

BIENVENUE à l'information

« Connaître le VIAGER »



Qui sommes-nous ?

AGENCE DE LA MER

400 avenue de la Mer 06210 MANDELIEU

C'est un constat commun d'une équipe d'agents immobiliers.

C'est une volonté commune d'être présent sur un marché en plein développement.

Professionalisme, discrétion et confidentialité.

Estimation, calcul et étude gratuits.

LE VIAGER

- En 2018, > 25% de la population seront des retraités.
- En 2018, > 5,8 millions de personnes auront plus de 75 ans.
- Le vieillissement de la population française est inéluctable.
- La retraite moyenne est de 1135€ pour une Femme et de 1586€ pour un Homme.
- Le coût de la vie est en constante augmentation.
- Les retraites deviennent insuffisantes.
- La vente en viager va s'imposer comme une solution pour les vendeurs.
- Les acquéreurs auront une vraie solution d'investissement (placement financier assis sur de la pierre).

LE VIAGER

Déontologie et non-dits

- En matière de viager, on ne parle jamais de l'état de santé du/des vendeur(s)...ni avec le vendeur...ni avec l'acquéreur!
- Il faut repousser tous propos morbides ou traitant de la maladie, ne pas aborder la santé mentale ou les problèmes physiques...
- Cela va sans dire...

Aspect social

- De nombreuses personnes vendent en viager pour avoir un complément de retraite.
- Rester chez soi et mieux vivre, ne pas être déraciné, ne pas changer ses habitudes, apportent davantage de sérénité à nos anciens.
- D'évidence, cela à un caractère social.

Les différentes formes de viagers:

- Le Viager Libre (VL)
- Le Viager Occupé (VO)
- La Nue-Propriété (NP) Viager sans rente
- La Vente à Terme (VT) hors viager

Le Viager Libre (VL)

- Le bien est libre de toute occupation.
- Les calculs s'appliquent sur la valeur vénale sans aucune décote.
- Mode d'acquisition idéal pour y habiter soi même.
- Toujours comparer avec un emprunt.
- Pas d'âge minimum pour la mise en vente.
- Le vendeur hérite de lui même.

Le Viager Occupé (VO)

- Le bien est occupé par le vendeur sa vie durant.
- Le vendeur peut abandonner son DUH à tout moment.
- Des clauses précisent la répartition des charges et des travaux.
- Le VO est adapté au vendeur 75 / 90 ans.
- Le vendeur hérite de lui même.

La NUE PROPRIETE (NP) ou viager sans rente

Propriété d'un bien dont un autre à la jouissance:

- Le bien est occupé par le vendeur.
- Il bénéficie du Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) et non pas de l'usufruit.
- Ce droit peut être temporaire ou sa vie durant.
- Le versement du prix peut se faire à l'aide d'un emprunt.
- Le vendeur hérite de lui même.

La Vente à Terme (VT)

- L'occupation est perpétuelle ou temporaire.
- Le paiement limité dans le temps.
- Le vendeur peut abandonner le DUH.
- Des clauses précisent la répartition des charges et des travaux.
- Le vendeur hérite de lui même.

Le DUH

- En matière de VIAGER ECONOMIQUE.
- Pour la NP ou Viager sans rente, les VO, VT, on ne parle jamais d'usufruit.
- On ne parle que de:

DROIT d'USAGE ET d'HABITATION

- Le Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) et son abandon

- Le droit d'usage et d'habitation s'exercera sous les conditions suivantes :

Le **VENDEUR** jouira personnellement de ce droit sans pouvoir changer la destination des **BIENS**, en l'habitant bourgeoisement sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, même gratuite, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de leur droit d'usage et d'habitation.

Le tout à l'effet que ce droit ne puisse être assimilé à un usufruit.

L' ALEA

- Le contrat de rente viagère est un contrat aléatoire réglementé dans le Code Civil au même titre que le jeu et le pari.
- Art 1964: Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre-elles, dépendent d'un événement incertain
- L'aléa trouve son fondement dans la phrase suivante:

CHANCES DE GAINS et RISQUES DE PERTES

Les conditions juridiques du contrat viager

- L'aléa viager / l'équilibre du contrat
- Les clauses obligatoires
 - Indexation
 - DUH
 - L'abandon du DUH
 - Action résolutoire
 - Exception à la résolution de la vente
 - DC vendeur / acquéreur
 - Répartition charges / travaux

- *Les éléments déterminants du viager*

- Valeur Vénale (VV)
- Nombres de personnes
- Sexe
- Age
- Le type de viager

- La Valeur Vénale (VV)

- Déterminer avec le plus de professionnalisme possible la VV est de première importance.
- Une VV trop élevée entrainera des conditions (bouquet et rentes) hors marché.
- L'inverse est également vrai avec comme conséquence la possible nullité de la vente pour insuffisance du prix.

- *Nombres de vendeurs, sexe, âge...*

- L'espérance de vie augmente d'un trimestre par an.
- Une personne seule vit moins longtemps que des personnes en couple.
- Une femme vit plus longtemps qu'un homme.
- L'âge, donc le temps de vie, donc le temps d'occupation, donc la valeur d'occupation est déterminant.
- Des tables spécifiques au viager prennent en compte tous ces paramètres « Tables Progressives Hommes/Femmes 2005 »

En résumé:

- Une Valeur Vénale justifiée.
- Des calculs équitables qui prennent en compte le sexe, l'âge, l'inflation, un taux d'actualisation, la valeur d'occupation moyenne présumée.
- Des clauses juridiques claires.
- Des clauses contractuelles précises.