5	15,2	84,8	15,2	84,8
48	43,6	19,1	80,9	3,56%	28,1	15,9	84,1	15,9	84,1
49	42,5	19,9	80,1	3,62%	27,6	16,7	83,3	16,7	83,3
50	41,4	20,7	79,3	3,67%	27,2	17,5	82,5	17,5	82,5
51	40,4	21,6	78,4	3,73%	26,8	18,3	81,7	18,3	81,7
52	39,3	22,5	77,5	3,79%	26,4	19,1	80,9	19,1	80,9
53	38,2	23,4	76,6	3,86%	25,9	20,0	80,0	20,0	80,0
54	37,1	24,4	75,6	3,93%	25,5	20,9	79,1	20,9	79,1
55	36,1	25,4	74,6	4,00%	25,0	21,9	78,1	21,9	78,1
56	35,0	26,5	73,5	4,08%	24,5	22,9	77,1	22,9	77,1
57	34,0	27,5	72,5	4,16%	24,0	23,9	76,1	23,9	76,1
58	32,9	28,6	71,4	4,24%	23,6	25,0	75,0	25,0	75,0
59	31,9	29,8	70,2	4,34%	23,1	26,1	73,9	26,1	73,9
60	30,9	31,0	69,0	4,43%	22,6	27,3	72,7	27,3	72,7
61	29,8	32,2	67,8	4,54%	22,0	28,5	71,5	28,5	71,5
62	28,8	33,5	66,5	4,65%	21,5	29,7	70,3	29,7	70,3
63	27,8	34,8	65,2	4,77%	21,0	31,0	69,0	31,0	69,0
64	26,8	36,2	63,8	4,90%	20,4	32,4	67,6	32,4	67,6
65	25,7	37,6	62,4	5,04%	19,9	33,8	66,2	33,8	66,2
66	24,7	39,1	60,9	5,19%	19,3	35,3	64,7	35,3	64,7
67	23,7	40,6	59,4	5,35%	18,7	36,8	63,2	36,8	63,2
68	22,8	42,1	57,9	5,52%	18,1	38,4	61,6	38,4	61,6
69	21,8	43,7	56,3	5,71%	17,5	40,0	60,0	40,0	60,0
70	20,8	45,3	54,7	5,91%	16,9	41,6	58,4	41,6	58,4
71	19,9	47,0	53,0	6,13%	16,3	43,3	56,7	43,3	56,7
72	18,9	48,7	51,3	6,37%	15,7	45,0	55,0	45,0	55,0
73	18,0	50,4	49,6	6,63%	15,1	46,8	53,2	46,8	53,2
74	17,1	52,2	47,8	6,91%	14,5	48,6	51,4	48,6	51,4
75	16,2	54,0	46,0	7,21%	13,9	50,5	49,5	50,5	49,5
76	15,4	55,8	44,2	7,55%	13,2	52,3	47,7	52,3	47,7
77	14,5	57,6	42,4	7,91%	12,6	54,2	45,8	54,2	45,8
78	13,7	59,4	40,6	8,31%	12,0	56,1	43,9	56,1	43,9
79	12,9	61,2	38,8	8,75%	11,4	58,0	42,0	58,0	42,0
80	12,2	63,0	37,0	9,23%	10,8	59,9	40,1	59,9	40,1
81	11,4	64,8	35,2	9,75%	10,3	61,8	38,2	61,8	38,2
82	10,7	66,6	33,4	10,32%	9,7	63,7	36,3	63,7	36,3
83	10,0	68,4	31,6	10,94%	9,1	65,6	34,4	65,6	34,4
84	9,4	70,1	29,9	11,62%	8,6	67,4	32,6	67,4	32,6
85	8,8	71,7	28,3	12,35%	8,1	69,2	30,8	69,2	30,8
86	8,2	73,3	26,7	13,15%	7,6	70,9	29,1	70,9	29,1
87	7,6	74,9	25,1	14,02%	7,1	72,5	27,5	72,5	27,5
88	7,1	76,4	23,6	14,97%	6,7	74,2	25,8	74,2	25,8
89	6,6	77,8	22,2	15,97%	6,3	75,7	24,3	75,7	24,3
90	6,2	79,1	20,9	17,04%	5,9	77,1	22,9	77,1	22,9
91	5,8	80,4	19,6	18,18%	5,5	78,5	21,5	78,5	21,5
92	5,4	81,5	18,5	19,40%	5,2	79,7	20,3	79,7	20,3
93	5,0	82,6	17,4	20,64%	4,8	80,9	19,1	80,9	19,1
94	4,7	83,6	16,4	21,96%	4,6	82,0	18,0	82,0	18,0
95	4,4	84,6	15,4	23,34%	4,3	83,0	17,0	83,0	17,0
96	4,1	85,4	14,5	24,80%	4,0	84,0	16,0	84,0	16,0

Le Barème VIAGER.COM – H50 – H51

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
50	50	41,4	19,2	80,8	3,42	29,3	16,0	84,0
50	51	40,4	20,0	80,0	3,44	29,0	16,8	83,2
50	52	39,3	20,9	79,1	3,47	28,8	17,6	82,4
50	53	38,2	21,8	78,2	3,50	28,6	18,5	81,5
50	54	38,1	21,9	78,1	3,52	28,4	18,6	81,4
50	55	38,1	21,9	78,1	3,55	28,2	18,6	81,4
50	56	38,1	21,9	78,1	3,57	28,0	18,6	81,4
50	57	38,1	21,9	78,1	3,60	27,8	18,6	81,4
50	58	38,1	21,9	78,1	3,62	27,6	18,6	81,4
50	59	38,1	21,9	78,1	3,64	27,5	18,6	81,4
50	60	38,1	21,9	78,1	3,66	27,3	18,6	81,4
51	50	41,4	19,2	80,8	3,43	29,1	16,0	84,0
51	51	40,4	20,0	80,0	3,46	28,9	16,8	83,2
51	52	39,3	20,9	79,1	3,49	28,6	17,6	82,4
51	53	38,2	21,8	78,2	3,52	28,4	18,5	81,5
51	54	38,1	21,9	78,1	3,55	28,2	18,6	81,4
51	55	37,0	22,9	77,1	3,58	27,9	19,5	80,5
51	56	37,0	22,9	77,1	3,61	27,7	19,5	80,5
51	57	37,0	22,9	77,1	3,63	27,5	19,5	80,5
51	58	37,0	22,9	77,1	3,65	27,4	19,5	80,5
51	59	37,0	22,9	77,1	3,68	27,2	19,5	80,5
51	60	37,0	22,9	77,1	3,70	27,0	19,5	80,5
51	61	37,0	22,9	77,1	3,72	26,9	19,5	80,5

Le Barème VIAGER.COM – H52 – H53

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
52	50	41,43	19,2	80,8	3,45	29,0	16,0	84,0
52	51	40,35	20,0	80,0	3,48	28,7	16,8	83,2
52	52	39,28	20,9	79,1	3,52	28,4	17,6	82,4
52	53	38,21	21,8	78,2	3,55	28,2	18,5	81,5
52	54	37,14	22,7	77,3	3,58	28,0	19,3	80,7
52	55	36,08	23,7	76,3	3,61	27,7	20,3	79,7
52	56	35,84	23,9	76,1	3,64	27,5	20,5	79,5
52	57	35,84	23,9	76,1	3,66	27,3	20,5	79,5
52	58	35,84	23,9	76,1	3,69	27,1	20,5	79,5
52	59	35,84	23,9	76,1	3,72	26,9	20,5	79,5
52	60	35,84	23,9	76,1	3,74	26,7	20,5	79,5
52	61	35,84	23,9	76,1	3,76	26,6	20,5	79,5
52	62	35,84	23,9	76,1	3,79	26,4	20,5	79,5
53	50	41,43	19,2	80,8	3,47	28,8	16,0	84,0
53	51	40,35	20,0	80,0	3,50	28,5	16,8	83,2
53	52	39,28	20,9	79,1	3,54	28,3	17,6	82,4
53	53	38,21	21,8	78,2	3,57	28,0	18,5	81,5
53	54	37,14	22,7	77,3	3,60	27,8	19,3	80,7
53	55	36,08	23,7	76,3	3,64	27,5	20,3	79,7
53	56	35,02	24,7	75,3	3,67	27,3	21,2	78,8
53	57	34,74	25,0	75,0	3,70	27,0	21,5	78,5
53	58	34,74	25,0	75,0	3,73	26,8	21,5	78,5
53	59	34,74	25,0	75,0	3,75	26,6	21,5	78,5
53	60	34,74	25,0	75,0	3,78	26,4	21,5	78,5
53	61	34,74	25,0	75,0	3,81	26,3	21,5	78,5
53	62	34,74	25,0	75,0	3,83	26,1	21,5	78,5
53	63	34,74	25,0	75,0	3,86	25,9	21,5	78,5

Le Barème VIAGER.COM – H54 – H55

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
54	50	41,4	19,2	80,8	3,48	28,7	16,0	84,0
54	51	40,4	20,0	80,0	3,52	28,4	16,7	83,3
54	52	39,3	20,8	79,2	3,56	28,1	17,6	82,4
54	53	38,2	21,8	78,2	3,59	27,8	18,5	81,5
54	54	37,1	22,8	77,2	3,63	27,6	19,4	80,6
54	55	36,1	23,7	76,3	3,66	27,3	20,3	79,7
54	56	35,0	24,8	75,2	3,70	27,1	21,3	78,7
54	57	34,0	25,8	74,2	3,73	26,8	22,2	77,8
54	58	33,7	26,1	73,9	3,76	26,6	22,6	77,4
54	59	33,7	26,1	73,9	3,79	26,4	22,6	77,4
54	60	33,7	26,1	73,9	3,82	26,2	22,6	77,4
54	61	33,7	26,1	73,9	3,85	26,0	22,6	77,4
54	62	33,7	26,1	73,9	3,88	25,8	22,6	77,4
54	63	33,7	26,1	73,9	3,91	25,6	22,6	77,4
54	64	33,7	26,1	73,9	3,93	25,4	22,6	77,4
55	50	41,4	19,2	80,8	3,50	28,6	16,0	84,0
55	51	40,4	20,0	80,0	3,54	28,3	16,7	83,3
55	52	39,3	20,8	79,2	3,57	28,0	17,6	82,4
55	53	38,2	21,8	78,2	3,61	27,7	18,5	81,5
55	54	37,1	22,8	77,2	3,65	27,4	19,4	80,6
55	55	36,1	23,7	76,3	3,69	27,1	20,3	79,7
55	56	35,0	24,8	75,2	3,72	26,9	21,3	78,7
55	57	34,0	25,8	74,2	3,76	26,6	22,2	77,8
55	58	32,9	26,9	73,1	3,80	26,3	23,3	76,7
55	59	32,6	27,3	72,7	3,83	26,1	23,7	76,3
55	60	32,6	27,3	72,7	3,86	25,9	23,7	76,3
55	61	32,6	27,3	72,7	3,89	25,7	23,7	76,3
55	62	32,6	27,3	72,7	3,93	25,5	23,7	76,3
55	63	32,6	27,3	72,7	3,95	25,3	23,7	76,3
55	64	32,6	27,3	72,7	3,98	25,1	23,7	76,3
55	65	32,6	27,3	72,7	4,01	24,9	23,7	76,3

Le Barème VIAGER.COM – H56 – H57

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
56	50	41,4	19,2	80,8	3,51	28,5	16,0	84,0
56	51	40,4	20,0	80,0	3,55	28,2	16,8	83,2
56	52	39,3	20,9	79,1	3,59	27,8	17,6	82,4
56	53	38,2	21,8	78,2	3,63	27,5	18,5	81,5
56	54	37,1	22,7	77,3	3,67	27,2	19,3	80,7
56	55	36,1	23,7	76,3	3,71	26,9	20,3	79,7
56	56	35,0	24,7	75,3	3,75	26,7	21,2	78,8
56	57	34,0	25,8	74,2	3,79	26,4	22,3	77,7
56	58	32,9	26,9	73,1	3,83	26,1	23,3	76,7
56	59	31,9	28,0	72,0	3,87	25,9	24,4	75,6
56	60	31,5	28,4	71,6	3,90	25,6	24,8	75,2
56	61	31,5	28,4	71,6	3,94	25,4	24,8	75,2
56	62	31,5	28,4	71,6	3,97	25,2	24,8	75,2
56	63	31,5	28,4	71,6	4,00	25,0	24,8	75,2
56	64	31,5	28,4	71,6	4,03	24,8	24,8	75,2
56	65	31,5	28,4	71,6	4,06	24,6	24,8	75,2
56	66	31,5	28,4	71,6	4,09	24,4	24,8	75,2
57	50	41,4	19,2	80,8	3,53	28,4	16,0	84,0
57	51	40,4	20,0	80,0	3,57	28,0	16,8	83,2
57	52	39,3	20,9	79,1	3,61	27,7	17,6	82,4
57	53	38,2	21,8	78,2	3,65	27,4	18,5	81,5
57	54	37,1	22,7	77,3	3,69	27,1	19,3	80,7
57	55	36,1	23,7	76,3	3,73	26,8	20,3	79,7
57	56	35,0	24,7	75,3	3,78	26,5	21,2	78,8
57	57	34,0	25,8	74,2	3,82	26,2	22,3	77,7
57	58	32,9	26,9	73,1	3,86	25,9	23,3	76,7
57	59	31,9	28,0	72,0	3,90	25,6	24,4	75,6
57	60	30,9	29,2	70,8	3,94	25,4	25,5	74,5
57	61	30,5	29,7	70,3	3,98	25,1	26,0	74,0
57	62	30,5	29,7	70,3	4,02	24,9	26,0	74,0
57	63	30,5	29,7	70,3	4,05	24,7	26,0	74,0
57	64	30,5	29,7	70,3	4,09	24,5	26,0	74,0
57	65	30,5	29,7	70,3	4,12	24,3	26,0	74,0
57	66	30,5	29,7	70,3	4,15	24,1	26,0	74,0
57	67	30,5	29,7	70,3	4,18	23,9	26,0	74,0

