



01 LES SOLUTIONS ROCHAT VIAGERS

RESTER CHEZ SOI, VIVRE MIEUX

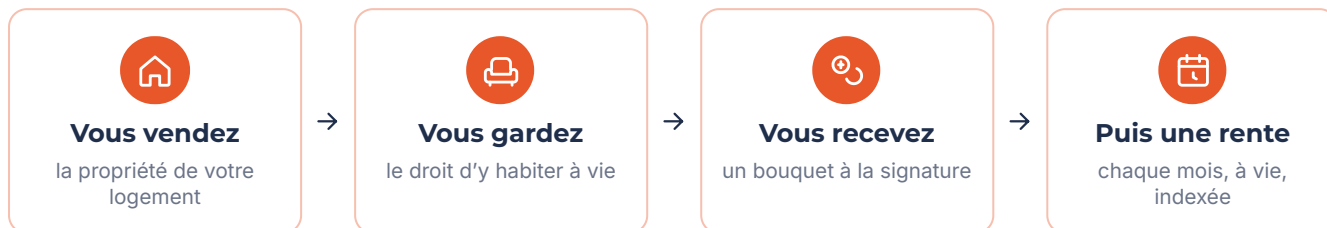
Le viager occupé

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

01 LE PRINCIPE

Vendre, et rester chez soi

Le viager occupé est une vente immobilière dont le prix est payé en deux temps : un capital, puis une rente à vie. Vous ne quittez pas votre logement.



9 / 10

ventes en viager sont des viagers occupés

À vie

vous restez chez vous, et la rente est versée jusqu'au bout

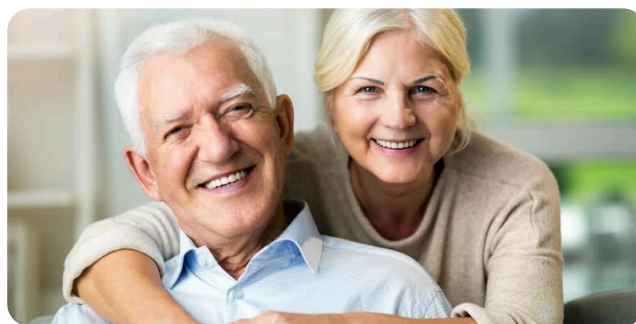
1804

le Code civil encadre la vente en viager (art. 1968 à 1983)

Deux droits, deux personnes

La pleine propriété se sépare en deux : le **droit d'usage et d'habitation (DUH)**, que vous conservez, et la **nue-propriété**, que l'acquéreur achète. Il devient propriétaire, vous restez l'occupant. Au décès du dernier occupant, il récupère le logement libre.

- ✓ 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 en porte le risque, pas vous.



Avec DUH

Vous habitez le logement. Vous ne pouvez pas le louer.

LE PLUS COURANT



Avec usufruit

Vous habitez ou louez, et gardez les loyers. Plus rare.



Sans rente

Un bouquet seul, versé à la signature : pas de rente mensuelle.

i À qui s'adresse ce guide. Aux propriétaires qui souhaitent rester dans leur logement tout en transformant une partie de sa valeur en capital et en revenu. Votre conseiller vous remet le Passeport vendeur et une étude chiffrée lors du rendez-vous.

02 LE PRIX

Votre droit, le bouquet et la rente

Le droit d'usage et d'habitation que vous gardez a une valeur. Elle est déduite de la valeur libre ; le reste vous est payé en deux parts.

Ce que le DUH vous permet

- ✓ Habiter le logement à vie, avec votre conjoint ou votre famille
- ✓ Le quitter plus tôt si vous le souhaitez, avec majoration de la rente
- ✓ Transmettre ce droit au survivant si l'acte le prévoit (deux têtes)

Ce qu'il ne permet pas

- ⚠ Louer le logement ou le prêter à un tiers
- ⚠ Le céder ou le transmettre à vos héritiers : il s'éteint au décès

LA RÈGLE

DUH = loyer annuel net × coefficient

Le coefficient actualise les loyers sur votre espérance de vie. À 78 ans : 13 800 € × 10,30 ≈ 142 000 €, soit 41 % d'un bien de 350 000 €.

À 70 ans

≈ **50 %**

À 78 ans

≈ **41 %**

À 85 ans

≈ **30 %**

Part de la valeur libre représentée par le DUH, ordres de grandeur pour une personne seule.

