Rochat Viagers

02 LES SOLUTIONS ROCHAT VIAGERS

VENDRE UN BIEN LIBRE, PERCEVOIR UNE RENTE

Le viager libre

Transformer un logement vacant ou loué en capital et en revenu à vie.

01 LE PRINCIPE

Vendre un bien libre, en rente

Le viager libre est une vente immobilière dont le prix est payé en deux temps : un capital, puis une rente à vie. L'acquéreur dispose du bien immédiatement.

Vous vendez
un bien que vous n'occupez pas

→

L'acquéreur
en dispose dès la signature

→

Vous recevez
un bouquet à la signature

→

Puis une rente
chaque mois, à vie, indexée

1 sur 10
une vente en viager sur dix est un viager libre, vendu sans occupant

100 %
de la valeur convertie en bouquet et en rente, sans décote d'occupation

À vie
la rente est versée jusqu'au bout, indexée chaque année

La pleine propriété, tout de suite

Contrairement au viager occupé, vous ne conservez aucun droit sur le bien : l'acquéreur en a la **pleine propriété et la jouissance** dès l'acte. Il peut l'habiter, le louer ou le revendre. En contrepartie, **aucune décote d'occupation** : toute la valeur est convertie en bouquet et en rente.

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

Un contrat aléatoire. La durée de la rente dépend de votre durée de vie : c'est l'aléa, exigé par la loi. L'acquéreur porte le risque d'une longue durée de la rente.

Bien vacant

Résidence secondaire, logement hérité, appartement inoccupé.

LE CAS TYPE

Bien loué

Le bail continue : l'acquéreur perçoit les loyers à votre place.

Après un viager occupé

Si vous libérez le logement, le viager devient libre : la rente est majorée si l'acte le prévoit.

À qui s'adresse ce guide. Aux propriétaires d'un logement qu'ils n'occupent pas : résidence secondaire, bien hérité, appartement loué ou vacant. Votre conseiller vous remet le Passeport vendeur lors du rendez-vous, puis une étude chiffrée sous une semaine.

02 LE PRIX

Bouquet et rente, sans décote

Comme vous ne gardez aucun droit, c'est toute la valeur libre qui se répartit entre le bouquet et la rente. C'est vous qui choisissez l'équilibre.

LA RÈGLE

Rente annuelle = (valeur libre – bouquet) ÷ coefficient

Le coefficient actualise les versements sur votre espérance de vie (tables INSEE, taux technique de 3 %). À 78 ans, il vaut 10,30.

350 000 – 100 000 = 250 000 € à convertir

250 000 ÷ 10,30 ≈ 24 270 € par an, soit 2 020 € par mois

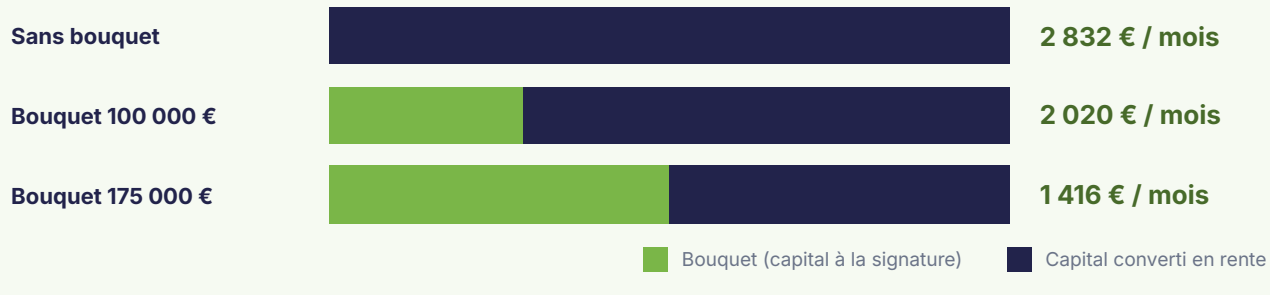
Le bouquet

Capital versé **le jour de la signature**, chez le notaire : en pratique 20 à 40 % de la valeur, parfois davantage, car l'acquéreur dispose aussitôt du bien. Il n'est pas imposable comme un revenu.

