Rochat Viagers

03 LES SOLUTIONS ROCHAT VIAGERS

UN CAPITAL AUJOURD'HUI, VOTRE LOGEMENT À VIE

La vente en nue-propriété

Vendre les murs, garder l'usufruit : un capital immédiat, sans rente.

01 LE PRINCIPE

Vendre les murs, garder l'usage

La vente en nue-propriété est une vente immobilière payée comptant : vous conservez l'usage du bien à vie. Vous ne quittez pas votre logement.

Vous vendez
la nue-propriété de votre logement

→

Vous gardez
l'usufruit, à vie

→

Vous recevez
un capital unique à la signature

→

Au décès
l'acquéreur devient plein propriétaire

1 seul
versement : un capital à la signature, aucune rente à suivre

À vie
vous gardez l'usufruit : habiter, ou louer et percevoir les loyers

0 aléa
sur le paiement : le prix est intégralement versé le jour de l'acte

Le démembrement de propriété

La pleine propriété se divise en deux : **l'usufruit**, le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus, que vous conservez ; et **la nue-propriété**, les murs, que l'acquéreur achète. À l'extinction de l'usufruit, les deux se réunissent entre ses mains, **sans droits** (CGI art. 1133), en cas de vente à un tiers.

- L'**usufruitier** : vous, qui habitez ou louez le bien
- Le **nu-propriétaire** : l'acquéreur, qui a payé comptant
- Le **notaire** : il rédige l'acte, où vendeur et acquéreur fixent la répartition des charges et la durée

Pas de rente, donc pas d'aléa de paiement. L'aléa porte seulement sur la durée de l'usufruit : plus il dure, meilleure est l'opération pour vous.

Usufruit viager

Jusqu'à votre décès, ou celui du survivant. Le cas le plus courant.

LE CAS TYPE

Usufruit temporaire

Pour une durée fixe (10, 15 ans) : le prix est plus élevé, l'usage limité dans le temps.

Droit d'usage seul

Vous gardez seulement le droit d'habiter, sans louer : c'est le viager occupé sans rente.

À qui s'adresse ce guide. Aux propriétaires qui veulent un capital important tout de suite, pour donner, investir ou financer un projet, sans quitter leur logement ni renoncer à le louer. Votre conseiller vous remet une étude chiffrée sous une semaine après le rendez-vous.

02 LE PRIX

Un capital unique, calculé sur l'usufruit

Pas de bouquet ni de rente : le prix de la nue-propriété est versé en une seule fois, chez le notaire.

LA RÈGLE

Prix = valeur libre – valeur de l'usufruit

L'usufruit économique actualise les loyers nets sur votre espérance de vie (tables INSEE). À 78 ans, pour un bien de 350 000 € louable 1 150 € par mois : 13 800 € × 10,30 ≈ 142 000 €.

350 000 – 142 000 = 208 000 €

Versés en une fois, le jour de l'acte

Ce que l'usufruit vous permet

- Habiter le logement, à vie ou pour la durée convenue
- Le louer et percevoir les loyers, sans l'accord du nu-propriétaire
- Le quitter pour une maison de retraite et le mettre en location
- Le transmettre au survivant si l'acte le prévoit

Ce qu'il ne permet pas

- Vendre le bien entier sans l'accord du nu-propriétaire
- Transformer le logement sans accord
- Le transmettre à vos héritiers : il s'éteint au décès

À 70 ans	À 78 ans	À 85 ans
≈ 50 %	≈ 59 %	≈ 70 %

Part de la valeur libre versée en capital, une tête, bien de rapport courant. L'étude donne la valeur exacte.

Barème fiscal (CGI, art. 669)	Usufruit	Nue-prop.
61 à 70 ans	40 %	60 %
71 à 80 ans	30 %	70 %
81 à 90 ans	20 %	80 %
91 ans et plus	10 %	90 %

Valeur fiscale, pour le notaire et l'administration. Le prix repose sur la valeur économique, souvent plus élevée.

Un prix sérieux. Le notaire vérifie que la valeur de l'usufruit retenue est cohérente avec le loyer réel. En cas de vente à un enfant, la valeur du bien s'impute sur la quotité disponible, comme une donation, sauf accord des autres héritiers en ligne directe (C. civ. art. 918).

