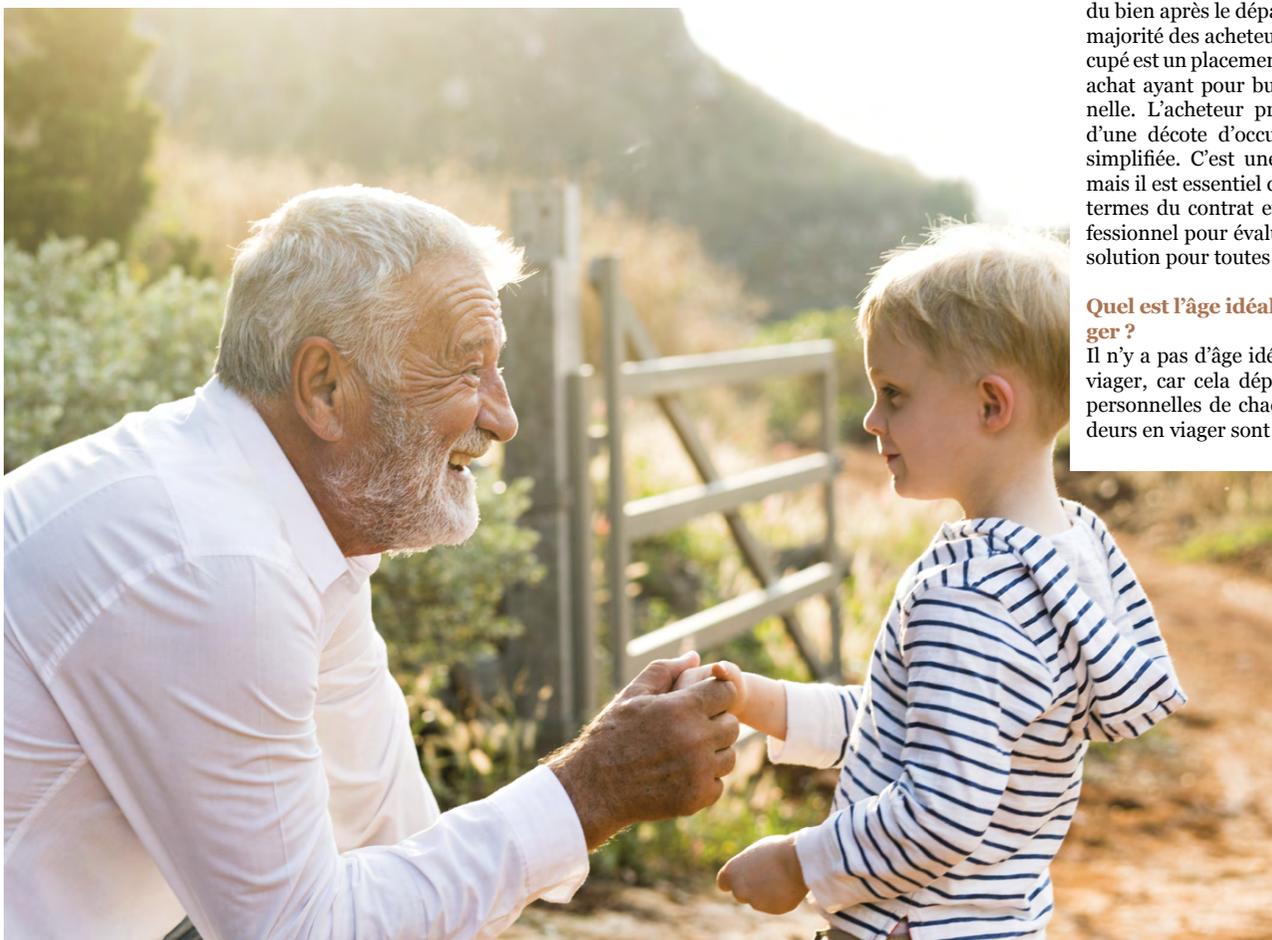


Comment se passe une vente en viager occupé ?

SAVINTER VIAGER SAS,
agence immobilière spécialisée en viager,
basé au cœur de la ville d'Annecy (Haute-Savoie)



Une vente en viager occupé est, généralement, une transaction immobilière où l'acheteur (le débirentier) paie une partie du prix sous forme de rente viagère au vendeur (le crédirentier) tout en lui garantissant le droit d'occuper le bien à vie.

Il est possible de vendre en viager occupé en demandant le paiement unique sans rente.

