

# Bien vivre à domicile

Le Viager : une approche sociale et solidaire



# Sommaire

1. L'histoire d'HORUS SELECTION
2. Nos valeurs
3. Chiffres clés
4. Qu'est ce que le Viager ?
5. Différentes formes de Viager
6. Les motivations des vendeurs
7. La fiscalité
8. La répartition des charges
9. Lexique

# 1 Notre histoire

HORUS SELECTION est une entreprise familiale créée autour de valeurs communes. Nous avons réuni nos expériences et nos compétences professionnelles afin de répondre aux besoins et aux objectifs de nos clients. Nos valeurs notamment humaines nous ont tout naturellement poussé à transmettre notre passion à une équipe d'indépendants qui partage notre état esprit.

Grâce à nos expériences communes et nos de 20 années de savoir cumulé dans le cadre du viager, nous décidons de développer ce dernier au sein de notre société. Le Viager répond à un réel enjeu de société, et notamment sur les conditions de vie futures de nos aînés que ce soit d'un point de vue social qu'économique.



# 2 Nos valeurs

## Confiance

Chaque projet est fondé sur une relation de confiance. Nous sommes conscients que vendre ou acheter en viager n'est pas un acte anodin, et nous donnerons le meilleur de nous-même pour mener à bien la mission que vous allez nous confier.

## Engagement

Nous nous soumettons au respect des principes éthiques et déontologiques régissant notre secteur d'activités, garantissant à chaque client une totale transparence dans nos services.

## Expertise

Pour vous apporter un service correspondant parfaitement à vos besoins, nous sommes accompagnés d'experts pleinement compétents chacun dans leur domaine. Nous serons à vos côtés tout au long du processus de vente ou d'achat, jusqu'à la signature de l'acte de vente.

# 3 Chiffres clés

**95 %**  
de viager occupé

**+ 3 millions**  
des seniors ayant  
entre 70-74 ans ont  
déjà pensé à vendre  
leur bien en viager

**1 341 €**  
de pension de  
retraite moyenne  
nette en France en  
2022

**75 %**  
des seniors sont  
propriétaires

**79**  
âge moyen des  
vendeurs

**+ 6 millions**  
de seniors sont âgés  
de 75 ans et +



# 4 Qu'est ce que le Viager ?

Le viager consiste à vendre un bien immobilier à un tiers en échange du versement d'une rente viagère périodique (mensuelle, trimestrielle ou annuelle). Cette rente peut s'accompagner d'un bouquet, c'est-à-dire une somme d'argent versée comptant au moment de la signature de l'acte de vente. La vente en viager repose sur le principe d'aléa. En effet, ni le vendeur ni l'acquéreur ne savent au moment de la signature de l'acte de vente pour quel moment le bien sera acquis, puisque ce montant dépend de la date du décès du vendeur.



# 5 Différentes formes

## Viager Occupé

Le vendeur cède son bien à l'acquéreur mais conserve son droit d'usage et d'habitation. Il peut continuer de l'occuper jusqu'à son décès.

## Viager Libre

Le vendeur cède son bien à l'acquéreur qui peut l'occuper dès la signature de l'acte de vente sans avoir à attendre le décès du vendeur.

## Vente à Terme Libre

Ce principe consiste à vendre un bien immobilier en échange d'un paiement à terme. Après avoir signé l'acte de vente, le vendeur perçoit une partie du prix de vente, appelée "bouquet". L'acquéreur lui verse le restant du prix sous forme de rente pendant une durée définie (de 10 à 20 ans). Suite à la signature de l'acte authentique, le vendeur n'occupe plus le bien et n'en est plus propriétaire.

## Vente à Terme à Jouissance Différée ou Vente à Terme Occupée

Dans ce cas, le vendeur garde un droit d'usage du bien pour une durée déterminée à l'avance. L'acquéreur pourra alors accéder à son bien dès lors que cette durée arrivera à terme.

## Vente en Nue-Propriété

Cela permet au vendeur de recevoir un capital immédiat important (valeur de la nue-propriété) tout en conservant le droit de disposer des lieux de sa vie durant.





# Les motivations des vendeurs

Vous protégez votre conjoint (rente réversible au profit du conjoint survivant)

Vous percevez un capital (bouquet). Il peut être placé afin de percevoir des revenus

Vous percevez des rentes mensuelles afin d'améliorer votre retraite et votre qualité de vie

Votre pouvoir d'achat est garanti

Vous réalisez d'importantes économies (taxe foncière, gros travaux, assurances...)

