



INV ROCHAT VIAGERS · ACQUÉREURS

---

ACHETER AVEC DÉCOTE, SANS CRÉDIT

# Investir en viager

Se constituer un patrimoine immobilier à prix décoté, en payant à son rythme.

## 01 LE PRINCIPE

# Investir dans la pierre, autrement

En viager, vous achetez un logement à un prix décoté et vous le payez en partie comptant, en partie sous forme de rente. Pas de crédit bancaire, pas de gestion locative.



## 30 à 50 %

de décote à l'achat en viager occupé, selon l'âge du vendeur

## Sans crédit

le prix est étalé : un bouquet, puis une rente mensuelle

## Frais réduits

les frais d'acte se calculent sur le prix décoté, pas sur la valeur libre

### Vous êtes le débirentier

Vous devenez **propriétaire dès la signature**. En viager occupé, le vendeur conserve le droit d'habiter le logement sa vie durant : c'est ce droit qui crée la décote. Vous versez le **bouquet**, puis une **rente indexée** jusqu'à son décès ; vous disposez alors du bien libre.

- ✓ Le **crédirentier** : le vendeur, qui reçoit la rente
- ✓ Le **débirentier** : vous, l'acquéreur, qui la versez
- ✓ Le **notaire** : il rédige l'acte, vérifie le prix et les garanties



**Un contrat aléatoire.** Personne ne connaît la durée de la rente : c'est l'aléa, exigé par la loi. C'est vous, l'acquéreur, qui en portez le risque.



### Viager occupé

La plus forte décote ; la jouissance du bien est différée.

**LE PLUS COURANT**



### Viager libre

Vous disposez du bien tout de suite : les loyers peuvent financer la rente.



### Nue-propriété

Un prix unique, décoté, sans rente : vous récupérez le bien au terme de l'usufruit.



**À qui s'adresse ce guide.** Aux particuliers qui veulent préparer leur retraite, se constituer un patrimoine sans crédit ou acheter un futur logement. Pour un coût total connu d'avance, sans aléa, la vente à terme est aussi à étudier.

## 02 LE PRIX

# Ce que vous payez, ce que vous achetez

Vous achetez à la valeur occupée : la valeur libre, moins le droit d'habitation que conserve le vendeur. Le prix est payé en bouquet et en rente.

## LA RÈGLE

## Prix = valeur libre – droit d'usage du vendeur

Le droit d'usage se calcule sur le loyer du bien et l'espérance de vie du vendeur (tables INSEE). Le solde après bouquet est converti en rente indexée.

350 000 – 142 000 = 208 000 € (vendeuse de 78 ans)

62 000 € de bouquet, puis 1 180 € par mois

### % La décote selon l'âge du vendeur

À 70 ans

≈ 50 %

À 78 ans

≈ 41 %

À 85 ans

≈ 30 %

Part de la valeur libre que représente le droit d'usage du vendeur, donc la décote à l'achat. Personne seule, ordres de grandeur ; deux têtes : décote plus forte, rente plus longue.

### 📅 Le coût selon la durée de la rente

| Durée de la rente    | Rentes    | Total payé |
|----------------------|-----------|------------|
| 10 ans               | 141 600 € | 203 600 €  |
| 12,5 ans (espérance) | 177 000 € | 239 000 €  |
| 15 ans               | 212 400 € | 274 400 €  |
| 20 ans               | 283 200 € | 345 200 €  |

Bouquet de 62 000 € compris, hors indexation, frais et charges. La revalorisation du bien pendant la rente n'est pas prise en compte.



**Le seuil à connaître.** Hors indexation, le total payé n'atteint la valeur libre d'aujourd'hui (350 000 €) qu'au bout de 20 ans environ. L'indexation, les charges et l'évolution du marché déplacent ce seuil : notre étude le calcule pour chaque bien.



**Le prix doit être sérieux.** Le notaire vérifie que la rente, ajoutée à la valeur du droit du vendeur, dépasse le loyer que rapporterait le bien. Une rente trop faible ferait annuler la vente.

### 👤 Trois profils, trois stratégies



#### Préparer sa retraite

Un viager occupé acheté à 45 ou 55 ans : la rente se paie pendant la vie active, le bien se libère plus tard.



#### Un futur logement

Une résidence pour soi ou ses enfants, achetée aujourd'hui avec décote, dans le quartier choisi.



#### Des revenus tout de suite

Un viager libre : vous louez le bien et les loyers financent tout ou partie de la rente.