La rente

Versée **chaque mois, à vie**, et **indexée** chaque année. Réversible au survivant si l'acte le prévoit. Pas de majoration pour libération : vous ne gardez aucun droit d'occupation.

Une même valeur, trois répartitions



Bien de 350 000 € vendu par une vendeuse de 78 ans, coefficient 10,30, hors indexation. Le même bien en viager occupé : 62 000 € de bouquet et 1 180 € par mois.

Occupé ou libre : ce qui change

	Viager occupé	Viager libre
Qui occupe le bien	Vous, à vie	L'acquéreur, dès l'acte
Base du calcul	Valeur libre – droit conservé	Valeur libre entière
Bouquet et rente	Plus faibles	Plus élevés, à âge égal
Charges courantes, entretien	Vous	L'acquéreur
Plus-value	Exonérée (résidence principale)	Imposable, sauf abattements

03 VOS AVANTAGES

Ce que vous gagnez, ce qu'il faut savoir

Une rente plus élevée
Pas de décote d'occupation : à âge égal, la rente dépasse nettement celle d'un viager occupé.

Un capital et un revenu
Le bouquet à la signature, la rente chaque mois, indexée, à vie.

Plus aucune charge
Taxe foncière, travaux, charges de copropriété, assurance : tout passe à l'acquéreur.

Plus de gestion
Fini les locataires, les impayés et les travaux à suivre à distance.

Protéger le conjoint
Rente sur deux têtes, réversible au survivant.

Une fiscalité douce
Dès 70 ans, 30 % seulement de la rente est imposable ; le bouquet ne l'est pas.

En toute transparence

Vous n'avez plus aucun droit sur le bien. L'acquéreur en dispose librement dès l'acte ; pas de retour possible, sauf résolution pour impayé.

La plus-value peut être imposée. Hors résidence principale, elle est calculée sur le prix (bouquet et capital de la rente), avec des abattements pour durée de détention.

L'aléa joue dans les deux sens. Une longue vie : le total des rentes versées aura dépassé la valeur du bien. Si la rente s'arrête tôt, le prix payé aura été faible.

Vos héritiers ne reçoivent pas le bien. Il appartient à l'acquéreur dès la vente ; le bouquet peut en revanche leur être donné de votre vivant.

Vendre un bien loué en viager libre

- Le bail continue : l'acquéreur devient le bailleur et perçoit les loyers
- Plus de gestion locative : impayés, travaux, relances, déclarations
- Le loyer, souvent inférieur à la rente, est remplacé par un revenu versé à vie
- Vendu loué, le bien n'ouvre pas de droit de préemption au locataire, sauf congé pour vendre ou première vente après division

Un bien loué se vend un peu moins cher qu'un bien vide (décote de 5 à 15 % selon le bail), mais nettement plus qu'en viager occupé. Nous regardons avec vous le loyer, la fin du bail et l'état du bien.

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.

L'hypothèque légale du vendeur

Ancien privilège du vendeur. Inscrite au service de la publicité foncière, elle garantit la rente sur le bien lui-même, même s'il est revendu.

La clause résolutoire

En cas d'impayé, après commandement resté sans effet, la vente est résolue et vous reprenez votre bien. Sans cette clause, un défaut de paiement ne permet pas de reprendre le bien (C. civ. art. 1978).

L'indexation

Révision annuelle automatique de la rente sur l'indice des prix, avec un indice de remplacement prévu. À défaut, seules les majorations légales s'appliquent.

La réversion

Rente sur deux têtes pour un couple, avec réversion totale ou partielle au survivant, à fixer expressément.

L'interdiction d'aliéner

L'acquéreur ne peut ni vendre ni hypothéquer sans votre accord pendant la durée fixée ; ses héritiers continuent de payer.

L'entretien du bien

Une clause d'assurance et d'entretien peut être prévue : le bien reste la garantie de votre rente.

05 LA FISCALITÉ

Ce que vous déclarez

Moins de 50 ans	50 à 59 ans
70 %	50 %
60 à 69 ans	**70 ans et plus**
40 %	30 %

Fraction imposable de la rente selon votre âge au premier versement, fixée une fois pour toutes (CGI, art. 158-6). Elle s'ajoute à vos revenus et supporte les prélèvements sociaux.

