



**Lucie BELLAIGUES**  
06 25 87 92 76  
[l.bellaigues@drhouse.immo](mailto:l.bellaigues@drhouse.immo)  
Votre conseillère en immobilier à votre écoute  
Faisons de votre projet une réalité  
EI 902 962 430 00010 Troyes

  
**Dr HOUSE-IMMO**  
SPECIALISTE IMMOBILIER

FAITES APPEL A UN PROFESSIONNEL  
NOS CONSEILS SONT GRATUITS MAIS ILS VALENT DE L'OR  
**ESTIMATION-ACHAT-VENTE-VIAGER**



## HISTORIQUE

Le terme VIAGER vient du mot "viage", qui veut dire en vieux français "temps de vie".

Le viager : un concept très ancien. Sous les empires Babylonien, Egyptien et Romain, le viager existait déjà. En France, on le pratique depuis le Moyen-Age (AN876).

La vente en viager est régie par l'article 1964 du code civil, c'est un contrat aléatoire.

La plaine acquisition d'un bien dépend d'un évènement incertain. On parle d'aléa.

Un contrat viager comporte obligatoirement un évènement aléatoire tel que la durée d'occupation ou le paiement de la rente.

Le viager peut s'appliquer à tout type de vente (immobilier, bateau, oeuvre d'art...)

Dans le but de protéger le vendeur, les modalités qui régissent le contrat viager d'un acquéreur et d'un vendeur sont détaillées dans l'avant-contrat et l'acte authentique.

La rente viagère est encadrée par les articles 1968 à 1983 du Code Civil.

L'acquéreur verse au vendeur une somme fixe = le bouquet et le jour de la signature de l'acte authentique = une rente mensuelle ou trimestrielle.

Elle est effective le jour de la signature de l'acte notarié et s'arrête au décès du vendeur.



**AVANTAGE POUR LE VENDEUR OU CREDIRENTIER**

# Les avantages du viager libre



## CÔTÉ VENDEUR :

 Bouquet, rente à vie et fiscalité avantageuse

 Préparer sa succession

 Plus de gestion, de charge, ni de taxe

 Réaliser un nouvel achat ou financer sainement un hébergement

## SOLUTION SOCIALE ET PATRIMONIALE

- Volonté d'anticiper les problèmes de succession
- Eviter d'être obligé de vendre
- Eviter que les enfants interviennent. Les enfants ont l'obligation de payer une partie des frais liés à l'héritage. La maison de retraite, c'est ce qu'on appelle l'obligation alimentaire (Article 205 du code civil)
- Rester chez soi la vie durant
- Percevoir un bouquet NET D'IMPOT
- Rente viagère indexée (chaque année avec l'indice des prix à la consommation  
Montant rente x nouvelle indice/ ancien indice = rente revalorisé à date anniversaire de la vente)
- Assurer son avenir, protéger et sécuriser votre conjoint
- Gagner en Pouvoir d'achat
- Rente fortement défiscalisée en fonction de l'âge : **70 % d'abattement après 70 ans**  
**60 % après 60 ans**      **50 % après 50 ans**      **30 % avant 50 ans**

*Si la rente est versée à un couple et réversible au conjoint survivant, c'est l'âge du plus âgé qui est pris en compte par les impôts.*

*Attention : c'est l'âge au moment du premier versement qui compte ! À noter aussi que la partie imposée est soumise aux prélèvements sociaux (17,2 %).*

- le bouquet est net d'impôt.
- Le vendeur hérite de lui-même
- Plus d'impôts fonciers à payer
- Partie des charges remboursées
- Aucun gros travaux à payer
- Augmentation de la rente en cas d'abandon du DUH (Droit d'Usage et d'Habitation)

## TROIS TYPES DE VIAGER POSSIBLES

Exemples pour un viager sur une tête, homme de 70 ans, valeur du bien : 400.000 €