Le Barème VIAGER.COM – H58 – H60

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
58	50	41,4	19,2	80,8	3,54	28,3	16,0	84,0
58	51	40,4	20,0	80,0	3,58	27,9	16,7	83,3
58	52	39,3	20,8	79,2	3,62	27,6	17,6	82,4
58	53	38,2	21,8	78,2	3,67	27,3	18,5	81,5
58	54	37,1	22,8	77,2	3,71	26,9	19,4	80,6
58	55	36,1	23,7	76,3	3,76	26,6	20,3	79,7
58	56	35,0	24,8	75,2	3,80	26,3	21,3	78,7
58	57	34,0	25,8	74,2	3,84	26,0	22,2	77,8
58	58	32,9	26,9	73,1	3,89	25,7	23,3	76,7
58	59	31,9	28,0	72,0	3,93	25,4	24,4	75,6
58	60	30,9	29,2	70,8	3,98	25,2	25,5	74,5
58	61	29,8	30,5	69,5	4,02	24,9	26,8	73,2
58	62	29,4	30,9	69,1	4,06	24,6	27,2	72,8
58	63	29,4	30,9	69,1	4,10	24,4	27,2	72,8
58	64	29,4	30,9	69,1	4,14	24,2	27,2	72,8
58	65	29,4	30,9	69,1	4,17	24,0	27,2	72,8
58	66	29,4	30,9	69,1	4,21	23,8	27,2	72,8
58	67	29,4	30,9	69,1	4,24	23,6	27,2	72,8
58	68	29,4	30,9	69,1	4,27	23,4	27,2	72,8
59	50	41,4	19,2	80,8	3,55	28,2	16,0	84,0
59	51	40,4	20,0	80,0	3,59	27,8	16,7	83,3
59	52	39,3	20,8	79,2	3,64	27,5	17,6	82,4
59	53	38,2	21,8	78,2	3,68	27,2	18,5	81,5
59	54	37,1	22,8	77,2	3,73	26,8	19,4	80,6
59	55	36,1	23,7	76,3	3,78	26,5	20,3	79,7
59	56	35,0	24,8	75,2	3,82	26,2	21,3	78,7
59	57	34,0	25,8	74,2	3,87	25,8	22,2	77,8
59	58	32,9	26,9	73,1	3,92	25,5	23,3	76,7
59	59	31,9	28,0	72,0	3,96	25,2	24,4	75,6
59	60	30,9	29,2	70,8	4,01	24,9	25,5	74,5
59	61	29,8	30,5	69,5	4,06	24,6	26,8	73,2
59	62	28,8	31,7	68,3	4,10	24,4	28,0	72,0
59	63	28,4	32,2	67,8	4,15	24,1	28,5	71,5
59	64	28,4	32,2	67,8	4,19	23,9	28,5	71,5
59	65	28,4	32,2	67,8	4,23	23,6	28,5	71,5
59	66	28,4	32,2	67,8	4,27	23,4	28,5	71,5
59	67	28,4	32,2	67,8	4,31	23,2	28,5	71,5
59	68	28,4	32,2	67,8	4,34	23,0	28,5	71,5
59	69	28,4	32,2	67,8	4,38	22,9	28,5	71,5

Le Barème VIAGER.COM – H60 – H61

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
60	50	41,4	19,2	80,8	3,56	28,1	16,0	84,0
60	51	40,4	20,0	80,0	3,60	27,8	16,8	83,2
60	52	39,3	20,9	79,1	3,65	27,4	17,6	82,4
60	53	38,2	21,8	78,2	3,70	27,0	18,5	81,5
60	54	37,1	22,7	77,3	3,75	26,7	19,3	80,7
60	55	36,1	23,7	76,3	3,79	26,4	20,3	79,7
60	56	35,0	24,7	75,3	3,84	26,0	21,2	78,8
60	57	34,0	25,8	74,2	3,89	25,7	22,3	77,7
60	58	32,9	26,9	73,1	3,94	25,4	23,3	76,7
60	59	31,9	28,0	72,0	4,00	25,0	24,4	75,6
60	60	30,9	29,2	70,8	4,05	24,7	25,5	74,5
60	61	29,8	30,4	69,6	4,09	24,4	26,7	73,3
60	62	28,8	31,7	68,3	4,14	24,1	28,0	72,0
60	63	27,8	33,0	67,0	4,19	23,9	29,3	70,7
60	64	26,8	34,4	65,6	4,24	23,6	30,6	69,4
60	65	27,4	33,6	66,4	4,28	23,3	29,8	70,2
60	66	27,4	33,6	66,4	4,33	23,1	29,8	70,2
60	67	27,4	33,6	66,4	4,37	22,9	29,8	70,2
60	68	27,4	33,6	66,4	4,41	22,7	29,8	70,2
60	69	27,4	33,6	66,4	4,45	22,5	29,8	70,2
60	70	27,4	33,6	66,4	4,48	22,3	29,8	70,2
61	50	41,4	19,2	80,8	3,57	28,0	16,0	84,0
61	51	40,4	20,0	80,0	3,61	27,7	16,8	83,2
61	52	39,3	20,9	79,1	3,66	27,3	17,6	82,4
61	53	38,2	21,8	78,2	3,71	26,9	18,5	81,5
61	54	37,1	22,7	77,3	3,76	26,6	19,3	80,7
61	55	36,1	23,7	76,3	3,81	26,2	20,3	79,7
61	56	35,0	24,7	75,3	3,86	25,9	21,2	78,8
61	57	34,0	25,8	74,2	3,92	25,5	22,3	77,7
61	58	32,9	26,9	73,1	3,97	25,2	23,3	76,7
61	59	31,9	28,0	72,0	4,02	24,9	24,4	75,6
61	60	30,9	29,2	70,8	4,08	24,5	25,5	74,5
61	61	29,8	30,4	69,6	4,13	24,2	26,7	73,3
61	62	28,8	31,7	68,3	4,18	23,9	28,0	72,0
61	63	27,8	33,0	67,0	4,24	23,6	29,3	70,7
61	64	26,8	34,4	65,6	4,29	23,3	30,6	69,4
61	65	26,3	35,0	65,0	4,34	23,1	31,2	68,8
61	66	26,3	35,0	65,0	4,39	22,8	31,2	68,8
61	67	26,3	35,0	65,0	4,43	22,6	31,2	68,8
61	68	26,3	35,0	65,0	4,48	22,3	31,2	68,8
61	69	26,3	35,0	65,0	4,52	22,1	31,2	68,8
61	70	26,3	35,0	65,0	4,56	21,9	31,2	68,8
61	71	26,3	35,0	65,0	4,60	21,7	31,2	68,8

Le Barème VIAGER.COM – H62 – H63

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
62	50	41,4	19,2	80,8	3,58	28,0	16,0	84,0
62	51	40,4	20,0	80,0	3,62	27,6	16,7	83,3
62	52	39,3	20,8	79,2	3,67	27,2	17,6	82,4
62	53	38,2	21,8	78,2	3,72	26,9	18,5	81,5
62	54	37,1	22,8	77,2	3,78	26,5	19,4	80,6
62	55	36,1	23,7	76,3	3,83	26,1	20,3	79,7
62	56	35,0	24,8	75,2	3,88	25,8	21,3	78,7
62	57	34,0	25,8	74,2	3,94	25,4	22,2	77,8
62	58	32,9	26,9	73,1	3,99	25,0	23,3	76,7
62	59	31,9	28,0	72,0	4,05	24,7	24,4	75,6
62	60	30,9	29,2	70,8	4,11	24,3	25,5	74,5
62	61	29,8	30,5	69,5	4,17	24,0	26,8	73,2
62	62	28,8	31,7	68,3	4,22	23,7	28,0	72,0
62	63	27,8	33,0	67,0	4,28	23,4	29,2	70,8
62	64	26,8	34,3	65,7	4,33	23,1	30,6	69,4
62	65	25,7	35,9	64,1	4,39	22,8	32,1	67,9
62	66	25,3	36,4	63,6	4,44	22,5	32,7	67,3
62	67	25,3	36,4	63,6	4,50	22,2	32,7	67,3
62	68	25,3	36,4	63,6	4,55	22,0	32,7	67,3
62	69	25,3	36,4	63,6	4,59	21,8	32,7	67,3
62	70	25,3	36,4	63,6	4,64	21,6	32,7	67,3
62	71	25,3	36,4	63,6	4,68	21,4	32,7	67,3
62	72	25,3	36,4	63,6	4,72	21,2	32,7	67,3
63	50	41,4	19,2	80,8	3,58	27,9	16,0	84,0
63	51	40,4	20,0	80,0	3,63	27,5	16,7	83,3
63	52	39,3	20,8	79,2	3,68	27,1	17,6	82,4
63	53	38,2	21,8	78,2	3,74	26,8	18,5	81,5
63	54	37,1	22,8	77,2	3,79	26,4	19,4	80,6
63	55	36,1	23,7	76,3	3,84	26,0	20,3	79,7
63	56	35,0	24,8	75,2	3,90	25,6	21,3	78,7
63	57	34,0	25,8	74,2	3,96	25,3	22,2	77,8
63	58	32,9	26,9	73,1	4,02	24,9	23,3	76,7
63	59	31,9	28,0	72,0	4,08	24,5	24,4	75,6
63	60	30,9	29,2	70,8	4,14	24,2	25,5	74,5
63	61	29,8	30,5	69,5	4,20	23,8	26,8	73,2
63	62	28,8	31,7	68,3	4,26	23,5	28,0	72,0
63	63	27,8	33,0	67,0	4,32	23,1	29,2	70,8
63	64	26,8	34,3	65,7	4,38	22,8	30,6	69,4
63	65	25,7	35,9	64,1	4,44	22,5	32,1	67,9
63	66	24,7	37,3	62,7	4,50	22,2	33,5	66,5
63	67	24,3	38,0	62,0	4,56	21,9	34,2	65,8
63	68	24,3	38,0	62,0	4,61	21,7	34,2	65,8
63	69	24,3	38,0	62,0	4,67	21,4	34,2	65,8
63	70	24,3	38,0	62,0	4,72	21,2	34,2	65,8
63	71	24,3	38,0	62,0	4,77	21,0	34,2	65,8
63	72	24,3	38,0	62,0	4,81	20,8	34,2	65,8
63	73	24,3	38,0	62,0	4,86	20,6	34,2	65,8