## 03 VOS AVANTAGES

# Ce que vous gagnez, ce qu'il faut savoir



## Acheter avec décote

Le droit d'usage du vendeur réduit le prix de 30 à 50 % en viager occupé.



## Sans crédit

Un bouquet, puis une rente : le prix est étalé, sans emprunt ni assurance.



## Pas de gestion

En viager occupé, ni locataire, ni loyers impayés, ni relances.



## Un patrimoine pour plus tard

Préparer sa retraite, un futur logement ou une transmission.



## Des frais réduits

Les frais d'acte portent sur le prix décoté, pas sur la valeur libre.



## Un placement utile

Vous permettez à un senior de rester chez lui avec un revenu.



## En toute transparence

**L'aléa joue dans les deux sens.** Si le vendeur vit longtemps, la rente dure et le coût total augmente. Investissez une somme dont vous pouvez attendre le retour.

**Pas de revenu pendant l'occupation.** En viager occupé, le bien ne vous rapporte rien tant que le vendeur y vit : la rente pèse sur votre budget.

**Des charges de propriétaire.** Taxe foncière, gros travaux (C. civ. art. 606) et assurance du bâtiment sont à vous, dès la signature.

**L'impayé se paie cher.** Avec la clause résolutoire, la vente peut être annulée : vous perdez le bien, et les sommes versées peuvent rester acquises au vendeur.



## Qui paie quoi en viager occupé ?

### Le vendeur, occupant

- ✓ Consommations et abonnements
- ✓ Entretien courant, petites réparations
- ✓ Assurance d'occupant
- ✓ Charges courantes de copropriété

### Vous, propriétaire

- ✓ Grosses réparations (C. civ. art. 606)
- ✓ Travaux votés en copropriété
- ✓ Taxe foncière (avec un DUH)
- ✓ Assurance du bâtiment

Pour un T3 de 72 m<sup>2</sup> à Lyon, comptez environ 2 500 à 3 500 € par an de charges de propriétaire. Le partage exact est fixé dans un tableau annexé à l'acte.

## 04 VOS PROTECTIONS

## Ce qui encadre votre achat

L'acte est rédigé par le notaire ; nous vous remettons l'étude viagère et un projet de conditions particulières à relire avant de vous engager.



### L'aléa vérifié

Si le vendeur décède dans les 20 jours d'une maladie dont il était atteint à la signature, le contrat est sans effet (C. civ. art. 1975).



### L'état du bien

Diagnostics, état des lieux à la signature, entretien courant à la charge de l'occupant, visite périodique prévue dans l'acte.



### La libération anticipée

Si le vendeur quitte le logement, vous en disposez plus tôt, contre une majoration de rente fixée dès l'acte.



### La revente

Vous pouvez revendre le bien à tout moment : le nouvel acquéreur reprend la rente et les garanties.



### L'indexation

Indice et date de révision fixés dans l'acte : vous connaissez la règle d'évolution de la rente dès le départ.



### Acheter à deux

Deux acquéreurs, solidaires ; à votre décès, vos héritiers poursuivent les paiements et gardent le bien.

## 05 LA FISCALITÉ

## Ce que vous déclarez

- ✓ **Frais d'acquisition** calculés sur le prix (bouquet et capital de la rente), et non sur la valeur libre
- ✓ **La rente** n'est pas déductible de vos revenus
- ✓ **À la libération du bien**, au décès du vendeur : aucun droit ni impôt
- ✓ **Plus-value à la revente** : régime des particuliers, sur le prix inscrit dans l'acte, avec abattements selon la durée de détention

| Pendant la rente             | Qui paie            |
|------------------------------|---------------------|
| Taxe foncière                | Vous                |
| Gros travaux (art. 606)      | Vous                |
| Assurance du bâtiment        | Vous                |
| Charges courantes, entretien | Le vendeur occupant |
| Rente versée                 | Non déductible      |

IFI : la valeur à déclarer et la prise en compte de la rente restant due dépendent du montage. À confirmer avec votre notaire ou votre conseil fiscal.