# Les avantages du viager libre



## CÔTÉ ACQUÉREUR(S) :



Occuper ou louer le bien immédiatement



Sans emprunt bancaire



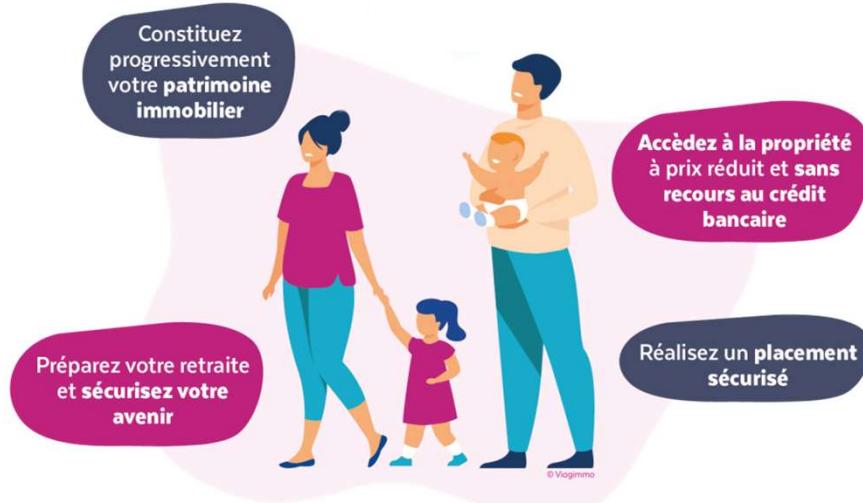
Bâtir son patrimoine



Préparer sa retraite

## LE VIAGER OCCUPE (VO)

- Achat d'un bien à moindre coût
- Frais notariés moins importants (calculé sur le Bouquet+ le droit d'usage et d'habitation) "il faudra prendre pour base la valeur occupée
- Assurer sa retraite
- Pas de vacance locative
- Epargne supérieure à n'importe quel placement
- le bien est occupé par le vendeur sa vie durant
- le Droit d'Occupation et déjà déduit de la valeur vénale (loyer assuré sur l'espérance de vie)
- Pas de travaux à l'intérieur de l'habitation
- Pas d'honoraires de gestion
- Aucune remise en l'état entre deux locations
- Sérénité durant l'occupation
- Pendant cette période d'occupation, le prix de l'immobilier aura progressé. En effet, en 25 ans les prix de l'immobilier ont doublé et les loyers n'ont augmenté que de 30%.
- Pas d'imposition sur les revenus fonciers sur les loyers



- l'acquéreur débiraentier dispose entièreemnt du bien dès la signature de l'acte de vente.

- Il peut disposer du bien au titre de résendence principale ou le mettre en location.

-Il peut vendre un viager en cours :

\* la valeur du bien est définie comme la somme du bouquet initial et du cumul de la rente payée jusqu'ici. Toutefois, le débirentier vendeur à la possibilité de demander à ce que soit également pris en compte le capital représentatif de la rente restant à payer.

\* Soit avec transfert d'obligation de la rente ou pas :

# Si avec transfert : le nouvel acquéreur réglera la rente toute fois l'acquéreur initial et le nouvel acquéreur deviennent codébirentiers. L'acquéreur initial reste responsable en cas de défaillance du nouvel acquéreur.

# Si sans trasfert : l'acquéreur initial conserve l'obligation de verser la rente viagère.

Autrement dit, le nouvel acuéreur doit seulement payer un bouquet comprenant notamment l'équivalent en capital de de la rente

## ABANDON DU DROIT D'OCCUPATION

Atout moment et pour quelque motif que ce soit, le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation pourra renoncer à ce droit en prévenant l'acquéteur avec précision de la date d'abandon six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et celui-ci aura, à compter de la date fixée, la jouissance des biens vendus par leur prise de possecssion réelle et effective. Cette faculté est indivisible. L'abandon ainsi signifié sera irrévocabile. Les biens vendus, ainsi que leurs dépendances devront être laissés par le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation en bon état et débarrassés à ses frais de tous meubles et objets non inclus dans la vente à l'exemption des meubles classés immeubles par destination.

La jouissance des lieux reviendra de plein droit à l'acquéreur qui paiera en récomprisse un complément de rente dégal à 30 - 35% de la valeur de la rente du moment et ce toute la vie durant du vendeur.