Le Barème VIAGER.COM – H64 – H65

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
64	50	41,4	19,2	80,8	3,59	27,8	16,0	84,0
64	51	40,4	20,0	80,0	3,64	27,5	16,7	83,3
64	52	39,3	20,8	79,2	3,69	27,1	17,6	82,4
64	53	38,2	21,8	78,2	3,75	26,7	18,5	81,5
64	54	37,1	22,8	77,2	3,80	26,3	19,4	80,6
64	55	36,1	23,7	76,3	3,86	25,9	20,3	79,7
64	56	35,0	24,8	75,2	3,92	25,5	21,3	78,7
64	57	34,0	25,8	74,2	3,98	25,1	22,2	77,8
64	58	32,9	26,9	73,1	4,04	24,8	23,3	76,7
64	59	31,9	28,0	72,0	4,10	24,4	24,4	75,6
64	60	30,9	29,2	70,8	4,16	24,0	25,5	74,5
64	61	29,8	30,5	69,5	4,23	23,6	26,8	73,2
64	62	28,8	31,7	68,3	4,29	23,3	28,0	72,0
64	63	27,8	33,0	67,0	4,36	22,9	29,2	70,8
64	64	26,8	34,3	65,7	4,42	22,6	30,6	69,4
64	65	25,7	35,9	64,1	4,49	22,3	32,1	67,9
64	66	24,7	37,3	62,7	4,55	22,0	33,5	66,5
64	67	23,7	38,8	61,2	4,62	21,7	35,1	64,9
64	68	23,3	39,5	60,5	4,68	21,4	35,7	64,3
64	69	23,3	39,5	60,5	4,74	21,1	35,7	64,3
64	70	23,3	39,5	60,5	4,80	20,9	35,7	64,3
64	71	23,3	39,5	60,5	4,85	20,6	35,7	64,3
64	72	23,3	39,5	60,5	4,90	20,4	35,7	64,3
64	73	23,3	39,5	60,5	4,95	20,2	35,7	64,3
64	74	23,3	39,5	60,5	5,00	20,0	35,7	64,3
65	50	41,4	19,2	80,8	3,60	27,8	16,0	84,0
65	51	40,4	20,0	80,0	3,65	27,4	16,7	83,3
65	52	39,3	20,8	79,2	3,70	27,0	17,6	82,4
65	53	38,2	21,8	78,2	3,76	26,6	18,5	81,5
65	54	37,1	22,8	77,2	3,81	26,2	19,4	80,6
65	55	36,1	23,7	76,3	3,87	25,8	20,3	79,7
65	56	35,0	24,8	75,2	3,93	25,4	21,3	78,7
65	57	34,0	25,8	74,2	3,99	25,0	22,2	77,8
65	58	32,9	26,9	73,1	4,06	24,6	23,3	76,7
65	59	31,9	28,0	72,0	4,12	24,3	24,4	75,6
65	60	30,9	29,2	70,8	4,19	23,9	25,5	74,5
65	61	29,8	30,5	69,5	4,26	23,5	26,8	73,2
65	62	28,8	31,7	68,3	4,33	23,1	28,0	72,0
65	63	27,8	33,0	67,0	4,40	22,7	29,2	70,8
65	64	26,8	34,3	65,7	4,47	22,4	30,6	69,4
65	65	25,7	35,9	64,1	4,54	22,0	32,1	67,9
65	66	24,7	37,3	62,7	4,61	21,7	33,5	66,5
65	67	23,7	38,8	61,2	4,68	21,4	35,1	64,9
65	68	22,8	40,3	59,7	4,74	21,1	36,5	63,5
65	69	22,3	41,1	58,9	4,81	20,8	37,3	62,7
65	70	22,3	41,1	58,9	4,87	20,5	37,3	62,7
65	71	22,3	41,1	58,9	4,94	20,3	37,3	62,7
65	72	22,3	41,1	58,9	4,99	20,0	37,3	62,7
65	73	22,3	41,1	58,9	5,05	19,8	37,3	62,7
65	74	22,3	41,1	58,9	5,10	19,6	37,3	62,7
65	75	22,3	41,1	58,9	5,15	19,4	37,3	62,7

Le Barème VIAGER.COM – H66 – H67

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
66	50	41,4	19,2	80,8	3,61	27,7	16,0	84,0
66	51	40,4	20,0	80,0	3,66	27,3	16,8	83,2
66	52	39,3	20,9	79,1	3,71	27,0	17,6	82,4
66	53	38,2	21,8	78,2	3,77	26,6	18,5	81,5
66	54	37,1	22,7	77,3	3,82	26,2	19,3	80,7
66	55	36,1	23,7	76,3	3,88	25,8	20,3	79,7
66	56	35,0	24,7	75,3	3,95	25,3	21,2	78,8
66	57	34,0	25,8	74,2	4,01	24,9	22,3	77,7
66	58	32,9	26,9	73,1	4,08	24,5	23,3	76,7
66	59	31,9	28,0	72,0	4,14	24,1	24,4	75,6
66	60	30,9	29,2	70,8	4,21	23,7	25,5	74,5
66	61	29,8	30,4	69,6	4,28	23,3	26,7	73,3
66	62	28,8	31,7	68,3	4,36	23,0	28,0	72,0
66	63	27,8	33,0	67,0	4,43	22,6	29,3	70,7
66	64	26,8	34,4	65,6	4,51	22,2	30,6	69,4
66	65	25,7	35,8	64,2	4,58	21,8	32,0	68,0
66	66	24,7	37,3	62,7	4,66	21,5	33,5	66,5
66	67	23,7	38,8	61,2	4,73	21,1	35,0	65,0
66	68	22,8	40,3	59,7	4,81	20,8	36,5	63,5
66	69	21,8	41,9	58,1	4,88	20,5	38,1	61,9
66	70	21,3	42,7	57,3	4,95	20,2	39,0	61,0
66	71	21,3	42,7	57,3	5,02	19,9	39,0	61,0
66	72	21,3	42,7	57,3	5,09	19,7	39,0	61,0
66	73	21,3	42,7	57,3	5,15	19,4	39,0	61,0
66	74	21,3	42,7	57,3	5,21	19,2	39,0	61,0
66	75	21,3	42,7	57,3	5,27	19,0	39,0	61,0
66	76	21,3	42,7	57,3	5,32	18,8	39,0	61,0
67	50	41,4	19,2	80,8	3,61	27,7	16,0	84,0
67	51	40,4	20,0	80,0	3,66	27,3	16,8	83,2
67	52	39,3	20,9	79,1	3,72	26,9	17,6	82,4
67	53	38,2	21,8	78,2	3,77	26,5	18,5	81,5
67	54	37,1	22,7	77,3	3,83	26,1	19,3	80,7
67	55	36,1	23,7	76,3	3,89	25,7	20,3	79,7
67	56	35,0	24,7	75,3	3,96	25,3	21,2	78,8
67	57	34,0	25,8	74,2	4,02	24,9	22,3	77,7
67	58	32,9	26,9	73,1	4,09	24,4	23,3	76,7
67	59	31,9	28,0	72,0	4,16	24,0	24,4	75,6
67	60	30,9	29,2	70,8	4,23	23,6	25,5	74,5
67	61	29,8	30,4	69,6	4,31	23,2	26,7	73,3
67	62	28,8	31,7	68,3	4,39	22,8	28,0	72,0
67	63	27,8	33,0	67,0	4,46	22,4	29,3	70,7
67	64	26,8	34,4	65,6	4,54	22,0	30,6	69,4
67	65	25,7	35,8	64,2	4,62	21,6	32,0	68,0
67	66	24,7	37,3	62,7	4,70	21,3	33,5	66,5
67	67	23,7	38,8	61,2	4,79	20,9	35,0	65,0
67	68	22,8	40,3	59,7	4,87	20,6	36,5	63,5
67	69	21,8	41,9	58,1	4,95	20,2	38,1	61,9
67	70	20,8	43,6	56,4	5,02	19,9	39,8	60,2
67	71	20,3	44,4	55,6	5,10	19,6	40,7	59,3
67	72	20,3	44,4	55,6	5,18	19,3	40,7	59,3
67	73	20,3	44,4	55,6	5,25	19,1	40,7	59,3
67	74	20,3	44,4	55,6	5,32	18,8	40,7	59,3
67	75	20,3	44,4	55,6	5,38	18,6	40,7	59,3
67	76	20,3	44,4	55,6	5,44	18,4	40,7	59,3
67	77	20,3	44,4	55,6	5,50	18,2	40,7	59,3

Le Barème VIAGER.COM – H68 – H69

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
68	50	41,4	19,2	80,8	3,62	27,6	16,0	84,0
68	51	40,4	20,0	80,0	3,67	27,3	16,7	83,3
68	52	39,3	20,8	79,2	3,72	26,8	17,6	82,4
68	53	38,2	21,8	78,2	3,78	26,4	18,5	81,5
68	54	37,1	22,8	77,2	3,84	26,0	19,4	80,6
68	55	36,1	23,7	76,3	3,90	25,6	20,3	79,7
68	56	35,0	24,8	75,2	3,97	25,2	21,3	78,7
68	57	34,0	25,8	74,2	4,04	24,8	22,2	77,8
68	58	32,9	26,9	73,1	4,11	24,3	23,3	76,7
68	59	31,9	28,0	72,0	4,18	23,9	24,4	75,6
68	60	30,9	29,2	70,8	4,25	23,5	25,5	74,5
68	61	29,8	30,5	69,5	4,33	23,1	26,8	73,2
68	62	28,8	31,7	68,3	4,41	22,7	28,0	72,0
68	63	27,8	33,0	67,0	4,49	22,3	29,2	70,8
68	64	26,8	34,3	65,7	4,58	21,8	30,6	69,4
68	65	25,7	35,9	64,1	4,66	21,4	32,1	67,9
68	66	24,7	37,3	62,7	4,75	21,1	33,5	66,5
68	67	23,7	38,8	61,2	4,84	20,7	35,1	64,9
68	68	22,8	40,3	59,7	4,92	20,3	36,5	63,5
68	69	21,8	41,9	58,1	5,01	20,0	38,1	61,9
68	70	20,8	43,6	56,4	5,10	19,6	39,9	60,1
68	71	19,9	45,2	54,8	5,18	19,3	41,5	58,5
68	72	19,4	46,1	53,9	5,26	19,0	42,4	57,6
68	73	19,4	46,1	53,9	5,34	18,7	42,4	57,6
68	74	19,4	46,1	53,9	5,42	18,4	42,4	57,6
68	75	19,4	46,1	53,9	5,50	18,2	42,4	57,6
68	76	19,4	46,1	53,9	5,57	18,0	42,4	57,6
68	77	19,4	46,1	53,9	5,63	17,8	42,4	57,6
68	78	19,4	46,1	53,9	5,70	17,6	42,4	57,6
69	50	41,4	19,2	80,8	3,62	27,6	16,0	84,0
69	51	40,4	20,0	80,0	3,68	27,2	16,7	83,3
69	52	39,3	20,8	79,2	3,73	26,8	17,6	82,4
69	53	38,2	21,8	78,2	3,79	26,4	18,5	81,5
69	54	37,1	22,8	77,2	3,85	26,0	19,4	80,6
69	55	36,1	23,7	76,3	3,91	25,6	20,3	79,7
69	56	35,0	24,8	75,2	3,98	25,1	21,3	78,7
69	57	34,0	25,8	74,2	4,05	24,7	22,2	77,8
69	58	32,9	26,9	73,1	4,12	24,3	23,3	76,7
69	59	31,9	28,0	72,0	4,20	23,8	24,4	75,6
69	60	30,9	29,2	70,8	4,27	23,4	25,5	74,5
69	61	29,8	30,5	69,5	4,35	23,0	26,8	73,2
69	62	28,8	31,7	68,3	4,44	22,5	28,0	72,0
69	63	27,8	33,0	67,0	4,52	22,1	29,2	70,8
69	64	26,8	34,3	65,7	4,61	21,7	30,6	69,4
69	65	25,7	35,9	64,1	4,70	21,3	32,1	67,9
69	66	24,7	37,3	62,7	4,79	20,9	33,5	66,5
69	67	23,7	38,8	61,2	4,89	20,5	35,1	64,9
69	68	22,8	40,3	59,7	4,98	20,1	36,5	63,5
69	69	21,8	41,9	58,1	5,07	19,7	38,1	61,9
69	70	20,8	43,6	56,4	5,17	19,4	39,9	60,1
69	71	19,9	45,2	54,8	5,26	19,0	41,5	58,5
69	72	18,9	47,0	53,0	5,35	18,7	43,3	56,7
69	73	18,5	47,9	52,1	5,44	18,4	44,2	55,8
69	74	18,5	47,9	52,1	5,53	18,1	44,2	55,8
69	75	18,5	47,9	52,1	5,61	17,8	44,2	55,8
69	76	18,5	47,9	52,1	5,69	17,6	44,2	55,8
69	77	18,5	47,9	52,1	5,77	17,3	44,2	55,8
69	78	18,5	47,9	52,1	5,84	17,1	44,2	55,8
69	79	18,5	47,9	52,1	5,91	16,9	44,2	55,8

