

Vous êtes acquéreur :

Quels sont les paramètres à prendre en considération :

1. La valeur libre du bien (préciser si la commission d'agence est comprise dans cette valeur).
2. Divers autres éléments selon qu'il s'agit d'un viager libre ou d'un viager occupé (consultez les onglets correspondants).
3. L'espérance de vie des vendeurs qui dépendra de l'âge des vendeurs, de leur sexe, et d'une éventuelle réversibilité. Nous donner de préférence la date de naissance des vendeurs et leur sexe (mentionner leurs anciennes professions si vous les connaissez).

1. Calculs pour un viager libre :

Les calculs sont relativement simples :

Pour un local d'habitation, nous prendrons pour déterminer la rente viagère un taux d'intérêt se situant entre 2 et 3% et l'espérance de vie du vendeur. En effet la rente viagère est indexée sur le coût de la vie à la différence d'une mensualité d'un prêt bancaire (sauf si taux d'intérêt variable). C'est pourquoi le taux de rente doit être déterminé avec un taux d'intérêt relativement modeste.

Attention le taux de la rente viagère devra toujours être supérieur au taux de la rentabilité nette (avant impôt sur le revenu) du bien cédé s'il était loué. A défaut de l'être, la vente en viager pourrait être annulée faute d'aléa. C'est pourquoi vous devrez nous communiquer une estimation du loyer brut (hors charges locatives) et le loyer net d'une estimation des charges du propriétaire.

Si le bien est loué ou destiné à être loué, le vendeur est-il soumis à un taux d'imposition élevé ? En effet dans ce cas son souhait de vendre en viager libre se justifie : il sera libéré de tous les risques locatifs traditionnels et d'une charge fiscale plus lourde que celle relative à la rente viagère. En revanche si vous n'habitez pas vous même le bien, c'est vous qui supporterez les risques et charges fiscales.

Nos conseils vous seront souvent également nécessaires, sur le plan du juridique et du fiscal, tant pour vous-même que pour le vendeur : absence pour vous par exemple de déductibilité de la rente des revenus fonciers si vous louez le bien et imposition à l'ISF du vendeur sur le capital constitutif de la rente viagère. Le bien acheté sera à rajouter à l'actif de votre ISF. Au passif vous mentionnez le capital constitutif de la rente viagère. Nous vous conseillons de nous consulter.

2. Calculs pour un viager occupé :

Les calculs sont cette fois complexes :

Ils nécessitent notre intervention.

Très souvent les vendeurs et leurs conseils seront étonnés que le bouquet et la rente ne soient pas plus élevés.

Ce sera à vous de refuser ou d'accepter des conditions financières souvent mal calculées ou souhaitées par le vendeur qui ne pense pas :

1. de toute bonne foi vivre aussi longtemps que les statistiques le laissent supposer.
2. que le coût de son occupation soit aussi élevé (il doit également considérer qu'il n'aura plus à supporter en général que les charges locatives).

Vous êtes acquéreur :

2. Calculs pour un viager occupé (suite) :

3. que tous les frais liés à la transaction sont élevés : agent immobilier, emoluments de notaire, droits d'enregistrement...
4. que vous souhaitez obtenir, au terme présumé de l'opération, un gain qui soit comparable à celui d'un autre placement.
5. aux risques que vous prenez face à l'allongement continu des espérances de vie.

En plus des informations générales : valeur libre du bien, âges des vendeurs, vous devrez nous faire connaître :

1. Le bouquet que vous envisagez de verser (commission d'agence immobilière comprise).
2. Une estimation des charges du propriétaire (impôt foncier, hors ordures ménagères) que vous aurez à supporter (à défaut nous les estimerons à 0,7% de la valeur libre du bien).
3. Une estimation de la valeur locative brute du bien.
4. Le taux de rendement interne prévisionnel (TRIP) annuel que vous souhaitez obtenir de l'épargne supposée être investie dans cette opération : consultez l'onglet relatif au TRIP.

