Rochat Viagers

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.

L'essentiel en 6 pages · pour les acquéreurs et investisseurs · rochat-viagers.fr

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 obligatoire, pas de gestion locative.

Vous versez
un bouquet à la signature

→

Puis une rente
chaque mois, au vendeur, à vie

→

Le vendeur reste
chez lui, en viager occupé

→

Vous récupérez
le bien libre, sans droits de mutation

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 un droit d'usage et d'habitation (DUH) 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. Vous, l'acquéreur, en portez le risque financier.

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'usage 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	À 78 ans	À 85 ans
≈ 50 %	≈ 41 %	≈ 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 le vérifie : la rente ne doit pas être inférieure aux revenus que le bien pourrait produire, compte tenu de l'occupation conservée. Une rente trop faible pourrait faire 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 peuvent financer tout ou partie de la rente.

03 LES AVANTAGES

Vos avantages, 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 obligatoire.

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 achat 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. Engagez un bouquet et une rente que vous pouvez porter longtemps sans gêne.

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 (selon l'acte), 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 résolue : vous perdez le bien, et les sommes versées peuvent rester acquises au vendeur, selon l'acte (le juge peut réduire cette pénalité).

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, selon l'acte
- Assurance du bâtiment

Pour un T3 de 72 m² à Lyon, comptez environ 2 500 à 3 500 € par an de charges de propriétaire ; l'exemple retient le bas de la fourchette. 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.

La règle des 20 jours

Si le vendeur décède dans les 20 jours suivant la signature, d'une maladie dont il était déjà atteint, la vente 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, si l'acte le prévoit.

La revente

Vous pouvez revendre le bien à tout moment. La rente reste due et l'hypothèque suit le bien ; vous n'êtes libéré de la rente qu'avec l'accord du vendeur.

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, tenus solidairement si l'acte le prévoit. Au décès de l'un, la rente reste due : l'autre acquéreur et les héritiers du défunt, qui reçoivent sa part du bien, la poursuivent.

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, selon l'acte
Gros travaux (art. 606)	Vous
Assurance du bâtiment	Vous
Charges courantes, entretien	Le vendeur occupant
Rente versée	**Non déductible**

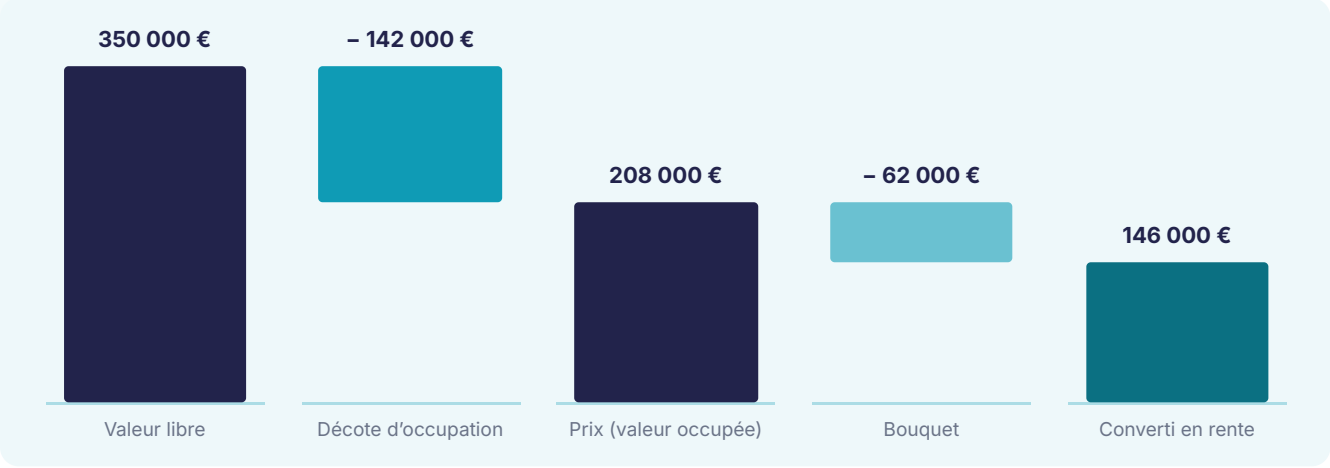
IFI : la valeur à déclarer et la prise en compte de la rente restant due dépendent du montage. À confirmer avec votre notaire ou votre conseil fiscal.

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 m² 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
Valeur libre (≈ 4 860 € / m² × 72 m²)	350 000 €
Bouquet, à la signature	62 000 €
Rente mensuelle, indexée	1 180 €
Frais d'acte (≈ 7,5 % du prix)	≈ 15 600 €
Apport le jour de la signature	**≈ 77 600 €**

Si la rente dure 12,5 ans	Montant
Bouquet	62 000 €
Rentes versées	177 000 €
Frais d'acte	≈ 15 600 €
Charges de propriétaire (≈ 2 500 € / an)	≈ 31 000 €
Coût total	**≈ 285 600 €**

– 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.

Rochat Viagers

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 novembre 2026. Chiffres fictifs et arrondis ; seule l'étude datée engage. Ce document ne constitue pas un conseil en investissement et ne remplace ni l'étude du bien ni les actes rédigés par le notaire.