Rochat Viagers

06 LES SOLUTIONS ROCHAT VIAGERS

RESTER LE TEMPS DE S'ORGANISER

Le viager mixte

Garder son logement quelques années, percevoir un capital et une rente à vie.

01 LE PRINCIPE

Rester un temps, puis partir

Le viager mixte est un viager dont l'occupation est limitée dans le temps : vous gardez votre logement pour une durée convenue, puis vous le libérez. La rente, elle, reste versée à vie.

Vous vendez
la propriété de votre logement

→

Vous restez
le temps convenu : 3, 5, 8 ans…

→

Vous recevez
un bouquet à la signature

→

Puis une rente
à vie, même après votre départ

Entre les deux
à mi-chemin du viager occupé et du viager libre

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

Date connue
la libération du logement est fixée dans l'acte

Une occupation limitée, une rente à vie

Vous vendez votre logement en gardant un **droit d'usage et d'habitation temporaire**. Parce que l'occupation est plus courte qu'en viager occupé à vie, la **décote est plus faible** : le bouquet et la rente sont plus élevés. Au terme convenu, l'acquéreur dispose du bien ; la rente continue jusqu'à votre décès.

- Le **crédirentier** : vous, le vendeur, qui recevez la rente
- Le **débirentier** : l'acquéreur, qui la verse
- Le **notaire** : il rédige l'acte, où vendeur et acquéreur fixent la durée d'occupation et la date de libération

À ne pas confondre avec la vente à terme. En viager mixte, la rente est viagère, donc aléatoire ; seule l'occupation est limitée. En vente à terme, les mensualités s'arrêtent à une date fixée.

Viager occupé
Vous restez à vie : la décote est maximale.

Viager mixte
Vous restez un temps fixé : la décote est intermédiaire.

CE GUIDE

Viager libre
L'acquéreur dispose du bien tout de suite : aucune décote.

À qui s'adresse ce guide. Aux propriétaires qui prévoient de déménager dans quelques années, pour une résidence services, un logement plus petit ou un rapprochement familial, et qui veulent dès maintenant un capital et une rente. Votre conseiller vous remet une étude chiffrée sous une semaine après le rendez-vous.

02 LE PRIX

La durée d'occupation fait le prix

Votre droit d'occupation temporaire a une valeur : elle est déduite de la valeur libre. Le reste vous est payé en bouquet et en rente viagère.

LA RÈGLE

Prix = valeur libre – valeur de l'occupation

L'occupation se valorise sur le loyer du bien et sa durée, pondérée par votre espérance de vie (tables INSEE, taux de 3 %). Le solde après bouquet est converti en rente viagère.

5 ans à 78 ans : 13 800 € × 4,39 ≈ 61 000 €

350 000 – 61 000 = 289 000 € en bouquet et en rente

Combien vaut votre occupation ?

Occupation	Valeur du droit	Prix (valeur occupée)	Rente avec 80 000 € de bouquet
3 ans	≈ 38 000 € (11 %)	312 000 €	1 877 € / mois
5 ans	**≈ 61 000 € (17 %)**	**289 000 €**	**1 691 € / mois**
8 ans	≈ 87 000 € (25 %)	263 000 €	1 481 € / mois
À vie (viager occupé)	≈ 142 000 € (41 %)	208 000 €	1 036 € / mois

Bien de 350 000 € louable 1 150 € net par mois, vendeuse seule de 78 ans, coefficient viager 10,30, hors indexation. Ordres de grandeur : l'étude donne la valeur exacte.

Le bouquet

Capital versé **le jour de la signature**, chez le notaire. Plus élevé qu'en viager occupé à vie, car la décote est plus faible. Il n'est pas imposable comme un revenu.

La rente

Versée **chaque mois, à vie**, et **indexée** chaque année. Elle continue après votre départ du logement : c'est elle qui finance votre nouveau lieu de vie.

Le bon équilibre. Plus vous restez longtemps, plus votre droit d'occupation pèse et plus le prix baisse. Fixez une durée réaliste : partir plus tôt est toujours possible, rester plus longtemps suppose l'accord de l'acquéreur.

03 VOS AVANTAGES

Ce que vous gagnez, ce qu'il faut savoir

Le temps de s'organiser
Vous restez chez vous le temps de préparer votre départ, sans vente précipitée.

Un bouquet plus élevé
La décote est plus faible qu'en viager occupé à vie : le prix est plus élevé.

Une rente à vie
Elle continue après votre départ et finance votre nouveau lieu de vie.

Moins de charges
Pendant l'occupation, taxe foncière et gros travaux passent à l'acquéreur, selon l'acte.

Un acquéreur plus facile
Il récupère le bien à une date connue : la vente se fait souvent plus vite.

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

En toute transparence

Vous partez à la date prévue. La libération est inscrite dans l'acte ; rester plus longtemps suppose l'accord de l'acquéreur, par un bail ou un avenant.

