

Compte professionnel  
WhatsApp



## Comment définir ce qu'est une Rente Viagère

Une **rente viagère** est un revenu périodique, généralement mensuel, versé à une personne (appelée le **crédirentier**) jusqu'à son décès, en échange d'un capital ou d'un bien transféré au débiteur (appelé le **débirentier**). Le principe est que les paiements se poursuivent aussi longtemps que le crédirentier est vivant, sans limite de durée, ce qui distingue la rente viagère des autres formes de rente qui peuvent être limitées dans le temps.

### Fonctionnement :

- Le crédirentier peut recevoir une rente en échange de la vente de biens immobiliers (vente en viager) ou par la conversion d'un capital (épargne ou assurance).
- Le montant de la rente est souvent calculé en fonction de la valeur du capital ou du bien, de l'âge et de l'espérance de vie du crédirentier.
- Si le crédirentier vit plus longtemps que prévu, le débirentier continue de payer au-delà de la valeur initiale du capital versé.

### Types de rente viagère :

1. **Rente viagère simple** : La rente cesse au décès du crédirentier.
2. **Rente viagère réversible** : En cas de décès, une partie ou la totalité de la rente peut être versée à un autre bénéficiaire, généralement le conjoint.
3. **La rente certaine (ou rente viagère à annuités garanties)** est une rente qui sera payée obligatoirement pendant une certaine durée, soit directement au crédit-rentier s'il est toujours en vie, soit à un autre bénéficiaire désigné en cas de décès. La mise en place d'une rente certaine diminuera la rente annuelle obtenue par rapport à une rente incertaine.

La rente viagère est courante dans le cadre des retraites, de la vente en viager ou des assurances vie.

Sur rendez-vous 0611340858 -/- [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

## Quels sont les capitaux ou biens qui peuvent être transférés au débiteur (débirentier) en échange de a rente

En échange d'une **rente viagère**, plusieurs types de capitaux ou de biens peuvent être transférés au débiteur (appelé **débirentier**). Voici les principaux :

### 1. Bien immobilier :

- Le **bien immobilier** est l'un des biens les plus courants dans les rentes viagères, notamment dans les **ventes en viager**. Le crédirentier vend sa maison ou son appartement au débirentier en échange du versement d'une rente à vie, tout en pouvant parfois conserver l'**usufruit** ou le **droit d'habitation** sur le bien.

### 2. Capital financier :

- Il est possible de transférer un **capital financier** (épargne, liquidités) à un assureur ou à une autre entité en échange du versement d'une rente viagère. Le montant de la rente est calculé en fonction du capital versé et des caractéristiques du crédirentier (âge, espérance de vie).

### 3. Portefeuille de titres ou d'investissements :

- Un crédirentier peut transférer un **portefeuille de titres financiers** (actions, obligations, parts de fonds d'investissement) en échange d'une rente. Ce type de transfert peut être géré par une compagnie d'assurance ou une institution financière.

### 4. Bien mobilier de grande valeur :

- Des biens mobiliers de valeur, comme des œuvres d'art, des bijoux, des collections, ou des **objets précieux**, peuvent également être transférés en échange d'une rente viagère, bien que cela soit moins fréquent.

### 5. Part sociale ou titre d'entreprise :

- Un crédirentier peut transférer une **part sociale d'entreprise** ou des **actions** qu'il détient en échange d'une rente. Cela peut se faire dans le cadre d'un départ à la retraite d'un dirigeant ou dans le cadre d'une transmission patrimoniale.

### 6. Assurance-vie :

- Un capital détenu dans un **contrat d'assurance-vie** peut être converti en rente viagère. Une partie ou la totalité du montant épargné peut être utilisée pour financer cette rente. Le contrat est souvent structuré dès le départ pour permettre cette option de rente à terme.

Sur rendez-vous 0611340858 -/- [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

### Particularités :

- **Bouquet** : Dans le cas d'une vente en viager, il est fréquent que le crédientier reçoive un montant initial (appelé "bouquet") en plus de la rente. Le bouquet est un versement unique, généralement calculé en fonction de la valeur du bien et de l'âge du crédientier.

Les biens ou capitaux transférés au débirentier servent de contrepartie aux paiements de la rente, dont la durée est incertaine puisqu'elle dépend de la durée de vie du crédientier.