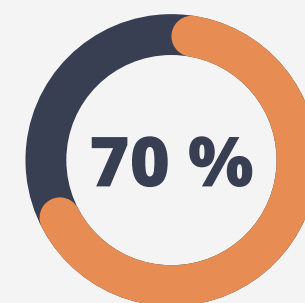
Vous bénéficiez d'avantages fiscaux (abattement de 70% sur les rentes après 70 ans)

# 7 La fiscalité

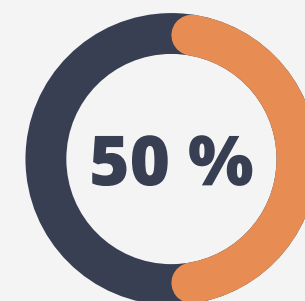
Il n'y a pas de fiscalité sur le prix payé comptant (bouquet). Les rentes viagères, dont bénéficient à vie les crédientiers (ou vendeurs), sont imposables. Un abattement, qui dépend de l'âge du vendeur au moment du premier versement de la rente, est toutefois appliqué.

La rente viagère connaît donc un régime fiscal avantageux.

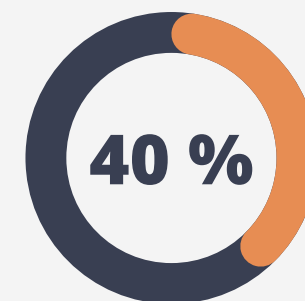
A la date du 1er versement, la fraction imposable est fixée de la manière suivante :



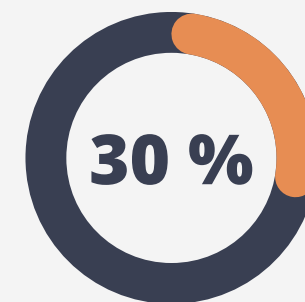
Si vous avez moins de 50 ans



Si vous avez de 50 à 59 ans



Si vous avez de 60 à 69 ans



Si vous avez plus de 70 ans

# 8 La répartition des charges

Il faut préciser que le contrat viager autorise une grande liberté contractuelle entre les parties. Cependant, usuellement, le vendeur gardera à sa charge la répartition d'entretien (article 605) et l'acheteur les grosses réparations (article 606).



# Lexique

## **Le bouquet**

Le jour de la signature de l'acte de vente en viager chez le notaire, l'acheteur versera une somme d'argent déterminée avec le vendeur, c'est ce l'on nomme le bouquet. Si le versement du bouquet n'est pas une obligation dans la vente en viager, il reste d'usage courant et relève d'une négociation préalable entre vendeur et acquéreur.

## **La rente viagère**

La rente viagère est une somme fixée en fonction du bouquet calculée sur la valeur du bien au moment de la vente, elle est reçue par le vendeur mensuellement, trimestriellement ou annuellement et est indexée chaque année.

## Le Droit d'Usage et d'Habitation (D.U.H)

Le vendeur se réserve le droit d'usage et d'habitation, il se garde le droit d'user et d'habiter le bien toute sa vie durant mais il n'a pas la possibilité de louer son bien. (Articles 625 et 636 du Code Civil).

### La réversibilité

Le viager est réalisé sur deux têtes, la rente est réversible dans sa totalité jusqu'au décès du dernier vivant.

### Libération anticipée

Elle intervient à l'initiative du vendeur qui souhaite renoncer à son DUH, si bon lui semble, à toute époque abandonner ainsi la jouissance du bien à l'acheteur. Elle doit être compensée financièrement sous peine de nullité par une majoration de la rente.





Grégory SOURISSEAU  
Expert Viager  
06 27 04 44 27 / [gregory.sourisseau@horus-selection.fr](mailto:gregory.sourisseau@horus-selection.fr)



**HORUS SELECTION**  
[www.horusselection-viager.com](http://www.horusselection-viager.com) / [www.horusselection.fr](http://www.horusselection.fr)  
05 46 38 54 51 / [contact@horus-selection.fr](mailto:contact@horus-selection.fr)  
17200 ROYAN  
Carte Professionnelle n° : CPI 1701 2019 000 041 236