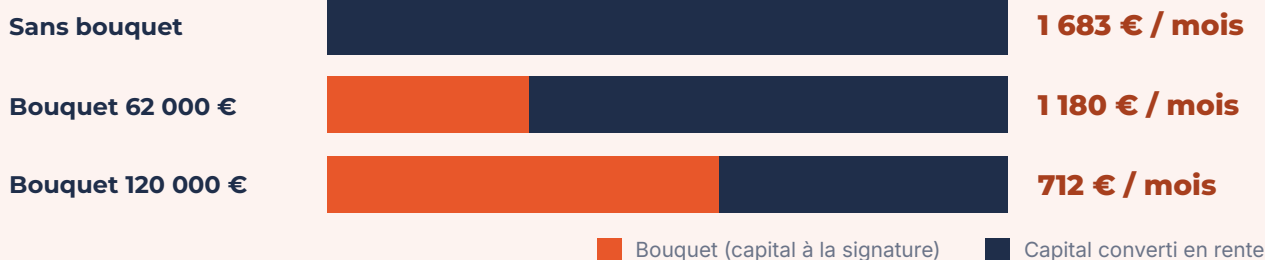
Le bouquet

Capital versé le jour de la signature, chez le notaire. En pratique 20 à 30 % de la valeur occupée, parfois 0. Il n'est pas imposable.

La rente

Versée chaque mois, à vie, et indexée chaque année sur l'inflation. Réversible au survivant si l'acte le prévoit.

Une même valeur, trois répartitions



Exemple à 78 ans, valeur occupée 208 000 €, coefficient 10,30. C'est vous qui choisissez l'équilibre, avec votre conseiller.

 Plus vous êtes jeune, plus le droit conservé vaut cher et plus la part convertie en capital et en rente est réduite. C'est pourquoi le viager occupé prend tout son sens à partir de 70 ans.

 Le prix doit être sérieux. Le notaire vérifie que la rente, augmentée de la valeur de votre droit, dépasse le loyer que rapporterait le bien. Sinon la vente peut être annulée. Notre étude inclut ce contrôle.

03 VOS AVANTAGES

Ce que vous gagnez, ce qu'il faut savoir



Rester chez vous

À vie, sans changer vos habitudes, avec la garantie de l'acte.



Un capital et un revenu

Le bouquet à la signature, la rente chaque mois, indexée.



Moins de charges

Taxe foncière, gros travaux et assurance du bâtiment passent à l'acquéreur.



Protéger le conjoint

Rente et droit d'usage sur deux têtes : le survivant garde toit et revenu.



Une fiscalité douce

Après 70 ans, 30 % seulement de la rente est imposable ; le bouquet ne l'est pas.



Des garanties inscrites

Hypothèque légale du vendeur et clause résolutoire : en cas d'impayé, vous reprenez le bien.



En toute transparence

Vous ne pouvez plus louer. Le DUH est personnel ; si vous voulez garder cette possibilité, l'usufruit ou la nue-propriété sont à étudier.

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

L'aléa joue dans les deux sens. Une longue vie : la rente aura dépassé le prix. Un décès rapide : le prix payé aura été faible.

Des charges restent à vous. Consommations, entretien courant, charges courantes de copropriété, assurance d'occupant.



Qui paie quoi ?

Vous, l'occupant

- ✓ Consommations et abonnements
- ✓ Entretien courant, petites réparations
- ✓ Assurance d'occupant
- ✓ Charges courantes de copropriété
- ✓ Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

L'acquéreur, propriétaire

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

Pour un T3 de 72 m² à Lyon, ces postes représentent environ 2 500 à 3 500 € par an. Le partage exact est fixé dans un tableau annexé à l'acte.



Parlez-en à vos proches. Nous proposons toujours d'associer vos enfants ou une personne de confiance à un rendez-vous, et le notaire conseille la famille. Rien ne se signe dans la précipitation : délai de réflexion, puis rétractation de 14 jours si le mandat est signé à votre domicile.

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 annulée : vous reprenez votre bien. Sans cette clause, le défaut de paiement ne permet pas la résolution (C. civ. art. 1978).



L'indexation

Révision annuelle automatique de la rente sur l'indice des prix, avec un indice de remplacement prévu.



La libération anticipée

Si vous quittez le logement (maison de retraite, famille), la rente est majorée, souvent de 20 à 30 %, selon un montant fixé dès l'acte.



