

LE VIAGER, FONCTIONNEMENT



XR
XAVIER
RICH



06 85 32 05 04



xavier.rich@expfrance.fr



Aix'plore immobilier
151 Chemin de Roman
73420 MERY

Le Viager : comprendre son fonctionnement, ses avantages et ses enjeux

Le viager est une vente immobilière particulière dans laquelle un propriétaire (appelé crédirentier) cède son bien à un acheteur (le débirentier) en échange :

- d'un bouquet, somme versée comptant lors de la vente,
- et d'une rente viagère, versée chaque mois ou chaque année jusqu'au décès du vendeur.

C'est un contrat aléatoire, régi par l'article 1964 du Code civil, dont la durée dépend de la vie du vendeur.

Autrement dit : plus le vendeur vit longtemps, plus l'acheteur paie longtemps — et inversement.

◆ Les deux types de viager

1. Viager occupé (95 % des ventes)

Le vendeur conserve un droit d'usage et d'habitation (DUH) : il continue à vivre dans le logement jusqu'à son décès.

L'acheteur devient propriétaire du bien mais ne peut ni l'occuper ni le louer avant la fin du DUH.

→ En contrepartie, le prix est décoté.

2. Viager libre

Le bien est vendu sans occupation : l'acheteur peut y vivre, le louer ou le revendre immédiatement.

→ Ce type de viager est plus rare mais génère un revenu plus rapide.

◆ Comment fonctionne un viager ?

1. Évaluation du bien

Le notaire ou un expert détermine la valeur vénale du logement.

Cette valeur est ajustée avec une décote selon l'âge du vendeur, son espérance de vie et le type de viager.

2. Versement du bouquet

Le jour de la signature, l'acheteur verse en général 30 à 40 % de la valeur du bien.

3. Paiement de la rente viagère

Le reste du prix est transformé en rente mensuelle à vie.

Exemple : M. X, 78 ans, vend sa maison 250 000 €. L'acheteur verse 80 000 € de bouquet et 600 € de rente mensuelle à vie.

4. Répartition des charges

- Le vendeur : paie les frais d'entretien et les petites réparations.
- L'acheteur : finance les gros travaux (toiture, structure...), selon l'article 606 du Code civil.

5. Au décès du vendeur

La rente s'arrête et l'acheteur récupère la pleine jouissance du bien.

◆ Pourquoi vendre en viager ?

Le viager offre de nombreux avantages pour le vendeur :

- Un capital immédiat (le bouquet) et un revenu régulier à vie.
- La possibilité de rester dans son logement (en viager occupé).
- Une fiscalité avantageuse :
 - Le bouquet est exonéré d'impôt sur la résidence principale.
 - Seule une partie de la rente est imposable :
 - 70 % avant 50 ans
 - 50 % entre 50 et 59 ans
 - 40 % entre 60 et 69 ans
 - 30 % après 70 ans
- Une sécurité juridique : la vente est obligatoirement passée devant notaire.

◆ Les atouts pour l'acheteur

- Un investissement immobilier à prix réduit, grâce à la décote liée à l'âge du vendeur.
 - Un placement à long terme, sans gestion locative complexe.
 - Une propriété immédiate, même si la jouissance est différée.
-

◆ Les points de vigilance

- Durée incertaine : l'acheteur ne sait pas combien de temps il paiera la rente.
 - Solvabilité nécessaire : le vendeur doit s'assurer que l'acheteur peut verser la rente sur la durée.
 - Risque de litige : sur la répartition des travaux ou un éventuel non-paiement de la rente (des clauses de protection existent).
 - Interdictions : impossible d'acheter en viager à un ascendant ou descendant direct.
-

◆ Comment est calculé le prix du viager ?

Le montant du bouquet et de la rente dépend :

- de la valeur du bien sur le marché,
- de l'âge et de l'espérance de vie du vendeur (barèmes Daubry ou notariaux),
- du type de viager (occupé ou libre).

Ces paramètres sont combinés par un notaire ou un expert pour garantir un équilibre équitable entre les parties.

◆ Fiscalité du viager

- Pour le vendeur :
 - Le bouquet est exonéré sur la résidence principale.
 - La rente est partiellement imposable (abattement selon l'âge).
 - Les grosses réparations sont à la charge de l'acheteur.
- Pour l'acheteur :
 - Paiement des droits d'enregistrement sur la valeur du bien.
 - Imposition éventuelle sur les loyers si le bien est loué (viager libre).

◆ Alternatives au viager

Si le viager ne correspond pas à votre situation, d'autres solutions existent :

- Le prêt viager hypothécaire : obtenir un capital garanti par son bien, sans le vendre.
- La vente à réméré : vente temporaire avec possibilité de rachat ultérieur.
- Le prêt hypothécaire inversé : percevoir des liquidités tout en restant propriétaire jusqu'au décès.

◆ En résumé

	Viager occupé	Viager libre
Droit d'habiter le bien	Oui	Non
Décote sur le prix	Importante	Faible
Revenus pour le vendeur	Bouquet + rente	Bouquet + rente
Usage du bien pour l'acheteur	Différé	Immédiat

	Viager occupé	Viager libre
Type d'investisseur idéal	Long terme, patrimonial	Rendement immédiat



Le viager est une solution gagnant-gagnant :

- le vendeur bénéficie d'une sécurité financière à vie,
- l'acheteur se constitue un patrimoine immobilier décoté, avec une fiscalité stable.

Bien encadré par un notaire et adapté à votre profil, le viager peut devenir un formidable outil patrimonial, combinant solidité, transmission et sérénité.

« Vous avez des questions ou des doutes ? Contactez-moi dès maintenant pour une analyse gratuite de votre projet. C'est sans engagement, et je serai ravi de vous accompagner dans cette aventure. »

Xavier Rich 06 85 32 05 04

Ma vidéo de présentation

www.youtube.com/@xavierrich-immobilier