Le Barème VIAGER.COM – H70 – H71

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
70	50	41,4	19,2	80,8	3,63	27,6	16,0	84,0
70	51	40,4	20,0	80,0	3,68	27,2	16,7	83,3
70	52	39,3	20,8	79,2	3,74	26,8	17,6	82,4
70	53	38,2	21,8	78,2	3,80	26,3	18,5	81,5
70	54	37,1	22,8	77,2	3,86	25,9	19,4	80,6
70	55	36,1	23,7	76,3	3,92	25,5	20,3	79,7
70	56	35,0	24,8	75,2	3,99	25,1	21,3	78,7
70	57	34,0	25,8	74,2	4,06	24,6	22,2	77,8
70	58	32,9	26,9	73,1	4,13	24,2	23,3	76,7
70	59	31,9	28,0	72,0	4,21	23,8	24,4	75,6
70	60	30,9	29,2	70,8	4,29	23,3	25,5	74,5
70	61	29,8	30,5	69,5	4,37	22,9	26,8	73,2
70	62	28,8	31,7	68,3	4,46	22,4	28,0	72,0
70	63	27,8	33,0	67,0	4,55	22,0	29,2	70,8
70	64	26,8	34,3	65,7	4,64	21,5	30,6	69,4
70	65	25,7	35,9	64,1	4,74	21,1	32,1	67,9
70	66	24,7	37,3	62,7	4,83	20,7	33,5	66,5
70	67	23,7	38,8	61,2	4,93	20,3	35,1	64,9
70	68	22,8	40,3	59,7	5,03	19,9	36,5	63,5
70	69	21,8	41,9	58,1	5,13	19,5	38,1	61,9
70	70	20,8	43,6	56,4	5,23	19,1	39,9	60,1
70	71	19,9	45,2	54,8	5,34	18,7	41,5	58,5
70	72	18,9	47,0	53,0	5,44	18,4	43,3	56,7
70	73	18,0	48,8	51,2	5,53	18,1	45,1	54,9
70	74	17,5	49,7	50,3	5,63	17,8	46,0	54,0
70	75	17,5	49,7	50,3	5,73	17,5	46,0	54,0
70	76	17,5	49,7	50,3	5,82	17,2	46,0	54,0
70	77	17,5	49,7	50,3	5,90	16,9	46,0	54,0
70	78	17,5	49,7	50,3	5,98	16,7	46,0	54,0
70	79	17,5	49,7	50,3	6,06	16,5	46,0	54,0
70	80	17,5	49,7	50,3	6,13	16,3	46,0	54,0
71	51	40,4	20,0	80,0	3,69	27,1	16,7	83,3
71	52	39,3	20,8	79,2	3,74	26,7	17,6	82,4
71	53	38,2	21,8	78,2	3,80	26,3	18,5	81,5
71	54	37,1	22,8	77,2	3,86	25,9	19,4	80,6
71	55	36,1	23,7	76,3	3,93	25,4	20,3	79,7
71	56	35,0	24,8	75,2	4,00	25,0	21,3	78,7
71	57	34,0	25,8	74,2	4,07	24,6	22,2	77,8
71	58	32,9	26,9	73,1	4,15	24,1	23,3	76,7
71	59	31,9	28,0	72,0	4,22	23,7	24,4	75,6
71	60	30,9	29,2	70,8	4,30	23,2	25,5	74,5
71	61	29,8	30,5	69,5	4,39	22,8	26,8	73,2
71	62	28,8	31,7	68,3	4,48	22,3	28,0	72,0
71	63	27,8	33,0	67,0	4,57	21,9	29,2	70,8
71	64	26,8	34,3	65,7	4,67	21,4	30,6	69,4
71	65	25,7	35,9	64,1	4,77	21,0	32,1	67,9
71	66	24,7	37,3	62,7	4,87	20,5	33,5	66,5
71	67	23,7	38,8	61,2	4,97	20,1	35,1	64,9
71	68	22,8	40,3	59,7	5,08	19,7	36,5	63,5
71	69	21,8	41,9	58,1	5,19	19,3	38,1	61,9
71	70	20,8	43,6	56,4	5,30	18,9	39,9	60,1
71	71	19,9	45,2	54,8	5,41	18,5	41,5	58,5
71	72	18,9	47,0	53,0	5,52	18,1	43,3	56,7
71	73	18,0	48,8	51,2	5,63	17,8	45,1	54,9
71	74	17,1	50,6	49,4	5,73	17,4	46,9	53,1
71	75	16,7	51,4	48,6	5,84	17,1	47,8	52,2
71	76	16,7	51,4	48,6	5,94	16,8	47,8	52,2
71	77	16,7	51,4	48,6	6,04	16,6	47,8	52,2
71	78	16,7	51,4	48,6	6,13	16,3	47,8	52,2
71	79	16,7	51,4	48,6	6,22	16,1	47,8	52,2
71	80	16,7	51,4	48,6	6,30	15,9	47,8	52,2
71	81	16,7	51,4	48,6	6,38	15,7	47,8	52,2

Le Barème VIAGER.COM – H72 – H73

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
72	52	39,3	20,9	79,1	3,75	26,7	17,6	82,4
72	53	38,2	21,8	78,2	3,81	26,3	18,5	81,5
72	54	37,1	22,7	77,3	3,87	25,8	19,3	80,7
72	55	36,1	23,7	76,3	3,94	25,4	20,3	79,7
72	56	35,0	24,7	75,3	4,01	25,0	21,2	78,8
72	57	34,0	25,8	74,2	4,08	24,5	22,3	77,7
72	58	32,9	26,9	73,1	4,16	24,1	23,3	76,7
72	59	31,9	28,0	72,0	4,24	23,6	24,4	75,6
72	60	30,9	29,2	70,8	4,32	23,2	25,5	74,5
72	61	29,8	30,4	69,6	4,41	22,7	26,7	73,3
72	62	28,8	31,7	68,3	4,50	22,2	28,0	72,0
72	63	27,8	33,0	67,0	4,59	21,8	29,3	70,7
72	64	26,8	34,4	65,6	4,69	21,3	30,6	69,4
72	65	25,7	35,8	64,2	4,80	20,8	32,0	68,0
72	66	24,7	37,3	62,7	4,90	20,4	33,5	66,5
72	67	23,7	38,8	61,2	5,01	19,9	35,0	65,0
72	68	22,8	40,3	59,7	5,13	19,5	36,5	63,5
72	69	21,8	41,9	58,1	5,24	19,1	38,1	61,9
72	70	20,8	43,6	56,4	5,36	18,7	39,8	60,2
72	71	19,9	45,2	54,8	5,48	18,3	41,5	58,5
72	72	18,9	47,0	53,0	5,60	17,9	43,3	56,7
72	73	18,0	48,7	51,3	5,71	17,5	45,1	54,9
72	74	17,1	50,5	49,5	5,83	17,1	46,9	53,1
72	75	16,2	52,3	47,7	5,95	16,8	48,8	51,2
72	76	15,8	53,2	46,8	6,06	16,5	49,7	50,3
72	77	15,8	53,2	46,8	6,17	16,2	49,7	50,3
72	78	15,8	53,2	46,8	6,28	15,9	49,7	50,3
72	79	15,8	53,2	46,8	6,38	15,7	49,7	50,3
72	80	15,8	53,2	46,8	6,47	15,5	49,7	50,3
72	81	15,8	53,2	46,8	6,56	15,2	49,7	50,3
72	82	15,8	53,2	46,8	6,64	15,1	49,7	50,3
73	53	38,2	21,8	78,2	3,81	26,2	18,5	81,5
73	54	37,1	22,7	77,3	3,88	25,8	19,3	80,7
73	55	36,1	23,7	76,3	3,94	25,4	20,3	79,7
73	56	35,0	24,7	75,3	4,01	24,9	21,2	78,8
73	57	34,0	25,8	74,2	4,09	24,5	22,3	77,7
73	58	32,9	26,9	73,1	4,17	24,0	23,3	76,7
73	59	31,9	28,0	72,0	4,25	23,6	24,4	75,6
73	60	30,9	29,2	70,8	4,33	23,1	25,5	74,5
73	61	29,8	30,4	69,6	4,42	22,6	26,7	73,3
73	62	28,8	31,7	68,3	4,51	22,2	28,0	72,0
73	63	27,8	33,0	67,0	4,61	21,7	29,3	70,7
73	64	26,8	34,4	65,6	4,72	21,2	30,6	69,4
73	65	25,7	35,8	64,2	4,82	20,7	32,0	68,0
73	66	24,7	37,3	62,7	4,93	20,3	33,5	66,5
73	67	23,7	38,8	61,2	5,05	19,8	35,0	65,0
73	68	22,8	40,3	59,7	5,17	19,3	36,5	63,5
73	69	21,8	41,9	58,1	5,29	18,9	38,1	61,9
73	70	20,8	43,6	56,4	5,41	18,5	39,8	60,2
73	71	19,9	45,2	54,8	5,54	18,0	41,5	58,5
73	72	18,9	47,0	53,0	5,67	17,6	43,3	56,7
73	73	18,0	48,7	51,3	5,80	17,2	45,1	54,9
73	74	17,1	50,5	49,5	5,93	16,9	46,9	53,1
73	75	16,2	52,3	47,7	6,05	16,5	48,8	51,2
73	76	15,4	54,1	45,9	6,18	16,2	50,6	49,4
73	77	15,0	55,0	45,0	6,30	15,9	51,6	48,4
73	78	15,0	55,0	45,0	6,42	15,6	51,6	48,4
73	79	15,0	55,0	45,0	6,54	15,3	51,6	48,4
73	80	15,0	55,0	45,0	6,64	15,1	51,6	48,4
73	81	15,0	55,0	45,0	6,75	14,8	51,6	48,4
73	82	15,0	55,0	45,0	6,84	14,6	51,6	48,4
73	83	15,0	55,0	45,0	6,93	14,4	51,6	48,4

Le Barème VIAGER.COM – H74 – H75

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
74	54	37,1	22,7	77,3	3,88	25,8	19,3	80,7
74	55	36,1	23,7	76,3	3,95	25,3	20,3	79,7
74	56	35,0	24,7	75,3	4,02	24,9	21,2	78,8
74	57	34,0	25,8	74,2	4,10	24,4	22,3	77,7
74	58	32,9	26,9	73,1	4,17	24,0	23,3	76,7
74	59	31,9	28,0	72,0	4,26	23,5	24,4	75,6
74	60	30,9	29,2	70,8	4,34	23,0	25,5	74,5
74	61	29,8	30,4	69,6	4,43	22,6	26,7	73,3
74	62	28,8	31,7	68,3	4,53	22,1	28,0	72,0
74	63	27,8	33,0	67,0	4,63	21,6	29,3	70,7
74	64	26,8	34,4	65,6	4,74	21,1	30,6	69,4
74	65	25,7	35,8	64,2	4,85	20,6	32,0	68,0
74	66	24,7	37,3	62,7	4,96	20,1	33,5	66,5
74	67	23,7	38,8	61,2	5,08	19,7	35,0	65,0
74	68	22,8	40,3	59,7	5,21	19,2	36,5	63,5
74	69	21,8	41,9	58,1	5,34	18,7	38,1	61,9
74	70	20,8	43,6	56,4	5,47	18,3	39,8	60,2
74	71	19,9	45,2	54,8	5,60	17,9	41,5	58,5
74	72	18,9	47,0	53,0	5,74	17,4	43,3	56,7
74	73	18,0	48,7	51,3	5,88	17,0	45,1	54,9
74	74	17,1	50,5	49,5	6,02	16,6	46,9	53,1
74	75	16,2	52,3	47,7	6,16	16,2	48,8	51,2
74	76	15,4	54,1	45,9	6,30	15,9	50,6	49,4
74	77	14,5	56,0	44,0	6,43	15,5	52,6	47,4
74	78	14,2	56,8	43,2	6,57	15,2	53,4	46,6
74	79	14,2	56,8	43,2	6,69	14,9	53,4	46,6
74	80	14,2	56,8	43,2	6,82	14,7	53,4	46,6
74	81	14,2	56,8	43,2	6,93	14,4	53,4	46,6
74	82	14,2	56,8	43,2	7,05	14,2	53,4	46,6
74	83	14,2	56,8	43,2	7,15	14,0	53,4	46,6
74	84	14,2	56,8	43,2	7,24	13,8	53,4	46,6
75	55	36,1	23,7	76,3	3,95	25,3	20,3	79,7
75	56	35,0	24,7	75,3	4,03	24,8	21,2	78,8
75	57	34,0	25,8	74,2	4,10	24,4	22,3	77,7
75	58	32,9	26,9	73,1	4,18	23,9	23,3	76,7
75	59	31,9	28,0	72,0	4,27	23,4	24,4	75,6
75	60	30,9	29,2	70,8	4,35	23,0	25,5	74,5
75	61	29,8	30,4	69,6	4,45	22,5	26,7	73,3
75	62	28,8	31,7	68,3	4,54	22,0	28,0	72,0
75	63	27,8	33,0	67,0	4,65	21,5	29,3	70,7
75	64	26,8	34,4	65,6	4,76	21,0	30,6	69,4
75	65	25,7	35,8	64,2	4,87	20,5	32,0	68,0
75	66	24,7	37,3	62,7	4,99	20,0	33,5	66,5
75	67	23,7	38,8	61,2	5,11	19,6	35,0	65,0
75	68	22,8	40,3	59,7	5,24	19,1	36,5	63,5
75	69	21,8	41,9	58,1	5,38	18,6	38,1	61,9
75	70	20,8	43,6	56,4	5,52	18,1	39,8	60,2
75	71	19,9	45,2	54,8	5,66	17,7	41,5	58,5
75	72	18,9	47,0	53,0	5,81	17,2	43,3	56,7
75	73	18,0	48,7	51,3	5,95	16,8	45,1	54,9
75	74	17,1	50,5	49,5	6,11	16,4	46,9	53,1
75	75	16,2	52,3	47,7	6,26	16,0	48,8	51,2
75	76	15,4	54,1	45,9	6,41	15,6	50,6	49,4
75	77	14,5	56,0	44,0	6,56	15,2	52,6	47,4
75	78	13,7	57,8	42,2	6,71	14,9	54,5	45,5
75	79	13,4	58,6	41,4	6,85	14,6	55,3	44,7
75	80	13,4	58,6	41,4	6,99	14,3	55,3	44,7
75	81	13,4	58,6	41,4	7,13	14,0	55,3	44,7
75	82	13,4	58,6	41,4	7,25	13,8	55,3	44,7
75	83	13,4	58,6	41,4	7,37	13,6	55,3	44,7
75	84	13,4	58,6	41,4	7,48	13,4	55,3	44,7
75	85	13,4	58,6	41,4	7,59	13,2	55,3	44,7