## Est-il obligatoire de prévoir un "bouquet"

Non, il n'est **pas obligatoire de prévoir un "bouquet"** dans le cadre d'une rente viagère, en particulier lors d'une vente en viager. Le bouquet est un versement unique fait au crédientier au moment de la signature du contrat, en complément des rentes régulières, mais il reste optionnel et dépend des modalités de l'accord entre les deux parties.

### Voici quelques points à considérer sur le bouquet :

- **Nature du bouquet** : Il s'agit d'un paiement en capital, souvent versé en espèces au crédientier au moment de la vente du bien en viager.
- **Flexibilité** : La présence ou l'absence de bouquet dépend du **choix des parties**. Certaines ventes en viager se font sans bouquet, laissant la totalité de la contrepartie sous forme de rente périodique. D'autres incluent un bouquet, permettant au crédientier de recevoir une somme immédiate, avec une rente viagère plus basse en conséquence.
- **Montant du bouquet** : Le montant du bouquet, lorsqu'il est présent, est généralement négocié en fonction de la valeur du bien, de l'âge du crédientier, et de la durée estimée des paiements de la rente. Un bouquet plus important signifie que la rente viagère sera plus faible, car une partie de la valeur du bien aura déjà été versée.
- **Avantages et inconvénients** :
  - **Avec bouquet** : Le crédientier bénéficie immédiatement d'une somme importante, ce qui peut répondre à des besoins financiers urgents ou à une volonté de disposer d'une partie de la valeur du bien tout de suite.
  - **Sans bouquet** : Le débirentier n'a pas à verser de capital immédiatement, mais devra payer une rente plus élevée, car la totalité de la valeur du bien est alors convertie en rente.

En résumé, inclure un bouquet est une option, mais **pas une obligation**. Il est possible de structurer la vente en viager avec ou sans bouquet, en fonction des objectifs et des besoins des deux parties.

Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

## souvent le bouquet sert à rémunérer les commissions et honoraires de la transaction viagère

Oui, c'est exact. Dans une transaction de vente en viager, le **bouquet** peut servir à rémunérer les **commissions** et **honoraires** liés à la transaction. Voici quelques éléments clés à ce sujet :

### Utilisation du bouquet :

1. **Honoraires du notaire** : Le bouquet peut couvrir les frais notariaux qui résultent de la rédaction du contrat de vente en viager.
2. **Commissions d'agents immobiliers** : Si un agent immobilier est impliqué dans la transaction, le bouquet peut servir à régler sa commission.
3. **Frais divers** : D'autres frais associés à la transaction, tels que les évaluations de biens ou les diagnostics techniques, peuvent également être payés à partir du bouquet.

### Avantages :

- **Simplicité** : En intégrant ces frais dans le bouquet, les parties peuvent éviter des paiements supplémentaires en cours de contrat.
- **Clarté financière** : Cela permet de clarifier les coûts initiaux et de simplifier la gestion financière de la transaction pour les deux parties.

### À noter :

- La répartition précise des frais doit être clairement stipulée dans le contrat de vente pour éviter toute ambiguïté.
- La présence d'un bouquet et son montant peuvent être négociés en fonction des besoins et des attentes des deux parties.

En somme, le bouquet joue un rôle important dans la structuration financière de la transaction, notamment pour couvrir les coûts associés à la vente en viager.

Sur rendez-vous 0611340858 -/- [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

## Quand on connaît la valeur de la contrepartie, Comment calcule-t-on le montant de la rente ?

Le calcul du montant de la rente viagère à partir de la valeur de la contrepartie implique plusieurs facteurs. Voici les étapes et les éléments clés à considérer pour établir le montant de la rente :

### 1. Détermination de la valeur de la contrepartie :

- Il s'agit de la valeur du bien (immobilier, capital, etc.) que le créancier transfère au débiteur.

### 2. Évaluation de l'espérance de vie :

- L'âge et l'état de santé du créancier sont des éléments cruciaux. Des tables de mortalité peuvent être utilisées pour estimer l'espérance de vie.

### 3. Taux d'actualisation :

- Un taux d'actualisation (ou taux d'intérêt) est appliqué pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. Ce taux peut varier en fonction du marché et des conditions économiques.