La réversion

Rente et droit d'usage sur deux têtes pour un couple, avec réversion totale ou partielle au survivant.



L'interdiction d'aliéner

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

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). Elle s'ajoute à vos revenus et supporte les prélèvements sociaux.

- ✓ **Le bouquet** est un élément du prix : il n'est pas imposable comme un revenu
- ✓ **Plus-value** : exonérée si le logement est votre résidence principale
- ✓ **Taxe foncière** : à l'acquéreur avec un DUH, à vous avec un usufruit
- ✓ **IFI** : vous déclarez la valeur de votre droit d'usage

Exemple : rente de 14 160 € par an à 78 ans

Montant

Part imposable (30 %) 4 248 €

Impôt sur le revenu (tranche à 30 %) – 1 274 €

Prélèvements sociaux (18,6 % en 2026) – 790 €

Rente nette par an, soit environ 1 008 € par mois

12 096 €

Estimation simplifiée selon la tranche marginale ; à confirmer avec votre conseil fiscal.

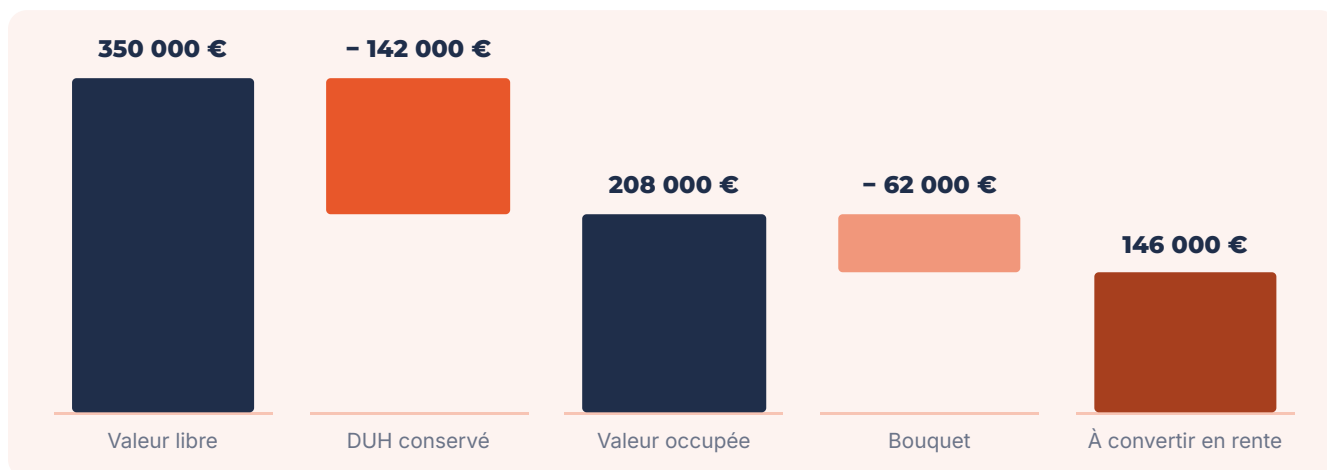


Notre engagement : une étude gratuite, écrite, datée et reconstituable, un acquéreur dont nous vérifions la capacité financière avant toute offre, et votre notaire pour l'acte.

06 L'EXEMPLE

Un exemple du début à la fin

Vendeuse seule de 78 ans, T3 de 72 m² à Lyon 6e, tranche d'imposition à 30 %. Cas fictif, arrondi, hors frais.



Le bien et le droit conservé	Montant
Valeur libre (4 900 € / m ² × 72 m ²)	350 000 €
Loyer de marché net, sur un an	13 800 €
D.U.H. économique (× 10,30)	- 142 000 €
Valeur occupée	208 000 €

Ce que reçoit la vendeuse	Montant
Bouquet, à la signature	62 000 €
Rente mensuelle, indexée	1 180 €
Rente nette d'impôt et de prélèvements, par mois	1 008 €
Charges économisées, par mois	≈ 250 €
Ressources nettes par mois	≈ 1 260 €

62 000 €

pour aider ses enfants ou solder un prêt

1 260 €

nets par mois, en restant chez elle

0 €

de taxe foncière et de gros travaux à sa charge



Vous êtes propriétaire ?

Votre étude viagère gratuite et confidentielle

Valeur libre, droit d'usage, bouquet et rente calculés pour votre situation, 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