Le Barème VIAGER.COM – H76 – H77

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
76	56	35,0	24,7	75,3	4,03	24,80	21,2	78,8
76	57	34,0	25,8	74,2	4,11	24,34	22,3	77,7
76	58	32,9	26,9	73,1	4,19	23,87	23,3	76,7
76	59	31,9	28,0	72,0	4,27	23,40	24,4	75,6
76	60	30,9	29,2	70,8	4,36	22,92	25,5	74,5
76	61	29,8	30,4	69,6	4,46	22,44	26,7	73,3
76	62	28,8	31,7	68,3	4,56	21,95	28,0	72,0
76	63	27,8	33,0	67,0	4,66	21,45	29,3	70,7
76	64	26,8	34,4	65,6	4,77	20,95	30,6	69,4
76	65	25,7	35,8	64,2	4,89	20,45	32,0	68,0
76	66	24,7	37,3	62,7	5,01	19,95	33,5	66,5
76	67	23,7	38,8	61,2	5,14	19,45	35,0	65,0
76	68	22,8	40,3	59,7	5,28	18,95	36,5	63,5
76	69	21,8	41,9	58,1	5,42	18,46	38,1	61,9
76	70	20,8	43,6	56,4	5,56	17,98	39,8	60,2
76	71	19,9	45,2	54,8	5,71	17,51	41,5	58,5
76	72	18,9	47,0	53,0	5,87	17,04	43,3	56,7
76	73	18,0	48,7	51,3	6,03	16,59	45,1	54,9
76	74	17,1	50,5	49,5	6,19	16,16	46,9	53,1
76	75	16,2	52,3	47,7	6,35	15,74	48,8	51,2
76	76	15,4	54,1	45,9	6,52	15,34	50,6	49,4
76	77	14,5	56,0	44,0	6,68	14,96	52,6	47,4
76	78	13,7	57,8	42,2	6,85	14,61	54,5	45,5
76	79	12,9	59,7	40,3	7,01	14,27	56,5	43,5
76	80	12,6	60,5	39,5	7,17	13,96	57,3	42,7
76	81	12,6	60,5	39,5	7,32	13,67	57,3	42,7
76	82	12,6	60,5	39,5	7,46	13,40	57,3	42,7
76	83	12,6	60,5	39,5	7,60	13,16	57,3	42,7
76	84	12,6	60,5	39,5	7,73	12,94	57,3	42,7
76	85	12,6	60,5	39,5	7,85	12,74	57,3	42,7
76	86	12,6	60,5	39,5	7,96	12,56	57,3	42,7
77	57	34,0	25,8	74,2	4,11	24,31	22,3	77,7
77	58	32,9	26,9	73,1	4,20	23,84	23,3	76,7
77	59	31,9	28,0	72,0	4,28	23,36	24,4	75,6
77	60	30,9	29,2	70,8	4,37	22,88	25,5	74,5
77	61	29,8	30,4	69,6	4,47	22,39	26,7	73,3
77	62	28,8	31,7	68,3	4,57	21,89	28,0	72,0
77	63	27,8	33,0	67,0	4,67	21,39	29,3	70,7
77	64	26,8	34,4	65,6	4,79	20,88	30,6	69,4
77	65	25,7	35,8	64,2	4,91	20,37	32,0	68,0
77	66	24,7	37,3	62,7	5,03	19,86	33,5	66,5
77	67	23,7	38,8	61,2	5,17	19,35	35,0	65,0
77	68	22,8	40,3	59,7	5,31	18,85	36,5	63,5
77	69	21,8	41,9	58,1	5,45	18,34	38,1	61,9
77	70	20,8	43,6	56,4	5,60	17,85	39,8	60,2
77	71	19,9	45,2	54,8	5,76	17,36	41,5	58,5
77	72	18,9	47,0	53,0	5,92	16,88	43,3	56,7
77	73	18,0	48,7	51,3	6,09	16,41	45,1	54,9
77	74	17,1	50,5	49,5	6,27	15,96	46,9	53,1
77	75	16,2	52,3	47,7	6,44	15,52	48,8	51,2
77	76	15,4	54,1	45,9	6,62	15,10	50,6	49,4
77	77	14,5	56,0	44,0	6,80	14,70	52,6	47,4
77	78	13,7	57,8	42,2	6,98	14,32	54,5	45,5
77	79	12,9	59,7	40,3	7,16	13,96	56,5	43,5
77	80	12,2	61,6	38,4	7,34	13,63	58,4	41,6
77	81	11,9	62,3	37,7	7,51	13,32	59,2	40,8
77	82	11,9	62,3	37,7	7,67	13,03	59,2	40,8
77	83	11,9	62,3	37,7	7,83	12,77	59,2	40,8
77	84	11,9	62,3	37,7	7,98	12,53	59,2	40,8
77	85	11,9	62,3	37,7	8,12	12,32	59,2	40,8
77	86	11,9	62,3	37,7	8,25	12,12	59,2	40,8
77	87	11,9	62,3	37,7	8,37	11,95	59,2	40,8

Le Barème VIAGER.COM – H78 – H79

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
78	58	32,9	26,9	73,1	4,20	23,8	23,3	76,7
78	59	31,9	28,0	72,0	4,29	23,3	24,4	75,6
78	60	30,9	29,2	70,8	4,38	22,8	25,5	74,5
78	61	29,8	30,4	69,6	4,48	22,3	26,7	73,3
78	62	28,8	31,7	68,3	4,58	21,8	28,0	72,0
78	63	27,8	33,0	67,0	4,69	21,3	29,3	70,7
78	64	26,8	34,4	65,6	4,80	20,8	30,6	69,4
78	65	25,7	35,8	64,2	4,92	20,3	32,0	68,0
78	66	24,7	37,3	62,7	5,05	19,8	33,5	66,5
78	67	23,7	38,8	61,2	5,19	19,3	35,0	65,0
78	68	22,8	40,3	59,7	5,33	18,8	36,5	63,5
78	69	21,8	41,9	58,1	5,48	18,2	38,1	61,9
78	70	20,8	43,6	56,4	5,64	17,7	39,8	60,2
78	71	19,9	45,2	54,8	5,81	17,2	41,5	58,5
78	72	18,9	47,0	53,0	5,98	16,7	43,3	56,7
78	73	18,0	48,7	51,3	6,16	16,2	45,1	54,9
78	74	17,1	50,5	49,5	6,34	15,8	46,9	53,1
78	75	16,2	52,3	47,7	6,53	15,3	48,8	51,2
78	76	15,4	54,1	45,9	6,72	14,9	50,6	49,4
78	77	14,5	56,0	44,0	6,92	14,5	52,6	47,4
78	78	13,7	57,8	42,2	7,11	14,1	54,5	45,5
78	79	12,9	59,7	40,3	7,31	13,7	56,5	43,5
78	80	12,2	61,6	38,4	7,51	13,3	58,4	41,6
78	81	11,4	63,4	36,6	7,70	13,0	60,4	39,6
78	82	11,1	64,2	35,8	7,88	12,7	61,2	38,8
78	83	11,1	64,2	35,8	8,06	12,4	61,2	38,8
78	84	11,1	64,2	35,8	8,23	12,1	61,2	38,8
78	85	11,1	64,2	35,8	8,40	11,9	61,2	38,8
78	86	11,1	64,2	35,8	8,55	11,7	61,2	38,8
78	87	11,1	64,2	35,8	8,69	11,5	61,2	38,8
78	88	11,1	64,2	35,8	8,82	11,3	61,2	38,8
79	59	31,9	28,0	72,0	4,29	23,3	24,4	75,6
79	60	30,9	29,2	70,8	4,39	22,8	25,5	74,5
79	61	29,8	30,4	69,6	4,48	22,3	26,7	73,3
79	62	28,8	31,7	68,3	4,59	21,8	28,0	72,0
79	63	27,8	33,0	67,0	4,70	21,3	29,3	70,7
79	64	26,8	34,4	65,6	4,81	20,8	30,6	69,4
79	65	25,7	35,8	64,2	4,94	20,2	32,0	68,0
79	66	24,7	37,3	62,7	5,07	19,7	33,5	66,5
79	67	23,7	38,8	61,2	5,21	19,2	35,0	65,0
79	68	22,8	40,3	59,7	5,36	18,7	36,5	63,5
79	69	21,8	41,9	58,1	5,51	18,1	38,1	61,9
79	70	20,8	43,6	56,4	5,68	17,6	39,8	60,2
79	71	19,9	45,2	54,8	5,85	17,1	41,5	58,5
79	72	18,9	47,0	53,0	6,03	16,6	43,3	56,7
79	73	18,0	48,7	51,3	6,21	16,1	45,1	54,9
79	74	17,1	50,5	49,5	6,41	15,6	46,9	53,1
79	75	16,2	52,3	47,7	6,61	15,1	48,8	51,2
79	76	15,4	54,1	45,9	6,82	14,7	50,6	49,4
79	77	14,5	56,0	44,0	7,03	14,2	52,6	47,4
79	78	13,7	57,8	42,2	7,24	13,8	54,5	45,5
79	79	12,9	59,7	40,3	7,45	13,4	56,5	43,5
79	80	12,2	61,6	38,4	7,67	13,0	58,4	41,6
79	81	11,4	63,4	36,6	7,88	12,7	60,4	39,6
79	82	10,7	65,3	34,7	8,09	12,4	62,3	37,7
79	83	10,4	66,0	34,0	8,30	12,1	63,1	36,9
79	84	10,4	66,0	34,0	8,49	11,8	63,1	36,9
79	85	10,4	66,0	34,0	8,68	11,5	63,1	36,9
79	86	10,4	66,0	34,0	8,85	11,3	63,1	36,9
79	87	10,4	66,0	34,0	9,02	11,1	63,1	36,9
79	88	10,4	66,0	34,0	9,17	10,9	63,1	36,9
79	89	10,4	66,0	34,0	9,31	10,7	63,1	36,9

Le Barème VIAGER.COM – H80 – H81

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
80	60	30,9	29,2	70,8	4,39	22,8	25,5	74,5
80	61	29,8	30,4	69,6	4,49	22,3	26,7	73,3
80	62	28,8	31,7	68,3	4,59	21,8	28,0	72,0
80	63	27,8	33,0	67,0	4,71	21,2	29,3	70,7
80	64	26,8	34,4	65,6	4,83	20,7	30,6	69,4
80	65	25,7	35,8	64,2	4,95	20,2	32,0	68,0
80	66	24,7	37,3	62,7	5,09	19,7	33,5	66,5
80	67	23,7	38,8	61,2	5,23	19,1	35,0	65,0
80	68	22,8	40,3	59,7	5,38	18,6	36,5	63,5
80	69	21,8	41,9	58,1	5,54	18,1	38,1	61,9
80	70	20,8	43,6	56,4	5,71	17,5	39,8	60,2
80	71	19,9	45,2	54,8	5,88	17,0	41,5	58,5
80	72	18,9	47,0	53,0	6,07	16,5	43,3	56,7
80	73	18,0	48,7	51,3	6,27	16,0	45,1	54,9
80	74	17,1	50,5	49,5	6,47	15,5	46,9	53,1
80	75	16,2	52,3	47,7	6,68	15,0	48,8	51,2
80	76	15,4	54,1	45,9	6,90	14,5	50,6	49,4
80	77	14,5	56,0	44,0	7,13	14,0	52,6	47,4
80	78	13,7	57,8	42,2	7,36	13,6	54,5	45,5
80	79	12,9	59,7	40,3	7,59	13,2	56,5	43,5
80	80	12,2	61,6	38,4	7,83	12,8	58,4	41,6
80	81	11,4	63,4	36,6	8,06	12,4	60,4	39,6
80	82	10,7	65,3	34,7	8,30	12,1	62,3	37,7
80	83	9,7	67,9	32,1	8,52	11,7	65,1	34,9
80	84	9,7	67,9	32,1	8,74	11,4	65,1	34,9
80	85	9,7	67,9	32,1	8,96	11,2	65,1	34,9
80	86	9,7	67,9	32,1	9,16	10,9	65,1	34,9
80	87	9,7	67,9	32,1	9,35	10,7	65,1	34,9
80	88	9,7	67,9	32,1	9,53	10,5	65,1	34,9
80	89	9,7	67,9	32,1	9,69	10,3	65,1	34,9
80	90	9,7	67,9	32,1	9,84	10,2	65,1	34,9
81	61	29,8	30,4	69,6	4,50	22,2	26,7	73,3
81	62	28,8	31,7	68,3	4,60	21,7	28,0	72,0
81	63	27,8	33,0	67,0	4,71	21,2	29,3	70,7
81	64	26,8	34,4	65,6	4,84	20,7	30,6	69,4
81	65	25,7	35,8	64,2	4,96	20,1	32,0	68,0
81	66	24,7	37,3	62,7	5,10	19,6	33,5	66,5
81	67	23,7	38,8	61,2	5,24	19,1	35,0	65,0
81	68	22,8	40,3	59,7	5,40	18,5	36,5	63,5
81	69	21,8	41,9	58,1	5,56	18,0	38,1	61,9
81	70	20,8	43,6	56,4	5,73	17,4	39,8	60,2
81	71	19,9	45,2	54,8	5,92	16,9	41,5	58,5
81	72	18,9	47,0	53,0	6,11	16,4	43,3	56,7
81	73	18,0	48,7	51,3	6,31	15,8	45,1	54,9
81	74	17,1	50,5	49,5	6,53	15,3	46,9	53,1
81	75	16,2	52,3	47,7	6,75	14,8	48,8	51,2
81	76	15,4	54,1	45,9	6,98	14,3	50,6	49,4
81	77	14,5	56,0	44,0	7,22	13,9	52,6	47,4
81	78	13,7	57,8	42,2	7,47	13,4	54,5	45,5
81	79	12,9	59,7	40,3	7,72	13,0	56,5	43,5
81	80	12,2	61,6	38,4	7,97	12,5	58,4	41,6
81	81	11,4	63,4	36,6	8,23	12,1	60,4	39,6
81	82	10,7	65,3	34,7	8,49	11,8	62,3	37,7
81	83	10,0	67,1	32,9	8,74	11,4	64,2	35,8
81	84	9,4	68,8	31,2	8,99	11,1	66,1	33,9
81	85	9,1	69,6	30,4	9,23	10,8	67,0	33,0
81	86	9,1	69,6	30,4	9,46	10,6	67,0	33,0
81	87	9,1	69,6	30,4	9,68	10,3	67,0	33,0
81	88	9,1	69,6	30,4	9,89	10,1	67,0	33,0
81	89	9,1	69,6	30,4	10,08	9,9	67,0	33,0
81	90	9,1	69,6	30,4	10,26	9,7	67,0	33,0
81	91	9,1	69,6	30,4	10,42	9,6	67,0	33,0