Cela permet au vendeur de percevoir un revenu régulier, disposer d'un capital complémentaire tout en restant chez lui. L'acheteur devient propriétaire dès la signature de l'acte de vente, et récupère la jouissance du bien après le départ du vendeur. Pour la majorité des acheteurs l'achat en viager occupé est un placement immobilier et non un achat ayant pour but l'occupation personnelle. L'acheteur profite dans l'immédiat d'une décote d'occupation, d'une gestion simplifiée. C'est une option à considérer, mais il est essentiel de bien comprendre les termes du contrat et de consulter un professionnel pour évaluer la viabilité de cette solution pour toutes les parties impliquées.

Quel est l'âge idéal pour vendre en viager ?

Il n'y a pas d'âge idéal fixe pour vendre en viager, car cela dépend des circonstances personnelles de chaque individu. Les vendeurs en viager sont généralement des per-

sonnes âgées qui cherchent à régler la succession, protéger leur conjoint, compléter leur revenu ou à financer leur retraite. Cependant, la décision de vendre en viager dépendra de facteurs tels que les projets personnels, l'état de santé, les besoins financiers, la valeur du bien immobilier et les attentes en termes de rente viagère, ou de capital. Il est conseillé de consulter un expert en viager immobilier pour déterminer si le viager est une option appropriée dans votre situation.

Comment déterminer les conditions d'une vente en viager occupé ?

Les calculs reposent sur plusieurs éléments, notamment l'âge du vendeur, l'espérance de vie, le montant de la rente viagère, du bouquet (capital éventuellement payable à la

...



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.



signature de l'acte de vente) souhaité et les facteurs économiques, tels que la valeur vénale (prix du bien libre d'occupation) et la valeur locative. Plus l'âge du vendeur est élevé, plus la décote d'occupation sera faible.

Pour avoir une estimation plus précise, il est recommandé de faire appel à une agence immobilière spécialisée dans les calculs de viager. Ils prendront en compte tous les facteurs pertinents pour déterminer la valeur vénale et la valeur occupé de manière plus précise. Les barèmes n'ont qu'un caractère indicatif.

Viager occupé : spécificités, avantages

La vente en viager occupé est un contrat entre les parties qui s'engagent à procurer à l'autre un avantage équivalent de celui qu'elle reçoit. Il est aléatoire, car les avantages et les pertes résultent d'un événement incertain, de l'espérance de vie.

Le viager occupé présente des spécificités et des avantages distincts par rapport à d'autres formes de transactions immobilières :

Spécificités du viager occupé :

1. Occupation viagère : Le vendeur a le droit de rester dans le bien immobilier à vie utilisant au choix :

- a) Droit d'usage et d'habitation : Droit réel, personnel et non transmissible. L'usager ne peut céder ni louer son droit.
- b) Usufruit : Droit réel. Le bénéficiaire peut mettre en location une partie ou la totalité du bien pour générer des revenus supplémentaires.

2. Rente viagère : L'acheteur verse une rente régulière au vendeur, généralement mensuelle, qui peut être un complément de revenu appréciable pour le vendeur.

3. Le bouquet : Le versement comptant d'un capital dès l'acquisition d'un bien en viager. Le bouquet est fixé librement entre l'acquéreur et le vendeur. Généralement, le bouquet est versé à la signature du contrat chez le notaire. Le bouquet doit être équilibré tout en tenant compte des besoins du vendeur et des possibilités financières de l'acheteur. Plus le bouquet est important et moins la rente est élevée.

4. Décote d'occupation : Le montant correspondant à l'occupation du bien pendant l'espérance de vie statistique du vendeur

Avantages du viager occupé :

1. Une nouvelle forme de solidarité familiale : Le contexte actuel remet la formule «viager» au goût du jour. Parents âgés et enfants adultes prennent la décision de vendre en viager ensemble. Les enfants veulent assurer une vie décente à leurs parents. Les parents ne veulent pas risquer d'imposer à leurs enfants le financement d'une future dépendance. Le viager peut préserver l'intérêt de chacun. Le paiement initial (le bouquet) peut être transmis aux héritiers.

2. Maintien du lieu de vie : Le vendeur a le droit de rester dans sa maison ou son appartement jusqu'à son décès, ce qui peut être particulièrement précieux d'un point de vue émotionnel et de qualité de vie.

3. Pour les acheteurs : achat d'un bien immobilier décoté et décorrélé des marchés, sans hypothèque, les risques « locatifs » maîtrisés, gestion simplifiée, très bon retour sur l'investissement, diversification et constitution d'un patrimoine immobilier.

Cependant, il est important de noter que le viager présente également des défis et des risques potentiels. Ils sont maîtrisables et connus pour un professionnel expérimenté.

Il est donc essentiel de consulter un expert aguerri avant de décider d'une vente ou d'un achat en viager occupé.

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**

Tél. +41 (0)22 319 06 25

Boulevard Georges Favon 3 | CH-1204 GENÈVE
info@savinter.ch - **www.savinter.ch**