03 VOS AVANTAGES

Ce que vous gagnez, ce qu'il faut savoir

Un capital immédiat
La totalité du prix le jour de l'acte : pour donner, investir, financer des travaux ou une aide à domicile.

Rester chez vous
À vie, avec un droit plus étendu que le viager occupé : vous pouvez aussi louer.

Louer si vous partez
Maison de retraite, déménagement : vous louez le bien et gardez les loyers.

Aucun risque d'impayé
Rien à percevoir après la vente : pas de rente à surveiller.

Transmettre de votre vivant
Donner le capital à vos enfants maintenant, avec les abattements en vigueur.

Moins de charges
Les grosses réparations (C. civ. art. 606) passent au nu-propriétaire.

En toute transparence

Pas de revenu mensuel. Le capital est versé en une fois : à vous de le placer ou de le répartir. Pour un revenu régulier, le viager occupé est à étudier.

Des charges restent à vous. Taxe foncière et entretien courant (CGI art. 1400), charges courantes de copropriété, assurance d'occupant.

Vos héritiers ne reçoivent pas le bien. Il revient au nu-propriétaire au décès du dernier usufruitier ; le capital, lui, peut leur être donné de votre vivant.

L'usufruit compte pour l'IFI. Après une vente à un tiers, vous déclarez la valeur de l'usufruit selon le barème fiscal (vente à un enfant : pleine propriété, CGI art. 968) ; le capital perçu n'y entre que s'il est réinvesti dans l'immobilier.

Nue-propriété ou viager occupé ?

	Nue-propriété	Viager occupé
Ce que vous gardez	Usufruit : habiter ou louer	Droit d'usage : habiter seulement
À la signature (exemple)	208 000 €	62 000 €
Revenu mensuel	Aucun (sauf loyers si vous louez)	1 180 € par mois, indexés
Taxe foncière	Vous (usufruitier)	L'acquéreur (selon l'acte)
Si vous quittez le logement	Vous louez, vous gardez les loyers	Rente majorée si l'acte le prévoit

Besoin de capital : la nue-propriété. Besoin de revenu : le viager occupé. Les deux se combinent aussi (viager occupé avec réserve d'usufruit) : nous chiffrons les deux formules dans l'étude pour que vous compariez.

04 VOS GARANTIES

Les clauses qui vous protègent

Elles sont négociées avant le compromis et rédigées par le notaire. Nous vous remettons un projet de conditions particulières à relire.

La répartition des charges

Un tableau annexé à l'acte précise qui paie quoi : entretien, taxe foncière, charges, grosses réparations. Sans précision, le Code civil s'applique (art. 605 et 606).

La réversion de l'usufruit

Pour un couple : usufruit sur deux têtes, jusqu'au second décès, à prévoir expressément dans l'acte.

La faculté de louer

L'acte rappelle votre droit de louer ; le nu-propriétaire ne peut s'y opposer. Au décès, le bail en cours s'impose à lui dans les limites de la loi.

L'état du bien

Un état des lieux à la signature, qui servira à la fin de l'usufruit ; l'usufruitier jouit du bien raisonnablement (C. civ. art. 601), l'entretient et l'assure.

Conversion et rachat

L'acte peut prévoir la conversion de l'usufruit en capital ou en rente si vous le souhaitez plus tard, à un prix fixé dès l'origine.

Vente à un héritier

En cas de vente à un enfant, la valeur du bien s'impute sur la quotité disponible, sauf accord des autres héritiers en ligne directe (C. civ. art. 918) ; au décès, le bien est présumé dans la succession (CGI art. 751).