Cette nouvelle rente globale ne modifiera en rien les conditions attachées à la rente initiales (échéances, indexation, clause résolutoire, etc...)

Précision étant ici faite que les frais relatifs à l'établissement de l'acte constatant l'abandon du droit d'usage et d'habition sertont partagés par moitié ente le vendeur et l'acquéreur.

L'acquéreur pourra disposer à sa convenance du bien immobilier. Il pourra l'accuper ou le louer.

Le bien est libre de toute occupation : pour le cas ou l'acquéreur souhaiterait vendre la pleine propriété du bien du vivant du vendeur, celui-ci-donne certaine du paiement des mensualités...

Chaque bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation peut décider de partir de son bien pendant une longue durée, qu'il s'agisse de voyages, vacances ou pour tester une maison de retraite par exemple.

S'il quitte le bien pendant plus de 365 jours, il sera réputé avoir renoncé à son droit d'usage et d'habitation.

## CAS DE NULLITE

Décès du vendeur dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte authentique (de la maladie dont t-il était atteint. (Art. 1975 du Code Civil)

NB : Un décès au-delà des 20 jours peut également entraîner la nullité de la vente si l'acquéreur était au courant de l'état de santé du vendeur.

Le DC brutal, imprévu, imprévisible dépendant de son état latent d'artéro-sclérose, ne peut être considéré au sens de l'Art 1975 du CC.

La rente inférieure au loyer (Viager Libre uniquement)

Un taux de rente insuffisant

L'abus de faiblesse

NB : Le grand âge ne supprime pas à lui seul l'aléa d'une vente consentie contre une rente viagère...

## LE VIAGER LIBRE (VL)

En cas de viager libre, la rente doit toujours être supérieure au loyer net perçu  
(Sauf bouquet)

## LE VIAGER A TERME

Les clauses sont les mêmes que pour les autres viagers, qu'il soit libre ou occupé.

Qu'il y ait avec ou sans rente.

### La différence réside dans la durée de la rente :

- l'occupation est perpétuelle
- Le paiement est limitée dans le temps
- Abandon du DUH possible
- Des clauses précisent la répartition des charges
- Le vendeur hérite de lui-même
- La durée de la rente est inférieure à l'espérance de vie, la valeur du DUH reste calculée dans les mêmes calculs avec l'espérance de vie.
- La rente est calculée sur le nombre d'année définie dans le mandat (à terme)
- En cas de décès avant le terme, les héritiers perçoivent les mensualités après le DC.
- Pour le Débirentier (acheteur) = effort financier défini



### Prêt viager hypothécaire

Vérifié le 13 octobre 2023 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le prêt viager hypothécaire est un prêt octroyé en contrepartie d'une hypothèque: Garantie donnée par l'emprunteur à son créancier sur un bien immobilier qui lui appartient sur un logement destiné à l'habitation. C'est une combinaison de la vente en viager et du prêt hypothécaire. Il y a 2 formes prêts viager hypothécaire : il existe le prêt avec remboursement du capital et de la totalité des intérêts à la fin du contrat et le prêt avec remboursement périodique des intérêts tout au long du contrat. Actuellement, ce prêt est commercialisé uniquement par des établissements spécialisés.

### Financement d'un projet

Le prêt viager hypothécaire est un prêt qui vous permet de recevoir de l'argent en donnant en garantie un logement qui vous appartient.

Vous pouvez utiliser la somme empruntée pour un projet personnel (voyage, voiture, séjour en maison de retraite), mais pas pour financer une activité professionnelle.

Ce type de prêt est souvent utilisé par les personnes âgées.

### Différence avec la vente en viager et l'hypothèque classique

Le prêt viager hypothécaire ne doit pas être confondu avec la vente en viager et l'hypothèque classique.

En cas de vente en viager la propriété du logement est transférée à l'acheteur, alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de rester propriétaire

Le prêt hypothécaire classique vous oblige à rembourser périodiquement une partie du capital et des intérêts, alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de ne pas rembourser de capital ni d'intérêts de votre vivant