Avec les informations que vous nous aurez transmises nous déterminerons :

1. La valeur occupée du bien.
2. La rente à servir pendant la période d'occupation selon le TRIP que vous souhaitez.
3. La rente complémentaire à servir en cas de libération anticipée.

Divers TRIP pourront être obtenus :

- Un premier brut où ne seront pas pris en considération les frais d'acquisition, les charges annuelles du propriétaire.
- Un second où seront pris en considération les frais d'acquisition mais pas les charges annuelles du propriétaire.
- Un troisième où cette fois seront prises en compte toutes les sommes que vous êtes censé supporter pendant la durée prévisible de l'opération.

Ces TRIP vous permettront de faire une offre justifiée par des calculs précis à votre vendeur qui acceptera peut-être celle-ci.

Attention n'exigez pas trop de calculs : le coût en serait élevé. Ne demandez notre intervention que :

- si vous voulez véritablement acquérir un bien dont les conditions vous semblent trop onéreuses.
- si le vendeur et son intermédiaire acceptent le principe d'une négociation.

N'oubliez pas non plus de nous faire connaître les frais d'acquisition sur l'opération projetée : nous pourrions peut-être les réduire.

Nous pourrions également examiner le projet de compromis de vente, d'acte de vente : nous vous ferons connaître nos observations.



INSTITUT PRIVÉ DU VIAGER

Michel Artaz
conseils et calculs en viager

Vous êtes acquéreur :

Quel sera le coût de notre intervention ?

L'aide que nous pouvons vous apporter vous permettra peut-être de réaliser une économie non négligeable et d'éviter les erreurs ou insuffisances que nous constatons souvent dans les actes. Nos honoraires s'élèveront à 300 € (TVA comprise) pour le calcul d'une valeur occupée, d'une rente viagère avec quatre TRIP bruts et nets des frais d'acquisition et des charges annuelles estimées avec les espérances de vie de l'Insee et des compagnies d'assurance pour les rentes viagères. Si vous souhaitez connaître d'autres montants avec des TRIP différents, chaque calcul supplémentaire vous sera facturé 50€ (TTC). Ces premières informations vous seront communiquées oralement sans conseils particuliers. Si vous souhaitez un écrit un coût supplémentaire de 100€ (TVA comprise) sera à rajouter. Ces honoraires ne correspondront qu'à des calculs sans conseils particuliers qui, eux, vous seront facturés séparément (un devis sera établi préalablement), avec des coûts se situant entre 150 et 300 € de l'heure (hors TVA) plus un éventuel honoraire de résultat, si nous devons vous aider à négocier.

Autres possibilités de collaboration :

Vous nous faites connaître les sommes qui vous sont demandées, nous déterminerons quatre TRIP bruts et nets des frais d'acquisition et des charges annuelles estimées avec les espérances de vie de l'Insee et de celles des compagnies d'assurance pour les rentes viagères. Pour ce faire, vous nous communiquerez les mêmes informations que celles mentionnées plus haut : valeur libre du bien, âges des vendeurs, l'espérance de vie que vous souhaitez que nous prenions en considération, bouquet demandé plus une éventuelle commission d'agent immobilier si elle est à votre charge, les frais d'acquisition, la rente viagère demandée, une estimation des charges annuelles du propriétaire (à défaut nous les estimerons à 0,7 % de la valeur libre du bien). Le coût de notre intervention sera de 300 € (TVA comprise) pour des calculs donnés par téléphone. Si vous souhaitez un écrit un coût supplémentaire de 100€ (TVA comprise) sera à rajouter. Ces honoraires ne correspondront qu'à des calculs et sans conseils particuliers qui, eux, vous seront facturés séparément (un devis sera établi préalablement), avec des coûts se situant entre 150 et 300 € de l'heure (hors TVA) avec éventuellement un honoraire de résultat, si nous devons vous aider à négocier.