05 LA FISCALITÉ

Ce que vous déclarez

- **Le capital perçu** est le prix de vente : il n'est pas imposable comme un revenu
- **Plus-value** : exonérée pour la résidence principale ; sinon, abattements selon la durée de détention, sur la base du prix de la nue-propriété
- **Si vous donnez le capital** : abattement de 100 000 € par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans, plus 31 865 € de don familial de somme d'argent sous conditions d'âge

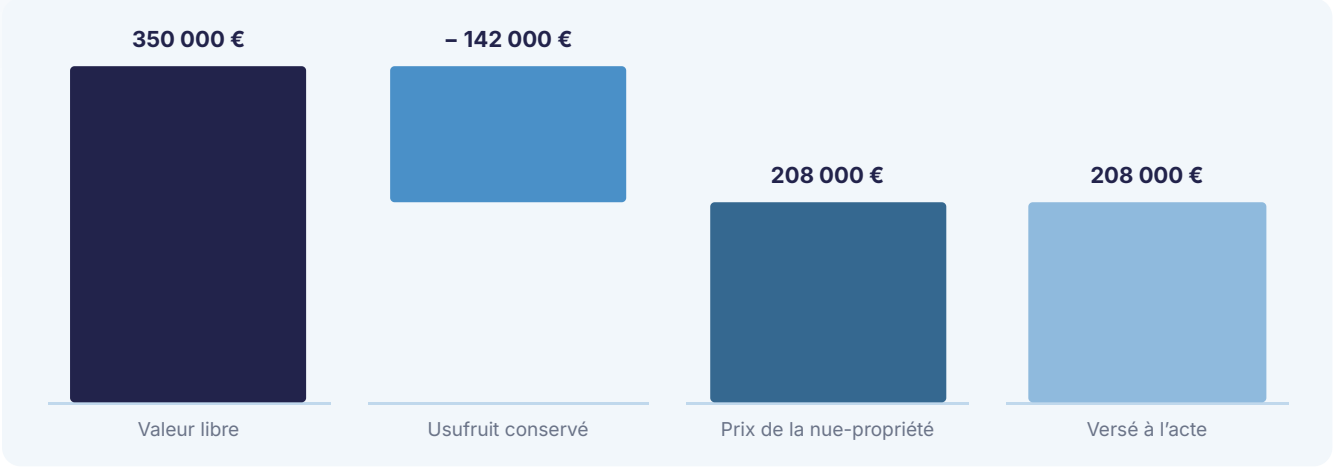
Pendant l'usufruit	Qui paie
Taxe foncière	Vous (CGI art. 1400)
Impôt sur les loyers (si vous louez)	Vous
IFI : usufruit, après une vente à un tiers	Vous
IFI : nue-propriété	Le nu-propriétaire
Au décès : réunion	**Aucun droit**

Vente de la nue-propriété à un tiers : la réunion au décès ne donne lieu à aucun droit de succession (CGI art. 1133). Vente à un enfant : IFI sur la pleine propriété (CGI art. 968) et bien présumé dans la succession (CGI art. 751). Estimation simplifiée ; à confirmer avec votre conseil fiscal.

06 L'EXEMPLE

Un exemple du début à la fin

Vendeuse seule de 78 ans, T3 de 72 m² à Lyon 6e, résidence principale, deux enfants. Cas fictif, arrondi, hors frais.



Le bien et l'usufruit	Montant
Valeur libre (72 m²)	350 000 €
Loyer de marché annuel	13 800 €
Espérance de vie à 78 ans	12,5 ans
Usufruit économique (× 10,30)	– 142 000 €
Prix de la nue-propriété	**208 000 €**

Ce que reçoit la vendeuse	Montant
Capital versé à la signature	208 000 €
Donation à ses deux enfants	100 000 €
Capital conservé et placé	108 000 €
Revenu d'un placement à 3 % (hypothèse, brut, avant impôts)	≈ 270 € / mois
Loyer si elle quitte le bien	**1 150 € / mois**

208 000 €
le jour de l'acte, sans rente à suivre

100 000 €
donnés à ses enfants, sans droits

À vie
chez elle, ou en louant si elle part

Rochat Viagers

Vous êtes propriétaire ?

Votre étude gratuite et confidentielle

Nue-propriété et viager occupé chiffrés sur votre bien, puis remis par écrit. Sans engagement.

04 72 84 67 20

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

Demander mon estimation

La nue-propriété, l'essentiel : document d'information, édition novembre 2026. Chiffres fictifs et arrondis ; seule l'étude datée engage. Il ne remplace ni le mandat ni les actes rédigés par le notaire.