Le Barème VIAGER.COM – H82 – H83

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
82	62	28,8	31,7	68,3	4,50	22,2	28,0	72,0
82	63	27,8	33,0	67,0	4,61	21,7	29,3	70,7
82	64	26,8	34,4	65,6	4,72	21,2	30,6	69,4
82	65	25,7	35,8	64,2	4,84	20,6	32,0	68,0
82	66	24,7	37,3	62,7	4,97	20,1	33,5	66,5
82	67	23,7	38,8	61,2	5,11	19,6	35,0	65,0
82	68	22,8	40,3	59,7	5,26	19,0	36,5	63,5
82	69	21,8	41,9	58,1	5,41	18,5	38,1	61,9
82	70	20,8	43,6	56,4	5,58	17,9	39,8	60,2
82	71	19,9	45,2	54,8	5,76	17,4	41,5	58,5
82	72	18,9	47,0	53,0	5,94	16,8	43,3	56,7
82	73	18,0	48,7	51,3	6,14	16,3	45,1	54,9
82	74	17,1	50,5	49,5	6,35	15,7	46,9	53,1
82	75	16,2	52,3	47,7	6,58	15,2	48,8	51,2
82	76	15,4	54,1	45,9	6,81	14,7	50,6	49,4
82	77	14,5	56,0	44,0	7,05	14,2	52,6	47,4
82	78	13,7	57,8	42,2	7,30	13,7	54,5	45,5
82	79	12,9	59,7	40,3	7,57	13,2	56,5	43,5
82	80	12,2	61,6	38,4	7,84	12,8	58,4	41,6
82	81	11,4	63,4	36,6	8,11	12,3	60,4	39,6
82	82	10,7	65,3	34,7	8,39	11,9	62,3	37,7
82	83	10,0	67,1	32,9	8,68	11,5	64,2	35,8
82	84	9,4	68,8	31,2	8,96	11,2	66,1	33,9
82	85	8,8	70,5	29,5	9,23	10,8	67,9	32,1
82	86	8,5	71,4	28,6	9,50	10,5	68,8	31,2
82	87	8,5	71,4	28,6	9,76	10,2	68,8	31,2
82	88	8,5	71,4	28,6	10,02	10,0	68,8	31,2
82	89	8,5	71,4	28,6	10,26	9,8	68,8	31,2
82	90	8,5	71,4	28,6	10,48	9,5	68,8	31,2
82	91	8,5	71,4	28,6	10,68	9,4	68,8	31,2
82	92	8,5	71,4	28,6	10,88	9,2	68,8	31,2
83	63	27,8	33,0	67,0	4,51	22,2	29,3	70,7
83	64	26,8	34,4	65,6	4,61	21,7	30,6	69,4
83	65	25,7	35,8	64,2	4,73	21,1	32,0	68,0
83	66	24,7	37,3	62,7	4,85	20,6	33,5	66,5
83	67	23,7	38,8	61,2	4,98	20,1	35,0	65,0
83	68	22,8	40,3	59,7	5,12	19,5	36,5	63,5
83	69	21,8	41,9	58,1	5,27	19,0	38,1	61,9
83	70	20,8	43,6	56,4	5,43	18,4	39,8	60,2
83	71	19,9	45,2	54,8	5,60	17,9	41,5	58,5
83	72	18,9	47,0	53,0	5,78	17,3	43,3	56,7
83	73	18,0	48,7	51,3	5,97	16,8	45,1	54,9
83	74	17,1	50,5	49,5	6,17	16,2	46,9	53,1
83	75	16,2	52,3	47,7	6,39	15,6	48,8	51,2
83	76	15,4	54,1	45,9	6,62	15,1	50,6	49,4
83	77	14,5	56,0	44,0	6,86	14,6	52,6	47,4
83	78	13,7	57,8	42,2	7,11	14,1	54,5	45,5
83	79	12,9	59,7	40,3	7,38	13,5	56,5	43,5
83	80	12,2	61,6	38,4	7,66	13,1	58,4	41,6
83	81	11,4	63,4	36,6	7,94	12,6	60,4	39,6
83	82	10,7	65,3	34,7	8,24	12,1	62,3	37,7
83	83	10,0	67,1	32,9	8,54	11,7	64,2	35,8
83	84	9,4	68,8	31,2	8,85	11,3	66,1	33,9
83	85	8,8	70,5	29,5	9,15	10,9	67,9	32,1
83	86	8,2	72,2	27,8	9,46	10,6	69,7	30,3
83	87	7,9	73,0	27,0	9,76	10,2	70,5	29,5
83	88	7,9	73,0	27,0	10,05	9,9	70,5	29,5
83	89	7,9	73,0	27,0	10,34	9,7	70,5	29,5
83	90	7,9	73,0	27,0	10,61	9,4	70,5	29,5
83	91	7,9	73,0	27,0	10,87	9,2	70,5	29,5
83	92	7,9	73,0	27,0	11,11	9,0	70,5	29,5
83	93	7,9	73,0	27,0	11,33	8,8	70,5	29,5

Le Barème VIAGER.COM – H84 – H85

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
84	64	26,8	34,4	65,6	4,51	22,2	30,6	69,4
84	65	25,7	35,8	64,2	4,62	21,7	32,0	68,0
84	66	24,7	37,3	62,7	4,73	21,1	33,5	66,5
84	67	23,7	38,8	61,2	4,86	20,6	35,0	65,0
84	68	22,8	40,3	59,7	4,99	20,0	36,5	63,5
84	69	21,8	41,9	58,1	5,13	19,5	38,1	61,9
84	70	20,8	43,6	56,4	5,28	18,9	39,8	60,2
84	71	19,9	45,2	54,8	5,44	18,4	41,5	58,5
84	72	18,9	47,0	53,0	5,61	17,8	43,3	56,7
84	73	18,0	48,7	51,3	5,80	17,3	45,1	54,9
84	74	17,1	50,5	49,5	5,99	16,7	46,9	53,1
84	75	16,2	52,3	47,7	6,20	16,1	48,8	51,2
84	76	15,4	54,1	45,9	6,42	15,6	50,6	49,4
84	77	14,5	56,0	44,0	6,66	15,0	52,6	47,4
84	78	13,7	57,8	42,2	6,91	14,5	54,5	45,5
84	79	12,9	59,7	40,3	7,17	13,9	56,5	43,5
84	80	12,2	61,6	38,4	7,45	13,4	58,4	41,6
84	81	11,4	63,4	36,6	7,74	12,9	60,4	39,6
84	82	10,7	65,3	34,7	8,04	12,4	62,3	37,7
84	83	10,0	67,1	32,9	8,36	12,0	64,2	35,8
84	84	9,4	68,8	31,2	8,68	11,5	66,1	33,9
84	85	8,8	70,5	29,5	9,01	11,1	67,9	32,1
84	86	8,2	72,2	27,8	9,34	10,7	69,7	30,3
84	87	7,6	73,8	26,2	9,68	10,3	71,4	28,6
84	88	7,4	74,5	25,5	10,01	10,0	72,2	27,8
84	89	7,4	74,5	25,5	10,34	9,7	72,2	27,8
84	90	7,4	74,5	25,5	10,66	9,4	72,2	27,8
84	91	7,4	74,5	25,5	10,96	9,1	72,2	27,8
84	92	7,4	74,5	25,5	11,26	8,9	72,2	27,8
84	93	7,4	74,5	25,5	11,53	8,7	72,2	27,8
84	94	7,4	74,5	25,5	11,79	8,5	72,2	27,8
85	65	25,7	35,8	64,2	4,51	22,2	32,0	68,0
85	66	24,7	37,3	62,7	4,62	21,6	33,5	66,5
85	67	23,7	38,8	61,2	4,74	21,1	35,0	65,0
85	68	22,8	40,3	59,7	4,86	20,6	36,5	63,5
85	69	21,8	41,9	58,1	5,00	20,0	38,1	61,9
85	70	20,8	43,6	56,4	5,14	19,5	39,8	60,2
85	71	19,9	45,2	54,8	5,29	18,9	41,5	58,5
85	72	18,9	47,0	53,0	5,45	18,3	43,3	56,7
85	73	18,0	48,7	51,3	5,63	17,8	45,1	54,9
85	74	17,1	50,5	49,5	5,81	17,2	46,9	53,1
85	75	16,2	52,3	47,7	6,01	16,6	48,8	51,2
85	76	15,4	54,1	45,9	6,22	16,1	50,6	49,4
85	77	14,5	56,0	44,0	6,45	15,5	52,6	47,4
85	78	13,7	57,8	42,2	6,69	14,9	54,5	45,5
85	79	12,9	59,7	40,3	6,95	14,4	56,5	43,5
85	80	12,2	61,6	38,4	7,22	13,8	58,4	41,6
85	81	11,4	63,4	36,6	7,51	13,3	60,4	39,6
85	82	10,7	65,3	34,7	7,81	12,8	62,3	37,7
85	83	10,0	67,1	32,9	8,13	12,3	64,2	35,8
85	84	9,4	68,8	31,2	8,46	11,8	66,1	33,9
85	85	8,8	70,5	29,5	8,81	11,4	67,9	32,1
85	86	8,2	72,2	27,8	9,16	10,9	69,7	30,3
85	87	7,6	73,8	26,2	9,52	10,5	71,4	28,6
85	88	7,1	75,3	24,7	9,88	10,1	73,0	27,0
85	89	6,9	76,0	24,0	10,24	9,8	73,8	26,2
85	90	6,9	76,0	24,0	10,60	9,4	73,8	26,2
85	91	6,9	76,0	24,0	10,96	9,1	73,8	26,2
85	92	6,9	76,0	24,0	11,31	8,8	73,8	26,2
85	93	6,9	76,0	24,0	11,64	8,6	73,8	26,2
85	94	6,9	76,0	24,0	11,95	8,4	73,8	26,2
85	95	6,9	76,0	24,0	12,25	8,2	73,8	26,2

