



## Avis d'expert

### Le bail à nourriture, une solution ancestrale pour traiter la dépendance



*Par Sophie Richard, fondatrice du réseau spécialiste du viager VIAGIMMO*

Il ne faut pas se fier à son nom : le bail à nourriture n'en est pas un. C'est, en réalité, un service associé à un contrat de vente immobilière. En contrepartie de l'aliénation d'un immeuble, l'acheteur s'engage à pourvoir à l'ensemble des besoins du vendeur sa vie durant : portage de repas, travaux de jardinage ou de bricolage, accompagnements à des rendez-vous médicaux, chez le coiffeur à des sorties culturelles, etc. Ce contrat, qui ne fait l'objet d'aucune définition dans le Code civil, a longtemps été usité dans les campagnes lorsqu'un seul membre d'une fratrie s'occupait d'un parent âgé ou invalide. Attention, il va bien au-delà du devoir moral ou de l'obligation d'assistance alimentaire qui, elle, est prévue à l'article 205 du Code civil.

Compte tenu du contexte démographique – allongement de la durée de vie des séniors-, social – les séniors souhaitent vieillir à domicile – et économique, le bail à nourriture reprend tout son sens et apparaît comme une solution, beaucoup moins archaïque qu'il n'y paraît au premier abord, pour traiter la dépendance.

#### **Un viager assorti d'une rente en nature**

Sur de nombreux points, le bail à nourriture se rapproche du viager :

- C'est un contrat à titre onéreux. Comme pour le viager, la valeur du bien vendu va être déterminée en fonction de l'âge et du sexe du vendeur, en s'appuyant sur des tables de mortalité.

#### **Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés**

---

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63  
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le montant est, ensuite, ventilé entre un capital (bouquet) versé lors de la signature chez le notaire et une rente viagère. Simplement, cette dernière n'est pas versée en espèces sonnantes et trébuchantes mais réglée sous forme d'assistance et de services fournis au créancier. Une clause résolutoire peut prévoir l'annulation du contrat en cas de carence du débiteur.

- C'est un contrat aléatoire en raison de la date inconnue du décès du bailleur. Mais, contrairement à un viager « classique », l'aléa est double puisqu'il porte également sur l'importance des prestations fournies, susceptibles de varier en fonction de l'état de santé du créancier.

### **Les clauses à prévoir pour sécuriser le contrat**

Signer un bail à nourriture ne s'improvise pas et nécessite de faire appel à un expert viageriste. Certaines clauses doivent être inscrites, pour protéger les parties, dès la signature du contrat. Après, il sera impossible de revenir en arrière.

La principale difficulté réside dans la rédaction et la « valorisation » des prestations et services qui doivent être fournies par le débiteur. Il faut définir les grandes natures de prestations qui peuvent être autant pécuniaires (fourniture de logement ou de nourriture, par exemple) que non-pécuniaires (soins, entretien...) et en préciser la périodicité et la qualité. Un coût estimatif est donné pour chacune d'elle. Il est conseillé de se prémunir contre les aléas financiers liés à la hausse du coût de la vie en prévoyant une revalorisation régulière de la valeur des prestations.

Le bail à nourriture est un contrat « intuitu personae » car il formalise une aide entre deux personnes unies par un « lien de confiance ». Pour pallier un prédécès du débiteur (l'acheteur) ou anticiper une éventuelle mésentente, il est conseillé de prévoir la possibilité de substituer aux prestations en nature le versement d'une rente viagère compensatrice. Il faut aussi anticiper les modalités de revente du bien en cas de départ (pour aller en maison de retraite, par exemple) du créancier (le vendeur).

## **Viagimmo sera présent à Franchise Expo du 19-22 mars 2023 - Paris Porte de Versailles**

### **Stand Q70**

#### **À propos de Viagimmo**

Le réseau Viagimmo accompagne les professionnels souhaitant se spécialiser dans la transaction viagère, la vente à terme et la nue-propriété. Sa fondatrice, Sophie Richard, titulaire d'un master en Droit, a exercé tout d'abord pendant 10 ans en qualité de juriste spécialiste du Droit Immobilier au sein d'une Association départementale d'information sur le logement et l'Énergie (ADILE). Elle crée ensuite son agence immobilière en 2012 aux Sables-d'Olonne puis choisit de se spécialiser 100% viager en 2015. Très rapidement, son chiffre d'affaires est multiplié par 3 : la conquête de ce marché tient ses promesses. Entrepreneur dans l'âme, elle transpose son modèle économique local à l'échelle nationale en 2017. Les premières années sous contrat de Licence de Marque, le réseau évolue en Contrat de Franchise le 1er janvier 2022.

En constante progression en France, le viager est un dispositif de vente immobilière attractif à la fois pour les seniors désireux d'augmenter leurs revenus tout en restant ou non à leur domicile, et pour les personnes souhaitant réaliser un investissement immobilier (viager occupé) ou l'achat de leur résidence principale à moindre coût (viager libre). Viagimmo propose également des transactions en vente à terme, alternative à la vente traditionnelle. Ce dispositif permet aux vendeurs trop jeunes pour vendre en viager, de percevoir une mensualité indexée non imposable, complétant leur revenu habituel.

Site Internet : <http://www.viagimmo.fr/>

#### **Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés**

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>