Rochat Viagers

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.

Vous vendez
la propriété de votre logement

→

Vous gardez
le droit d'y habiter à vie

→

Vous recevez
un bouquet à la signature

→

Puis une rente
chaque mois, à vie, indexée

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

Vous vendez la **pleine propriété** de votre logement, **grevée d'un droit d'usage et d'habitation** (DUH) que vous conservez. L'acquéreur devient propriétaire, vous restez l'occupant. Variante : vous gardez **l'usufruit** et il achète **la nue-propriété**. 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 porte le risque d'une longue durée de la rente.

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.

Sur deux têtes

Pour un couple : occupation et rente jusqu'au second décès.

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 lors du rendez-vous, puis une étude chiffrée sous une semaine.

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 si l'acte le prévoit
- En faire profiter le survivant si l'acte est sur 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	À 78 ans	À 85 ans
≈ 50 %	≈ 41 %	≈ 30 %

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

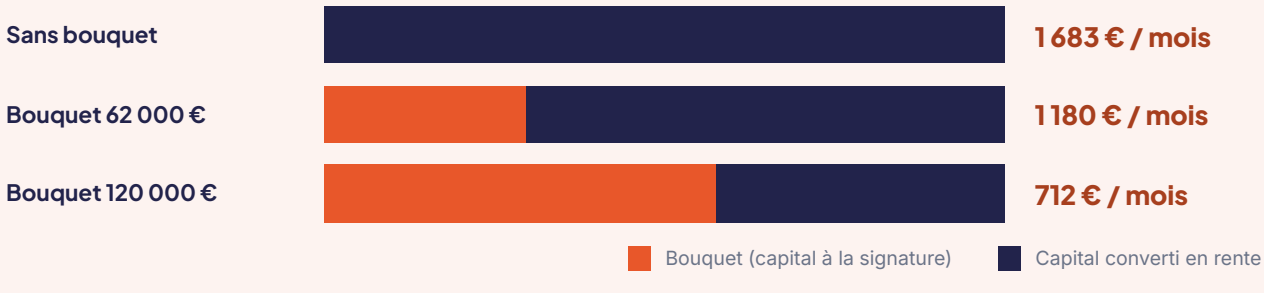
Le bouquet

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 comme un revenu.

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 le vérifie : la rente ne doit pas être inférieure aux revenus que le bien pourrait produire, compte tenu de l'occupation conservée. Sinon, la vente pourrait 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, selon l'acte.

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

Une fiscalité douce
Dès 70 ans, 30 % seulement de la rente est imposable ; le bouquet n'est pas imposable comme un revenu.

Des garanties inscrites
Hypothèque légale du vendeur et clause résolutoire : en cas d'impayé, vous pouvez reprendre le bien.

En toute transparence

Vous ne pouvez plus louer. Le DUH est personnel ; si vous voulez garder cette possibilité, la vente de la nue-propriété avec réserve d'usufruit est 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 : le total des rentes versées aura dépassé la valeur du bien. Si la rente s'arrête tôt, 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. 605 et 606)
- Travaux votés en copropriété
- Taxe foncière (avec un DUH, selon l'acte)
- Assurance du bâtiment
- Honoraires de syndic

Pour un T3 de 72 m² à Lyon, les postes à la charge de l'acquéreur 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 : si le mandat est signé à votre domicile, vous disposez de 14 jours pour vous rétracter.

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.

La libération anticipée

Si vous quittez le logement (maison de retraite, famille) et si l'acte le prévoit, la rente est majorée, souvent de 20 à 30 %, d'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. En cas de revente, la rente reste due et l'hypothèque suit le bien.

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.

- **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 (selon l'acte), à vous avec un usufruit
- **IFI** : vous déclarez la valeur de votre droit d'usage

Exemple à 78 ans : 1 180 € × 12 = 14 160 € par an	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 €**

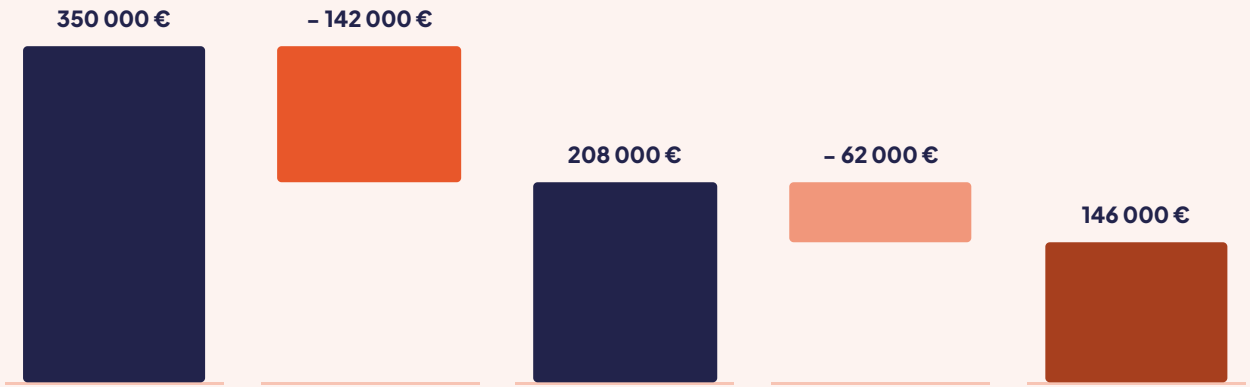
Estimation simplifiée selon la tranche marginale ; à confirmer avec votre conseil fiscal.

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 (≈ 4 860 € / m² × 72 m²)	350 000 €
Loyer de marché net, sur un an	13 800 €
DUH 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 €
Rente nette + charges économisées, par mois	**≈ 1 260 €**

62 000 €
pour aider ses enfants ou solder un prêt

≈ 1 260 €
par mois : rente nette + charges économisées

0 €
de taxe foncière et de gros travaux à sa charge, selon l'acte

Rochat Viagers

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

Le viager occupé, 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.