

# LA SAGESSE DE L'EXPÉRIENCE :

## INVESTIR DANS LE VIAGER



La vente en viager est le plus souvent la vente d'un bien immobilier, avec la constitution d'un contrat dit aléatoire, car les effets de ce contrat dépendent d'un événement incertain, de l'espérance de vie. La vente de tous types de biens peut avoir le caractère viager, comme par exemple la vente de tableaux, de chevaux.

Les avantages de ce contrat, tels que le droit d'habitation ou la rente, profitent aux vendeurs à titre viager, autrement dit à vie. Pour parler du viager il suffit qu'un seul et unique aspect du contrat soit viager, aléatoire. Comme pour toutes les ventes de biens immobiliers, un acte authentique de vente est établi par un notaire.

Le principe majeur de ce contrat est très simple, il doit être négocié de bonne foi et respecter les intérêts des vendeurs et des acheteurs à part égale. Le viageriste comme le notaire en charge de la transaction veillent à ce que ce principe soit scrupuleusement respecté, en effet le devoir de conseil implique neutralité, impartialité et loyauté envers tous les cocontractants.

Les modalités de paiement peuvent librement être définies entre les parties au choix :

- un bouquet plus une rente ;
- un paiement unique sans rente ;
- une totalité de la valeur occupée peut intégralement être convertie en rente viagère.

Les avantages d'une vente ou d'un achat en viager sont indéniables, ce modèle à multiples facettes est à tort réduit à un pari avec la mort par simple méconnaissance.

Parmi les avantages nous pouvons citer  
**pour les acheteurs :**

- **Retour sur investissement élevé :** l'acheteur bénéficie d'une décote d'occupation immédiate, il verse un montant initial (le bouquet), relativement faible en comparaison avec la valeur vénale (prix du bien



Savinter Viager SAS  
Annecy fait partie  
d'un groupe et profite  
d'une longue histoire de  
SAVINTER SA Genève,  
qui fête cette année  
ses 50 ans.



...



...

pour une vente classique), le bouquet est souvent complété par des paiements de rentes mensuels à vie au vendeur.

- **Diversification du portefeuille :** Le viager est un moyen de diversifier vos investissements, en ajoutant à votre portefeuille patrimonial un bien décorrélé des aléas et des risques du secteur locatif.
- **Gestion simplifiée :** un seul et même occupant dans le bien dont vous êtes propriétaire facilite considérablement la gestion, de plus, les vendeurs « crédiérentiers » prennent généralement grand soin du bien dont ils étaient auparavant eux même les propriétaires, la visite du bien avant l'achat vous permet de faire votre opinion sur les habitudes de vie du vendeur.

#### **Pour les vendeurs :**

- **Conserver votre maison et vos habitudes.**
- **Protéger votre conjoint** par la création d'un droit d'habitation et d'une rente réversible, sur deux têtes.
- **Dans le cas d'un paiement unique sans rente**, le capital encaissé à la suite de la vente est plus important et permet de **réaliser une multitude des projets** (donations, une nouvelle résidence secondaire, une nouvelle salle de bain ou cuisine etc.)
- **Protection contre l'inflation :** les rentes sont souvent indexées selon un indice défini entre les parties, ce qui protège le revenu du vendeur contre l'impact de l'inflation.

Le viager est une forme d'investissement socialement responsable, dans la mesure où il offre aux vendeurs âgés une source de revenu complémentaire



et la possibilité de rester dans leur domicile, le viager donne la possibilité d'accéder à la propriété plus facilement, les acheteurs sont de plus en plus jeunes, le viager permet de relancer l'économie et tisser des liens intergénérationnels.

Il est essentiel de bien encadrer les risques associés au viager, tels que la longévité du vendeur, bien définir la répartition entre le vendeur et l'acheteur des éventuelles charges et taxes. Il est indispensable de comprendre les implications juridiques et fiscales avant de prendre la décision d'acheter ou de vendre un bien en viager.

Avant la conclusion de la vente, il est indispensable de prendre conseil auprès d'un professionnel expérimenté dans ce type de ventes, afin d'adapter ce contrat bien particulier à votre situation, et traiter les conditions essentielles au bon déroulement de la transaction de façon claire et sans équivoque.

Le viager c'est plus qu'une spécialité,  
c'est une vraie expertise.

C'est le cœur de métier  
de l'agence immobilière SAVINTER  
depuis 50 ans sur Genève, Haute-Savoie  
et Pays de Gex.

**SAVINTER VIAGER**  
SAS  
TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

**Tél. +33 (0)7 78 47 28 15**  
3 bis, rue Henry Bordeaux | 74000 ANNECY  
info@savinterviager.fr - [savinterviager.fr](http://savinterviager.fr)

**Tél. +41 (0)22 319 06 25**  
Boulevard Georges Favon 3 | CH-1204 GENÈVE  
info@savinter.ch - [www.savinter.ch](http://www.savinter.ch)