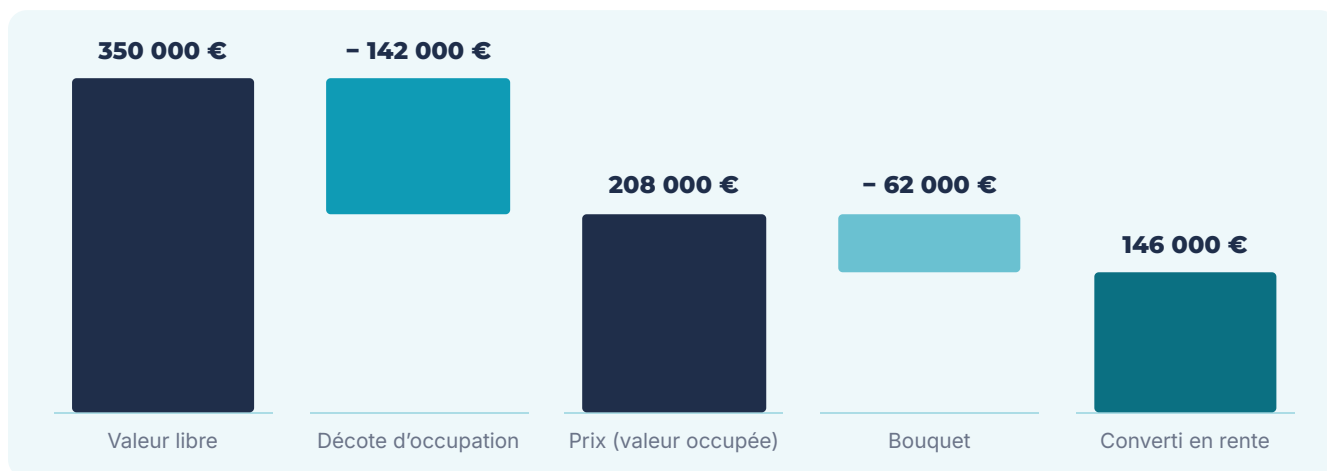


**Notre accompagnement** : une étude viagère écrite et datée pour chaque bien, la visite, la vérification du prix et des garanties, puis l'acte chez le notaire. Après la vente, le suivi de la rente peut être confié à Rochat Gestion.

## 06 L'EXEMPLE

## Un exemple du début à la fin

Achat en viager occupé d'un T3 de 72 m<sup>2</sup> à Lyon 6e, vendeuse seule de 78 ans. Cas fictif, arrondi. Ni la revalorisation du bien sur 12,5 ans, ni l'indexation de la rente ne sont prises en compte.



| Votre achat                                                  |  | Montant           | Si la rente dure 12,5 ans                |  | Montant            |
|--------------------------------------------------------------|--|-------------------|------------------------------------------|--|--------------------|
| Valeur libre (4 900 € / m <sup>2</sup> × 72 m <sup>2</sup> ) |  | 350 000 €         | Bouquet                                  |  | 62 000 €           |
| Bouquet, à la signature                                      |  | 62 000 €          | Rentes versées                           |  | 177 000 €          |
| Rente mensuelle, indexée                                     |  | 1 180 €           | Frais d'acte                             |  | ≈ 15 600 €         |
| Frais d'acte (≈ 7,5 % du prix)                               |  | ≈ 15 600 €        | Charges de propriétaire (≈ 2 500 € / an) |  | ≈ 31 000 €         |
| <b>Apport le jour de la signature</b>                        |  | <b>≈ 77 600 €</b> | <b>Coût total</b>                        |  | <b>≈ 285 600 €</b> |

**- 41 %**

de décote à l'achat sur la valeur libre

**0 €**

de crédit : le prix est étalé sur la durée de la rente

**≈ 285 600 €**

de coût total à 12,5 ans, pour un bien estimé 350 000 € aujourd'hui, hors revalorisation

Valorisation non prise en compte : à titre d'illustration, un bien de 350 000 € qui gagnerait 2 % par an vaudrait environ 448 000 € après 12,5 ans. À l'inverse, l'indexation augmente la rente chaque année. L'étude du bien chiffre les deux.



Vous souhaitez investir ?

### Nos viagers à vendre

Lyon, Strasbourg, Saône-et-Loire et partout en France : chaque annonce avec son prix, son bouquet et sa rente. Un conseiller vous accompagne de la visite à l'acte.



**04 72 84 67 20**

contact@rochat-viagers.fr · 26 cours Suchet, 69002 Lyon · depuis 1922



Voir nos annonces

Investir en viager, l'essentiel : document d'information, édition octobre 2026. Chiffres fictifs et arrondis ; seule l'étude datée engage. Il ne constitue pas un conseil en investissement et ne remplace ni l'étude du bien, ni les actes rédigés par le notaire.