Exemple : rente de 24 270 € par an à 78 ans	Montant
Part imposable (30 %)	7 281 €
Impôt sur le revenu (tranche à 30 %)	– 2 184 €
Prélèvements sociaux (18,6 % en 2026)	– 1 354 €
Rente nette par an, soit 1 728 € par mois	**20 732 €**

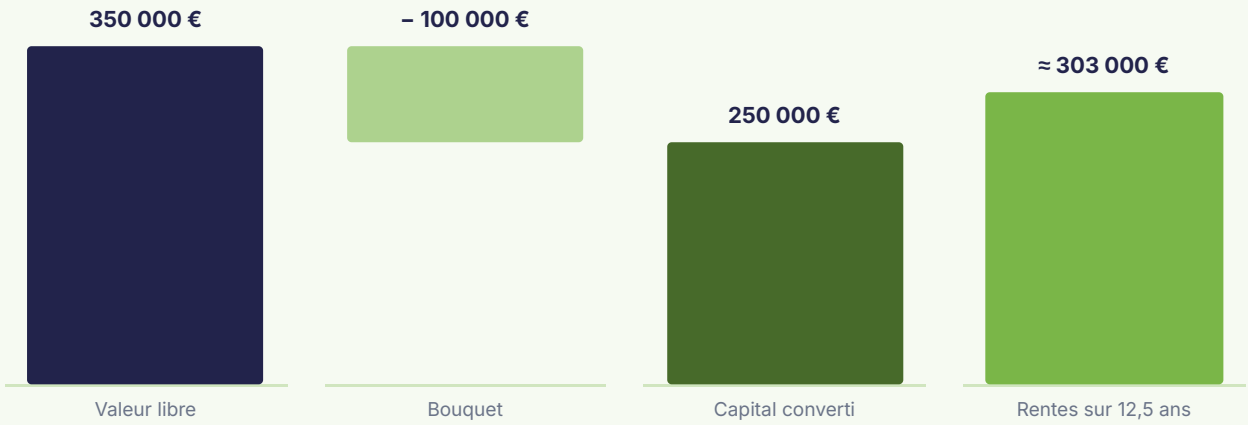
Estimation simplifiée ; à confirmer avec votre conseil fiscal.

- **Le bouquet** est un élément du prix : il n'est pas imposable comme un revenu
- **Plus-value** : exonérée si le bien est votre résidence principale au moment de la vente ; sinon, abattements selon la durée de détention, exonération totale après 22 ans (impôt) et 30 ans (prélèvements sociaux)
- **IFI** : le bien sort de votre patrimoine
- **Taxe foncière** : elle passe à l'acquéreur

06 L'EXEMPLE

Un exemple du début à la fin

Vendeuse seule de 78 ans, T3 de 72 m² à Lyon 6e vendu libre de toute occupation (bail terminé : il lui rapportait 650 € net par mois), tranche d'imposition à 30 %. Cas fictif, arrondi, hors frais et plus-value.



Le bien	Montant
Valeur libre (≈ 4 860 € / m² × 72 m²)	350 000 €
Décote d'occupation	aucune
Espérance de vie à 78 ans	12,5 ans
Coefficient (taux de 3 %)	10,30
Capital à répartir	**350 000 €**

Ce que reçoit la vendeuse	Montant
Bouquet, à la signature	100 000 €
Rente mensuelle, indexée	2 020 €
Rente nette après impôt, par mois	1 728 €
Loyer net qu'elle en tirait	650 €
Revenu mensuel en plus, sans gestion	**+ 1 078 €**

100 000 €
pour aider ses enfants ou financer un projet

1 728 €
nets par mois, sans aucune gestion

× 2,7
par rapport au loyer net qu'elle en tirait

Rochat Viagers

Vous êtes propriétaire ?

Votre étude viagère **gratuite et confidentielle**

Valeur libre, bouquet, rente et plus-value calculés pour 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

Le viager libre, 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.