Le Barème VIAGER.COM – H86 – H87

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
86	66	24,7	37,3	62,7	5,15	19,4	33,5	66,5
86	67	23,7	38,8	61,2	5,30	18,9	35,0	65,0
86	68	22,8	40,3	59,7	5,46	18,3	36,5	63,5
86	69	21,8	41,9	58,1	5,64	17,7	38,1	61,9
86	70	20,8	43,6	56,4	5,83	17,2	39,8	60,2
86	71	19,9	45,2	54,8	6,03	16,6	41,5	58,5
86	72	18,9	47,0	53,0	6,24	16,0	43,3	56,7
86	73	18,0	48,7	51,3	6,48	15,4	45,1	54,9
86	74	17,1	50,5	49,5	6,72	14,9	46,9	53,1
86	75	16,2	52,3	47,7	6,99	14,3	48,8	51,2
86	76	15,4	54,1	45,9	7,27	13,8	50,6	49,4
86	77	14,5	56,0	44,0	7,56	13,2	52,6	47,4
86	78	13,7	57,8	42,2	7,88	12,7	54,5	45,5
86	79	12,9	59,7	40,3	8,21	12,2	56,5	43,5
86	80	12,2	61,6	38,4	8,56	11,7	58,4	41,6
86	81	11,4	63,4	36,6	8,92	11,2	60,4	39,6
86	82	10,7	65,3	34,7	9,30	10,8	62,3	37,7
86	83	10,0	67,1	32,9	9,68	10,3	64,2	35,8
86	84	9,4	68,8	31,2	10,07	9,9	66,1	33,9
86	85	8,8	70,5	29,5	10,47	9,6	67,9	32,1
86	86	8,2	72,2	27,8	10,86	9,2	69,7	30,3
86	87	7,6	73,8	26,2	11,25	8,9	71,4	28,6
86	88	7,1	75,3	24,7	11,64	8,6	73,0	27,0
86	89	6,6	76,8	23,2	12,01	8,3	74,6	25,4
86	90	6,4	77,4	22,6	12,36	8,1	75,3	24,7
86	91	6,4	77,4	22,6	12,70	7,9	75,3	24,7
86	92	6,4	77,4	22,6	13,02	7,7	75,3	24,7
86	93	6,4	77,4	22,6	13,31	7,5	75,3	24,7
86	94	6,4	77,4	22,6	13,58	7,4	75,3	24,7
86	95	6,4	77,4	22,6	13,83	7,2	75,3	24,7
86	96	6,4	77,4	22,6	13,83	7,2	75,3	24,7
87	67	23,7	38,8	61,2	5,31	18,8	35,0	65,0
87	68	22,8	40,3	59,7	5,47	18,3	36,5	63,5
87	69	21,8	41,9	58,1	5,65	17,7	38,1	61,9
87	70	20,8	43,6	56,4	5,84	17,1	39,8	60,2
87	71	19,9	45,2	54,8	6,04	16,5	41,5	58,5
87	72	18,9	47,0	53,0	6,26	16,0	43,3	56,7
87	73	18,0	48,7	51,3	6,50	15,4	45,1	54,9
87	74	17,1	50,5	49,5	6,75	14,8	46,9	53,1
87	75	16,2	52,3	47,7	7,02	14,2	48,8	51,2
87	76	15,4	54,1	45,9	7,31	13,7	50,6	49,4
87	77	14,5	56,0	44,0	7,61	13,1	52,6	47,4
87	78	13,7	57,8	42,2	7,94	12,6	54,5	45,5
87	79	12,9	59,7	40,3	8,28	12,1	56,5	43,5
87	80	12,2	61,6	38,4	8,64	11,6	58,4	41,6
87	81	11,4	63,4	36,6	9,03	11,1	60,4	39,6
87	82	10,7	65,3	34,7	9,42	10,6	62,3	37,7
87	83	10,0	67,1	32,9	9,83	10,2	64,2	35,8
87	84	9,4	68,8	31,2	10,25	9,8	66,1	33,9
87	85	8,8	70,5	29,5	10,67	9,4	67,9	32,1
87	86	8,2	72,2	27,8	11,10	9,0	69,7	30,3
87	87	7,6	73,8	26,2	11,53	8,7	71,4	28,6
87	88	7,1	75,3	24,7	11,95	8,4	73,0	27,0
87	89	6,6	76,8	23,2	12,36	8,1	74,6	25,4
87	90	6,2	78,2	21,8	12,76	7,8	76,1	23,9
87	91	6,0	78,8	21,2	13,14	7,6	76,7	23,3
87	92	6,0	78,8	21,2	13,50	7,4	76,7	23,3
87	93	6,0	78,8	21,2	13,84	7,2	76,7	23,3
87	94	6,0	78,8	21,2	14,15	7,1	76,7	23,3
87	95	6,0	78,8	21,2	14,44	6,9	76,7	23,3
87	96	6,0	78,8	21,2	14,44	6,9	76,7	23,3

Le Barème VIAGER.COM – H88 – H89

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
88	68	22,8	40,3	59,7	5,48	18,3	36,5	63,5
88	69	21,8	41,9	58,1	5,66	17,7	38,1	61,9
88	70	20,8	43,6	56,4	5,85	17,1	39,8	60,2
88	71	19,9	45,2	54,8	6,06	16,5	41,5	58,5
88	72	18,9	47,0	53,0	6,28	15,9	43,3	56,7
88	73	18,0	48,7	51,3	6,52	15,3	45,1	54,9
88	74	17,1	50,5	49,5	6,77	14,8	46,9	53,1
88	75	16,2	52,3	47,7	7,05	14,2	48,8	51,2
88	76	15,4	54,1	45,9	7,34	13,6	50,6	49,4
88	77	14,5	56,0	44,0	7,66	13,1	52,6	47,4
88	78	13,7	57,8	42,2	7,99	12,5	54,5	45,5
88	79	12,9	59,7	40,3	8,35	12,0	56,5	43,5
88	80	12,2	61,6	38,4	8,72	11,5	58,4	41,6
88	81	11,4	63,4	36,6	9,12	11,0	60,4	39,6
88	82	10,7	65,3	34,7	9,54	10,5	62,3	37,7
88	83	10,0	67,1	32,9	9,97	10,0	64,2	35,8
88	84	9,4	68,8	31,2	10,41	9,6	66,1	33,9
88	85	8,8	70,5	29,5	10,86	9,2	67,9	32,1
88	86	8,2	72,2	27,8	11,33	8,8	69,7	30,3
88	87	7,6	73,8	26,2	11,79	8,5	71,4	28,6
88	88	7,1	75,3	24,7	12,26	8,2	73,0	27,0
88	89	6,6	76,8	23,2	12,71	7,9	74,6	25,4
88	90	6,2	78,2	21,8	13,15	7,6	76,1	23,9
88	91	5,8	79,5	20,5	13,58	7,4	77,5	22,5
88	92	5,6	80,0	20,0	13,99	7,1	78,1	21,9
88	93	5,6	80,0	20,0	14,37	7,0	78,1	21,9
88	94	5,6	80,0	20,0	14,73	6,8	78,1	21,9
88	95	5,6	80,0	20,0	15,06	6,6	78,1	21,9
88	96	5,6	80,0	20,0	15,06	6,6	78,1	21,9
89	69	21,8	41,9	58,1	5,66	17,7	38,1	61,9
89	70	20,8	43,6	56,4	5,86	17,1	39,8	60,2
89	71	19,9	45,2	54,8	6,07	16,5	41,5	58,5
89	72	18,9	47,0	53,0	6,29	15,9	43,3	56,7
89	73	18,0	48,7	51,3	6,53	15,3	45,1	54,9
89	74	17,1	50,5	49,5	6,79	14,7	46,9	53,1
89	75	16,2	52,3	47,7	7,07	14,1	48,8	51,2
89	76	15,4	54,1	45,9	7,37	13,6	50,6	49,4
89	77	14,5	56,0	44,0	7,69	13,0	52,6	47,4
89	78	13,7	57,8	42,2	8,04	12,4	54,5	45,5
89	79	12,9	59,7	40,3	8,40	11,9	56,5	43,5
89	80	12,2	61,6	38,4	8,79	11,4	58,4	41,6
89	81	11,4	63,4	36,6	9,20	10,9	60,4	39,6
89	82	10,7	65,3	34,7	9,64	10,4	62,3	37,7
89	83	10,0	67,1	32,9	10,09	9,9	64,2	35,8
89	84	9,4	68,8	31,2	10,56	9,5	66,1	33,9
89	85	8,8	70,5	29,5	11,04	9,1	67,9	32,1
89	86	8,2	72,2	27,8	11,54	8,7	69,7	30,3
89	87	7,6	73,8	26,2	12,04	8,3	71,4	28,6
89	88	7,1	75,3	24,7	12,55	8,0	73,0	27,0
89	89	6,6	76,8	23,2	13,04	7,7	74,6	25,4
89	90	6,2	78,2	21,8	13,53	7,4	76,1	23,9
89	91	5,8	79,5	20,5	14,01	7,1	77,5	22,5
89	92	5,4	80,7	19,3	14,47	6,9	78,8	21,2
89	93	5,2	81,2	18,8	14,89	6,7	79,4	20,6
89	94	5,2	81,2	18,8	15,30	6,5	79,4	20,6
89	95	5,2	81,2	18,8	15,69	6,4	79,4	20,6
89	96	5,2	81,2	18,8	15,69	6,4	79,4	20,6

Le Barème VIAGER.COM – H90 – H91

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
90	70	20,8	43,6	56,4	5,87	17,0	39,8	60,2
90	71	19,9	45,2	54,8	6,08	16,5	41,5	58,5
90	72	18,9	47,0	53,0	6,30	15,9	43,3	56,7
90	73	18,0	48,7	51,3	6,55	15,3	45,1	54,9
90	74	17,1	50,5	49,5	6,81	14,7	46,9	53,1
90	75	16,2	52,3	47,7	7,09	14,1	48,8	51,2
90	76	15,4	54,1	45,9	7,40	13,5	50,6	49,4
90	77	14,5	56,0	44,0	7,72	12,9	52,6	47,4
90	78	13,7	57,8	42,2	8,08	12,4	54,5	45,5
90	79	12,9	59,7	40,3	8,45	11,8	56,5	43,5
90	80	12,2	61,6	38,4	8,85	11,3	58,4	41,6
90	81	11,4	63,4	36,6	9,28	10,8	60,4	39,6
90	82	10,7	65,3	34,7	9,73	10,3	62,3	37,7
90	83	10,0	67,1	32,9	10,20	9,8	64,2	35,8
90	84	9,4	68,8	31,2	10,70	9,3	66,1	33,9
90	85	8,8	70,5	29,5	11,21	8,9	67,9	32,1
90	86	8,2	72,2	27,8	11,73	8,5	69,7	30,3
90	87	7,6	73,8	26,2	12,27	8,1	71,4	28,6
90	88	7,1	75,3	24,7	12,82	7,8	73,0	27,0
90	89	6,6	76,8	23,2	13,36	7,5	74,6	25,4
90	90	6,2	78,2	21,8	13,89	7,2	76,1	23,9
90	91	5,8	79,5	20,5	14,42	6,9	77,5	22,5
90	92	5,4	80,7	19,3	14,93	6,7	78,8	21,2
90	93	5,0	81,8	18,2	15,41	6,5	80,0	20,0
90	94	4,9	82,4	17,6	15,87	6,3	80,7	19,3
90	95	4,9	82,4	17,6	16,31	6,1	80,7	19,3
90	96	4,9	82,4	17,6	16,31	6,1	80,7	19,3
91	71	19,9	45,2	54,8	6,08	16,4	41,5	58,5
91	72	18,9	47,0	53,0	6,31	15,8	43,3	56,7
91	73	18,0	48,7	51,3	6,56	15,2	45,1	54,9
91	74	17,1	50,5	49,5	6,82	14,7	46,9	53,1
91	75	16,2	52,3	47,7	7,11	14,1	48,8	51,2
91	76	15,4	54,1	45,9	7,42	13,5	50,6	49,4
91	77	14,5	56,0	44,0	7,75	12,9	52,6	47,4
91	78	13,7	57,8	42,2	8,11	12,3	54,5	45,5
91	79	12,9	59,7	40,3	8,49	11,8	56,5	43,5
91	80	12,2	61,6	38,4	8,90	11,2	58,4	41,6
91	81	11,4	63,4	36,6	9,34	10,7	60,4	39,6
91	82	10,7	65,3	34,7	9,81	10,2	62,3	37,7
91	83	10,0	67,1	32,9	10,30	9,7	64,2	35,8
91	84	9,4	68,8	31,2	10,82	9,2	66,1	33,9
91	85	8,8	70,5	29,5	11,35	8,8	67,9	32,1
91	86	8,2	72,2	27,8	11,91	8,4	69,7	30,3
91	87	7,6	73,8	26,2	12,48	8,0	71,4	28,6
91	88	7,1	75,3	24,7	13,06	7,7	73,0	27,0
91	89	6,6	76,8	23,2	13,64	7,3	74,6	25,4
91	90	6,2	78,2	21,8	14,22	7,0	76,1	23,9
91	91	5,8	79,5	20,5	14,79	6,8	77,5	22,5
91	92	5,4	80,7	19,3	15,35	6,5	78,8	21,2
91	93	5,0	81,8	18,2	15,89	6,3	80,0	20,0
91	94	4,7	82,9	17,1	16,40	6,1	81,2	18,8
91	95	4,5	83,4	16,6	16,90	5,9	81,8	18,2
91	96	4,5	83,4	16,6	16,90	5,9	81,8	18,2