### 4. Calcul de la rente :

- La formule de base pour le calcul de la rente viagère peut être représentée comme suit :

$$\text{Rente annuelle} = \frac{\text{Valeur de la contrepartie}}{\text{Facteur de capitalisation}}$$

- Le **facteur de capitalisation** est calculé en fonction de l'espérance de vie du créancier et du taux d'actualisation.

### Exemple simplifié :

1. **Valeur de la contrepartie** : 100 000 €
2. **Espérance de vie** : 20 ans (d'après les tables de mortalité)
3. **Taux d'actualisation** : 3 % par an

### Étape 1 : Calcul du facteur de capitalisation

Le facteur de capitalisation est souvent calculé à l'aide de formules actuarielle. Pour simplifier, si l'on utilise une estimation approximative :

Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

Facteur de capitalisation  $\approx \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$

Où :

- $r$  est le taux d'actualisation (0,03)
- $n$  est l'espérance de vie (20)

Calculons le facteur de capitalisation, puis :

### Étape 2 : Calcul de la rente annuelle

Supposons que le facteur de capitalisation est de 15 (ce chiffre est donné à titre d'exemple, le calcul précis dépend des tables de mortalité et de la formule exacte).

Rente annuelle  $= \frac{100000}{15} \approx 6667 \text{€}$

### Résumé :

La rente viagère sera d'environ 6 667 € par an dans cet exemple. Le montant de la rente sera versé au crédientier jusqu'à son décès.

### Précision :

Pour des calculs plus exacts, il est recommandé de faire appel à un professionnel (notaire, actuaires) qui utilisera des tables de mortalité et des calculs actuariels pour déterminer la rente avec précision.

Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

## Des liens pour consulter des tables de mortalité

1. **Instituts de statistique nationaux** : Beaucoup de pays publient des tables de mortalité sur les sites de leurs instituts de statistique. Par exemple :
  - En France, tu peux consulter l'INSEE.
  - Au Canada, les statistiques Canada fournissent des données similaires.
2. **Organisations internationales** : Des organismes comme l'Organisation mondiale de la santé (OMS) ou les Nations Unies publient également des rapports et des tables de mortalité.
3. **Compagnies d'assurance** : Les compagnies d'assurance vie publient souvent leurs propres tables de mortalité, qui sont basées sur des données actuelles et peuvent être adaptées à leurs produits.
4. **Instituts de recherche actuarielle** : Des organisations comme la Society of Actuaries ou l'Institut des actuaires en France publient des tables de mortalité et d'autres données statistiques pertinentes.
5. **Bibliothèques universitaires** : Les bibliothèques de nombreuses universités offrent l'accès à des bases de données contenant des tables de mortalité et des études démographiques.

Pour trouver des tables de calcul de rente viagère basées sur l'âge et un versement forfaitaire (comme 1 euro ou 1 dollar), voici quelques ressources utiles :

1. **Instituts d'assurance** : De nombreuses compagnies d'assurance publient des tables de conversion de capital en rente. Consulte les sites de compagnies d'assurance vie pour accéder à leurs ressources.
2. **Sociétés d'actuariat** : Des organisations comme la Society of Actuaries ou l'Institut des Actuaires en France offrent des tables de mortalité et de rente. Leur site peut contenir des outils ou des publications.
3. **Outils en ligne** : Certains sites proposent des calculateurs de rente en ligne. Tu peux entrer le montant de la capitalisation et l'âge pour obtenir une estimation. Recherches des "calculateurs de rente viagère" dans un moteur de recherche.

Sur rendez-vous 0611340858 -/- [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

4. **Publications académiques** : Des études universitaires sur la finance ou l'actuariat peuvent contenir des tables ou des modèles de calculs de rente. Accède à des bases de données académiques comme JSTOR ou Google Scholar.
5. **Logiciels financiers** : Des logiciels ou des applications financières peuvent inclure des fonctions de calcul de rente. Vérifie les options disponibles sur des plate formes comme Excel ou des outils spécifiques à la finance.