Préparez la suite. Résidence services, location, maison de retraite : le bouquet et la rente doivent couvrir ce nouveau budget.

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 revient à l'acquéreur ; le bouquet peut en revanche leur être donné de votre vivant.

Mixte, occupé, libre ou vente à terme ?

	Viager occupé	Viager mixte	Viager libre	Vente à terme
Occupation du vendeur	À vie	Durée fixée	Aucune	À vie ou durée fixée
Paiement	Bouquet et rente à vie	Bouquet et rente à vie	Bouquet et rente à vie	Comptant et mensualités
Décote	Maximale	Intermédiaire	Aucune	Selon l'occupation
Aléa sur la durée	Oui	Oui	Oui	Non

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 date de libération

Fixée dans l'acte, avec un état des lieux de sortie. Elle vous laisse le temps de préparer votre déménagement.

Le départ anticipé

Si vous partez avant le terme, l'acte peut prévoir une majoration de la rente pour la durée d'occupation non utilisée.

L'hypothèque légale du vendeur

Ancien privilège du vendeur. Inscrite au service de la publicité foncière, elle garantit la rente sur le bien, 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.

Deux têtes

Pour un couple : occupation et rente sur deux têtes, avec réversion totale ou partielle au survivant.

05 LA FISCALITÉ

Ce que vous déclarez

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

Fraction imposable de la rente selon votre âge au premier versement, fixée une fois pour toutes (CGI, art. 158-6). Le bouquet n'est pas imposable comme un revenu ; plus-value exonérée pour la résidence principale.

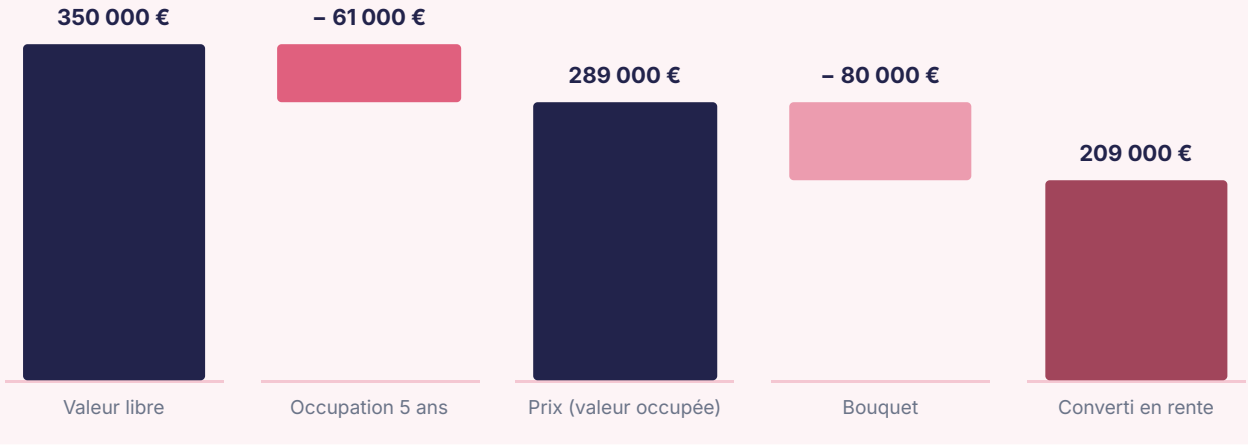
Exemple : rente de 20 291 € par an à 78 ans	Montant
Part imposable (30 %)	6 088 €
Impôt sur le revenu (tranche à 30 %)	– 1 826 €
Prélèvements sociaux (18,6 % en 2026)	– 1 132 €
Rente nette par an, soit 1 444 € par mois	**17 334 €**

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, qui souhaite rester 5 ans avant de rejoindre une résidence services. Tranche d'imposition à 30 %. Cas fictif, arrondi, hors frais.



Le bien et l'occupation	Montant
Valeur libre (≈ 4 860 € / m² × 72 m²)	350 000 €
Loyer de marché net, sur un an	13 800 €
Occupation de 5 ans (× 4,39)	– 61 000 €
Prix (valeur occupée)	**289 000 €**

Ce que reçoit la vendeuse	Montant
Bouquet, à la signature	80 000 €
Rente mensuelle, indexée, à vie	1 691 €
Rente nette d'impôt, par mois	1 444 €
Même bien en viager occupé à vie	62 000 € et 1 180 €
Rente brute en plus, chaque mois	**+ 511 €**

80 000 €
à la signature, contre 62 000 € en viager occupé à vie

1 444 €
nets par mois, à vie, pour financer sa résidence services

5 ans
chez elle, le temps de préparer son départ

Rochat Viagers

Vous êtes propriétaire ?

Votre étude viagère **gratuite et confidentielle**

Viager mixte, occupé ou vente à terme : nous chiffrons les formules selon la durée que vous envisagez, puis nous vous les remettons 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 mixte, 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.