Le Barème VIAGER.COM – H92 – H93

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
92	72	18,9	47,0	53,0	6,32	15,8	43,3	56,7
92	73	18,0	48,7	51,3	6,57	15,2	45,1	54,9
92	74	17,1	50,5	49,5	6,84	14,6	46,9	53,1
92	75	16,2	52,3	47,7	7,13	14,0	48,8	51,2
92	76	15,4	54,1	45,9	7,44	13,4	50,6	49,4
92	77	14,5	56,0	44,0	7,78	12,9	52,6	47,4
92	78	13,7	57,8	42,2	8,14	12,3	54,5	45,5
92	79	12,9	59,7	40,3	8,53	11,7	56,5	43,5
92	80	12,2	61,6	38,4	8,95	11,2	58,4	41,6
92	81	11,4	63,4	36,6	9,40	10,6	60,4	39,6
92	82	10,7	65,3	34,7	9,88	10,1	62,3	37,7
92	83	10,0	67,1	32,9	10,39	9,6	64,2	35,8
92	84	9,4	68,8	31,2	10,92	9,2	66,1	33,9
92	85	8,8	70,5	29,5	11,48	8,7	67,9	32,1
92	86	8,2	72,2	27,8	12,06	8,3	69,7	30,3
92	87	7,6	73,8	26,2	12,66	7,9	71,4	28,6
92	88	7,1	75,3	24,7	13,28	7,5	73,0	27,0
92	89	6,6	76,8	23,2	13,90	7,2	74,6	25,4
92	90	6,2	78,2	21,8	14,53	6,9	76,1	23,9
92	91	5,8	79,5	20,5	15,15	6,6	77,5	22,5
92	92	5,4	80,7	19,3	15,76	6,3	78,8	21,2
92	93	5,0	81,8	18,2	16,35	6,1	80,0	20,0
92	94	4,7	82,9	17,1	16,92	5,9	81,2	18,8
92	95	4,4	83,8	16,2	17,47	5,7	82,2	17,8
92	96	4,3	84,4	15,6	17,47	5,7	82,8	17,2
93	73	18,0	48,7	51,3	6,58	15,2	45,1	54,9
93	74	17,1	50,5	49,5	6,85	14,6	46,9	53,1
93	75	16,2	52,3	47,7	7,14	14,0	48,8	51,2
93	76	15,4	54,1	45,9	7,45	13,4	50,6	49,4
93	77	14,5	56,0	44,0	7,80	12,8	52,6	47,4
93	78	13,7	57,8	42,2	8,16	12,2	54,5	45,5
93	79	12,9	59,7	40,3	8,56	11,7	56,5	43,5
93	80	12,2	61,6	38,4	8,99	11,1	58,4	41,6
93	81	11,4	63,4	36,6	9,45	10,6	60,4	39,6
93	82	10,7	65,3	34,7	9,94	10,1	62,3	37,7
93	83	10,0	67,1	32,9	10,46	9,6	64,2	35,8
93	84	9,4	68,8	31,2	11,01	9,1	66,1	33,9
93	85	8,8	70,5	29,5	11,59	8,6	67,9	32,1
93	86	8,2	72,2	27,8	12,20	8,2	69,7	30,3
93	87	7,6	73,8	26,2	12,83	7,8	71,4	28,6
93	88	7,1	75,3	24,7	13,48	7,4	73,0	27,0
93	89	6,6	76,8	23,2	14,14	7,1	74,6	25,4
93	90	6,2	78,2	21,8	14,81	6,8	76,1	23,9
93	91	5,8	79,5	20,5	15,48	6,5	77,5	22,5
93	92	5,4	80,7	19,3	16,14	6,2	78,8	21,2
93	93	5,0	81,8	18,2	16,78	6,0	80,0	20,0
93	94	4,7	82,9	17,1	17,40	5,7	81,2	18,8
93	95	4,4	83,8	16,2	18,01	5,6	82,2	17,8
93	96	4,1	84,8	15,2	18,01	5,6	83,2	16,8

Le Barème VIAGER.COM – H94 – H95

Couple		Espérance de vie	Usufruit Economique		Taux de rente	Coéf de Capit	Transactions Viagères	
Hom Age	Fem Age		N-P	Usufruit			N-P	Dt Us.
94	74	17,1	50,5	49,5	6,86	14,6	46,9	53,1
94	75	16,2	52,3	47,7	7,15	14,0	48,8	51,2
94	76	15,4	54,1	45,9	7,47	13,4	50,6	49,4
94	77	14,5	56,0	44,0	7,81	12,8	52,6	47,4
94	78	13,7	57,8	42,2	8,18	12,2	54,5	45,5
94	79	12,9	59,7	40,3	8,59	11,6	56,5	43,5
94	80	12,2	61,6	38,4	9,02	11,1	58,4	41,6
94	81	11,4	63,4	36,6	9,49	10,5	60,4	39,6
94	82	10,7	65,3	34,7	9,99	10,0	62,3	37,7
94	83	10,0	67,1	32,9	10,53	9,5	64,2	35,8
94	84	9,4	68,8	31,2	11,09	9,0	66,1	33,9
94	85	8,8	70,5	29,5	11,69	8,6	67,9	32,1
94	86	8,2	72,2	27,8	12,32	8,1	69,7	30,3
94	87	7,6	73,8	26,2	12,98	7,7	71,4	28,6
94	88	7,1	75,3	24,7	13,66	7,3	73,0	27,0
94	89	6,6	76,8	23,2	14,35	7,0	74,6	25,4
94	90	6,2	78,2	21,8	15,06	6,6	76,1	23,9
94	91	5,8	79,5	20,5	15,76	6,3	77,5	22,5
94	92	5,4	80,7	19,3	16,47	6,1	78,8	21,2
94	93	5,0	81,8	18,2	17,16	5,8	80,0	20,0
94	94	4,7	82,9	17,1	17,83	5,6	81,2	18,8
94	95	4,4	83,8	16,2	18,50	5,4	82,2	17,8
94	96	4,1	84,8	15,2	18,50	5,4	83,2	16,8
95	75	16,2	52,3	47,7	7,16	14,0	48,8	51,2
95	76	15,4	54,1	45,9	7,48	13,4	50,6	49,4
95	77	14,5	56,0	44,0	7,83	12,8	52,6	47,4
95	78	13,7	57,8	42,2	8,20	12,2	54,5	45,5
95	79	12,9	59,7	40,3	8,61	11,6	56,5	43,5
95	80	12,2	61,6	38,4	9,05	11,0	58,4	41,6
95	81	11,4	63,4	36,6	9,53	10,5	60,4	39,6
95	82	10,7	65,3	34,7	10,04	10,0	62,3	37,7
95	83	10,0	67,1	32,9	10,58	9,5	64,2	35,8
95	84	9,4	68,8	31,2	11,16	9,0	66,1	33,9
95	85	8,8	70,5	29,5	11,77	8,5	67,9	32,1
95	86	8,2	72,2	27,8	12,42	8,0	69,7	30,3
95	87	7,6	73,8	26,2	13,10	7,6	71,4	28,6
95	88	7,1	75,3	24,7	13,82	7,2	73,0	27,0
95	89	6,6	76,8	23,2	14,54	6,9	74,6	25,4
95	90	6,2	78,2	21,8	15,28	6,5	76,1	23,9
95	91	5,8	79,5	20,5	16,03	6,2	77,5	22,5
95	92	5,4	80,7	19,3	16,78	6,0	78,8	21,2
95	93	5,0	81,8	18,2	17,51	5,7	80,0	20,0
95	94	4,7	82,9	17,1	18,24	5,5	81,2	18,8
95	95	4,4	83,8	16,2	18,96	5,3	82,2	17,8
95	96	4,1	84,8	15,2	18,96	5,3	83,2	16,8

ANNEXE N°6 : Barème de l'INSEE

(source : www.viager.com)

Le Barème de l'INSEE

Homme Seul - INSEE Valeur de Capitalisation des rentes Viagères sur une Tête
2011 (Homme)

Age du Crédirentier homme	Prix de 1 € de Rente	Espérance de Vie
59	21,207	22,850
60	20,666	22,070
61	20,113	21,300
62	19,550	20,530
63	18,978	19,770
64	18,396	19,020
65	17,812	18,270
66	17,222	17,530
67	16,626	16,790
68	16,027	16,060
69	15,429	15,340
70	14,832	14,630
71	14,240	13,920
72	13,653	13,230
73	13,070	12,550
74	12,492	11,890
75	11,917	11,240
76	11,338	10,610
77	10,764	10,000
78	10,189	9,400
79	9,621	8,820
80	9,068	8,260
81	8,534	7,730
82	8,017	7,220
83	7,534	6,730
84	7,068	6,250
85	6,630	5,810
86	6,213	5,390
87	5,823	4,990
88	5,444	4,630
89	5,082	4,280
90	4,735	3,960
91	4,425	3,660
92	4,131	3,390
93	3,859	3,140
94	3,621	2,920
95	3,399	2,730
96	3,201	2,570
97	3,018	2,440
98	2,849	2,340
99	2,692	2,310

Le Barème de l'INSEE

Femme Seule - INSEE Valeur de Capitalisation des rentes Viagères sur une Tête 2011 (Femme)

Age du Créditeur homme	Prix de 1 € de Rente	Espérance de Vie
59	23,066	27,790
60	22,561	26,910
61	22,044	26,020
62	21,514	25,140
63	20,972	24,270
64	20,417	23,400
65	19,854	22,540
66	19,282	21,670
67	18,703	20,820
68	18,116	19,960
69	17,522	19,110
70	16,921	18,280
71	16,316	17,450
72	15,707	16,620
73	15,091	15,810
74	14,476	15,010
75	13,861	14,220
76	13,247	13,440
77	12,635	12,690
78	12,031	11,940
79	11,431	11,210
80	10,839	10,510
81	10,257	9,830
82	9,689	9,170
83	9,139	8,530
84	8,607	7,920
85	8,095	7,340
86	7,603	6,800
87	7,132	6,280
88	6,681	5,800
89	6,263	5,360
90	5,867	4,940
91	5,500	4,540
92	5,154	4,170
93	4,844	3,840
94	4,554	3,530
95	4,284	3,270
96	4,033	3,020
97	3,799	2,800
98	3,581	2,590
99	3,378	2,410

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	4
LISTE DES ABRÉVIATIONS	5
SOMMAIRE	6
PARTIE 1 – RAPPORT DE STAGE	5
Section 1 – La présentation du cabinet.....	7
§1 – La création du cabinet	7
§2 – La composition du cabinet	8
§3 – Les domaines d’activité du cabinet	9
Section 2 – Mon alternance au cabinet.....	10
§1 – Les missions principales	10
I- La rédaction de rapports d’expertise amiables.....	11
A- La valorisation de l’immobilier résidentiel	11
B- L’estimation de l’immobilier professionnel	13
II-La rédaction de rapports d’expertise judiciaires.....	15
§2 – Les missions complémentaires.....	17
I- La mise à jour de la base de données des décisions judiciaires	17
II-Le suivi de formations	18
III- Les campagnes de mailing	18
PARTIE 2 – RAPPORT-MÉMOIRE.....	19
TITRE I – UNE SÉCURITÉ JURIDIQUE EN PARTIE GARANTIE PAR LE CARACTÈRE ALÉATOIRE DU CONTRAT DE VENTE EN VIAGER.....	27
Chapitre 1 – Des exigences relatives à la condition du crédientier.....	29
Section 1 – Un aléa conditionné par la vie du crédientier.....	29
Section 2 – Un aléa conditionné par l’état de santé du crédientier	30
§1 – La nullité légale du contrat de vente en viager en cas de maladie du crédientier....	30
I- Des conditions cumulatives précisément posées par le Code civil.....	31
A- L’exigence d’une maladie au jour de la conclusion du contrat.....	31
B- L’exigence d’un lien de causalité	32
C- L’exigence d’un délai	33
II- Une sanction sévère posée par le Code civil	34
§2 – L’extension jurisprudentielle variable.....	35
Chapitre 2 – Des exigences relatives au prix	39
Section 1 – La nécessité d’un prix réel et sérieux	39
§1 – Une condition strictement appliquée.....	40
§2 – Une condition strictement appréciée	40
I- L’appréciation de la rente viagère au regard des revenus de l’immeuble	41

A- La nature des revenus pris en compte	41
1- La comparaison avec les revenus effectifs	42
2- La comparaison avec les revenus théoriques	43
3- Un choix du terme de comparaison influencé par la protection du crédirentier	43
B- L'étendue des revenus pris en compte	44
C- L'instant de la comparaison	45
II-L'appréciation de la rente viagère au nombre potentiel d'arrérages	47
§3 – Une condition strictement sanctionnée	48
Section 2 – L'interdiction d'un prix lésionnaire.....	48
§1 – L'inapplication de principe de la rescision pour lésion	49
§2 – L'application exceptionnelle de la rescision pour lésion	49
TITRE II – UN MANQUE DE SÉCURITÉ JURIDIQUE DÛ AUX MÉTHODES DE CALCUL DE LA RENTE VIAGÈRE.....	53
Chapitre 1 – La multitude actuelle des méthodes de calcul	55
Section 1 – Des bases communes.....	55
§1 – La valeur vénale de l'immeuble objet du contrat de vente en viager.....	55
I- La valeur vénale dans une vente en viager libre.....	56
II-La valeur vénale dans une vente en viager occupé.....	57
§2 – La valeur économique.....	55
I- L'abattement pour droit d'usufruit.....	58
II-L'abattement pour droit d'usage et d'habitation.....	59
III-L'incidence du départ anticipé du crédirentier	60
§3 – Le bouquet	61
§4 – Le taux de rente.....	62
I- L'espérance de vie du crédirentier	62
II-Le taux de revenu du capital	63
Section 2 – Des procédés divers.....	64
§1 – Le barème viager Daubry	64
§2 – Le barème fiscal.....	65
§3 – Les barèmes professionnels	66
§4 – Le barème de l'INSEE.....	66
Chapitre 2 – La recherche nécessaire d'une méthode de calcul unique	69
Section 1 – Les inconvénients des méthodes actuelles	69
§1 – Des méthodes de calcul présentant de nombreuses lacunes	69
§2 – Des méthodes de calcul aboutissant à des résultats disparates	71
Section 2 – L'intérêt d'une méthode unique	74
Conclusion	77
BIBLIOGRAPHIE	78
ANNEXES	80