[Rente viagère : définition, fiscalité et fonctionnement \(moneyvox.fr\)](#)  
[Table de calcul des rentes viagères TGF05 et TGH05 \(moneyvox.fr\)](#)  
[Légifrance - Publications officielles - Journal officiel - JORF n° 0197 du 26/08/2006 \(legifrance.gouv.fr\)](#)  
[Table de calcul des rentes viagères TGF05 et TGH05 \(moneyvox.fr\)](#)  
[Calculatrice de rente viagère \(moneyvox.fr\)](#)

*Les tables de calcul des rentes viagères TGF05 et TGH05 sont en vigueur en France depuis le 1er janvier 2007.*

### **Présentation.**

Les tables TGF05 et TGH05 ont été introduites par l'arrêté du 1er août 2006 portant homologation des tables de mortalité pour les rentes viagères. Celui-ci a modifié certaines dispositions du Code des assurances en matière d'assurance sur la vie et de capitalisation (1).

Depuis le 1er janvier 2007, les assureurs doivent obligatoirement utiliser pour la mise en place d'une rente viagère :

- Soit le jeu de table TGF05 et TGH05 avec la possibilité d'utiliser une table unique pour tous les assurés (voir aussi les remarques au niveau de notre [simulateur de calcul](#)).
- Soit leur propre table d'expérience, certifiée par un actuaire indépendant, en sachant que l'application de cette table ne doit pas conduire à proposer un tarif inférieur à ce qu'il aurait été en utilisant les tables TGF05 et TGH05.

### **Comment se présentent les tables TGF05 et TGH05 ?**

Les tables de mortalité fournissent les données brutes du nombre de survivants, âge par âge, pour les hommes et pour les femmes, pour toutes les générations nées entre 1900 et 2005. Les données sont limitées à la tranche d'âge comprise entre 0 à 120 ans.

TGF05 est la « Table par Génération des Femmes » en version 2005. TGH05 est la « Table par Génération des Hommes » en version 2005.

Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

Ces tables, établies par l'Insee, sont spécialement dédiées aux calculs de rente viagère. Elles sont prospectives par génération. C'est-à-dire que des observations et des extrapolations ont été faites à partir d'autres tables d'expérience pour construire ce jeu de données. En effet, on ne peut pas encore connaître de manière certaine la proportion de survivants à 70 ans de personnes nées en 1990 !

**Attention : pour les contrats postérieurs au 20 décembre 2012, et pour des raisons d'égalité entre les hommes et les femmes, ce sont les [tables de mortalité femme qui doivent être désormais utilisées](#).**

[Calculatrice de rente viagère \(moneyvox.fr\)](#)

Le formulaire de calcul utilise les données brutes des tables [TGH05 et TGF05](#) telles qu'elles ont été publiées au *Journal officiel*. Ce sont en réalité les tarifs maximums qui sont applicables à la transformation d'un capital en rente viagère. Le formulaire donnera donc une rente plus optimiste que le calcul d'un assureur.

L'assureur aura aussi la possibilité de retraiter les données de ces tables.

Sur rendez-vous 0611340858 -/- [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

# Comment comparer vendre un bien contre une rente viagère et vendre le bien au comptant puis placer le prix obtenu en viager financier.

Comparer la vente d'un bien contre une rente viagère et la vente du même bien au comptant suivie du placement du montant en rente viagère implique d'analyser plusieurs aspects. Voici une approche structurée pour cette comparaison :

## 1. Nature de la transaction :

- **Vente contre rente viagère** : Le crédientier reçoit une rente mensuelle ou annuelle en échange du bien, sans recevoir de capital immédiat. Le risque est partagé, car le montant total dépend de la durée de vie du crédientier.
- **Vente au comptant** : Le vendeur reçoit immédiatement la totalité du prix de vente, ce qui lui permet d'investir ou de placer ce capital comme il l'entend.

## 2. Flux de trésorerie :

- **Rente viagère** : Le flux de trésorerie est constant mais peut être inférieur à la valeur du bien sur le long terme. Si le crédientier vit longtemps, la somme totale reçue pourrait dépasser la valeur initiale du bien.
- **Placement du capital** : En vendant au comptant, le vendeur peut choisir un placement qui génère des intérêts ou des dividendes. Le rendement dépendra des taux d'intérêt du marché ou des performances d'investissement.

## 3. Risque et incertitude :

- **Rente viagère** : Le risque est lié à la longévité du crédientier. Plus il vit longtemps, plus le total des paiements augmente. Il peut y avoir un manque à gagner par rapport à la valeur du bien.
- **Placement du capital** : Le risque dépend du type d'investissement choisi. Les marchés peuvent fluctuer, et le rendement n'est pas garanti. Toutefois, le vendeur a la possibilité de diversifier ses investissements.

## 4. Impact fiscal :

Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

- **Rente viagère** : Les rentes peuvent être imposées différemment selon les législations. Une partie de la rente peut être considérée comme un capital non imposable, tandis que l'autre partie est imposée comme un revenu.
- **Vente au comptant** : Le vendeur devra payer des impôts sur le gain en capital, mais il pourrait ensuite choisir un investissement qui permet de réduire son imposition, selon les options fiscales disponibles.

#### 5. Flexibilité et liquidité :

- **Rente viagère** : Le créancier n'a pas accès au capital immédiatement. Cela peut être un inconvénient en cas de besoin financier urgent.
- **Placement du capital** : En vendant au comptant, le vendeur a la flexibilité d'utiliser immédiatement le capital et d'investir dans des actifs liquides ou des placements à court terme.

#### 6. Considérations personnelles :

- **Préférences de vie** : La décision peut également dépendre des besoins financiers, des objectifs de vie et de la situation personnelle. Une personne ayant besoin d'un revenu stable pourrait préférer la rente, tandis qu'une autre pourrait vouloir un capital immédiat.

#### Conclusion :

Comparer ces deux démarches nécessite une analyse des flux de trésorerie, des risques, des implications fiscales et des besoins personnels. Il est souvent recommandé de consulter un conseiller financier pour évaluer la meilleure option selon la situation individuelle.

Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

# Comment comparer la vente immobilière en rente viagère bien libre et bien occupé

Comparer la vente d'un bien immobilier en rente viagère, qu'il soit libre ou occupé, implique d'examiner plusieurs aspects clés. Voici une approche structurée pour cette comparaison :

## 1. Définition des biens :

- **Bien libre** : Le bien est vacant et peut être occupé par le débirentier immédiatement après la vente. Le crédientier n'y habite pas.
- **Bien occupé** : Le crédientier continue d'occuper le bien après la vente, bénéficiant généralement d'un droit d'usage ou d'usufruit.

## 2. Flux de trésorerie :

- **Bien libre** : Le montant de la rente peut être plus élevé car le débirentier peut commencer à générer des revenus locatifs immédiatement en louant le bien.
- **Bien occupé** : La rente viagère peut être inférieure, car le débirentier doit tenir compte du droit d'occupation du crédientier, ce qui réduit son rendement potentiel.

## 3. Évaluation de la valeur du bien :

- **Bien libre** : La valeur du bien peut être plus élevée sur le marché, car il n'y a pas de contraintes d'occupation.
- **Bien occupé** : La valeur du bien peut être inférieure à celle d'un bien libre, car l'occupation par le crédientier peut représenter une contrainte pour le débirentier.

## 4. Risque et incertitude :

- **Bien libre** : Le débirentier prend le risque lié à la gestion locative et à la vacance potentielle si le bien n'est pas loué immédiatement.
- **Bien occupé** : Le risque est plus prévisible pour le débirentier, car il sait que le crédientier continue d'occuper le bien, mais il y a aussi un risque de conflit potentiel si des problèmes surviennent avec l'occupation.

## 5. Implications fiscales :

Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

- Les implications fiscales peuvent varier selon la législation en vigueur, mais en général, la vente en viager, qu'elle soit pour un bien libre ou occupé, a des conséquences fiscales sur les rentes perçues par le crédientier.

#### **6. Flexibilité et liquidité :**

- **Bien libre** : Le débirentier a plus de flexibilité pour utiliser le bien (vente, location, etc.) dès l'achat.
- **Bien occupé** : Le débirentier est limité par le droit d'occupation du crédientier, ce qui peut affecter ses plans pour le bien.

#### **7. Considérations personnelles :**

- Les motivations et les besoins des parties impliquées peuvent influencer la décision. Un crédientier souhaitant rester dans son logement préférera un bien occupé, tandis qu'un débirentier cherchant un investissement immédiat pourrait privilégier un bien libre.

#### **Conclusion :**

La décision entre vendre un bien en rente viagère libre ou occupé dépendra de plusieurs facteurs, notamment des objectifs financiers, des attentes en matière de revenus, de la gestion des risques et des besoins personnels des parties. Une consultation avec des professionnels de l'immobilier ou des conseillers financiers peut également être bénéfique pour faire un choix éclairé.

*Sur rendez-vous 0611340858 -/ - [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)*

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

**ET SUR =>** <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

# Comment comparer la vente immobilière en rente viagère bien occupé et la vente de la nue-propiété au comptant

Comparer la vente d'un bien immobilier en rente viagère occupée et la vente de la nue-propiété au comptant implique d'examiner plusieurs dimensions. Voici une analyse structurée de ces deux options :

## 1. Définition des termes :

- **Rente viagère occupée** : Le crédientier continue d'occuper le bien et reçoit une rente jusqu'à son décès. Le débirentier n'a pas accès au bien tant que le crédientier est vivant.
- **Vente de la nue-propiété** : Le vendeur cède la nue-propiété du bien tout en conservant l'usufruit (droit d'usage et de perception des revenus) jusqu'à son décès. L'acheteur devient nu-propiétaire, mais ne peut pas utiliser le bien tant que l'usufruitier est vivant.

## 2. Flux de trésorerie :

- **Rente viagère occupée** : Le crédientier reçoit des paiements réguliers sous forme de rente, ce qui peut fournir un revenu stable. Le montant de la rente est généralement calculé en fonction de l'espérance de vie du crédientier.
- **Nue-propiété** : En vendant la nue-propiété, le vendeur reçoit immédiatement un capital au comptant, et conserve le droit d'occupation. L'acheteur n'a pas de flux de trésorerie immédiat tant que l'usufruit est en place.

## 3. Évaluation de la valeur du bien :

- **Rente viagère occupée** : La valeur de la rente sera inférieure à celle d'une vente en bien libre car elle ne confère pas le droit d'utilisation immédiate, .
- **Nue-propiété** : La valeur de la nue-propiété est généralement inférieure à celle de la pleine propriété, car elle ne confère pas le droit d'utilisation immédiate. La valeur est déterminée en tenant compte de la durée estimée de l'usufruit.

## 4. Risque et incertitude :

- **Rente viagère occupée** : Le débirentier assume un risque lié à l'espérance de vie du crédientier sur les versements et sur la prise de possession du bien. Si celui-ci vit longtemps, le montant total des rentes versées peut dépasser la valeur du bien.
- **Nue-propiété** : Le risque est plus limité car l'acheteur de la nue-propiété sait qu'il deviendra propriétaire plein une fois l'usufruit éteint.

Sur rendez-vous 0611340858 -/- [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>

## 5. Implications fiscales :

- Les deux options ont des implications fiscales différentes. La rente viagère peut être partiellement imposable, tandis que la vente de la nue-propiété peut entraîner un impôt sur les plus-values pour le vendeur ou une absence d'imposition s'il s'agit d'un bien exonéré (+30 ans ou résidence principale).

## 6. Flexibilité et liquidité :

- **Rente viagère occupée** : Le créancier n'a pas accès au capital immédiatement, mais reçoit un revenu régulier. Le débiteur est limité par l'occupation du créancier.
- **Nue-propiété** : Le vendeur reçoit un capital au comptant, ce qui lui donne plus de flexibilité pour investir ou utiliser ces fonds comme il le souhaite y compris un placement en viager financier.

## 7. Considérations personnelles :

- Les motivations personnelles et les besoins financiers des deux parties joueront un rôle important dans le choix entre ces deux options. Les créanciers peuvent préférer une rente pour des revenus stables, tandis que d'autres peuvent rechercher un capital immédiat.

## Conclusion :

Le choix entre la vente d'un bien en rente viagère occupée et la vente de la nue-propiété dépendra des objectifs financiers, des préférences personnelles et des considérations de risque des parties impliquées. Une consultation avec des professionnels de l'immobilier ou des conseillers financiers peut être bénéfique pour évaluer les implications de chaque option.

A handwritten signature in blue ink that reads "Michel Burgan". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath.

Sur rendez-vous 0611340858 -/- [michel.burgan@avocat.fr](mailto:michel.burgan@avocat.fr)

 RETROUVEZ-MOI SUR AVOCAT.FR <https://consultation.avocat.fr/blog/michel-burgan/>

ET SUR => <https://www.avocat-immo.fr/annuaire/avocat-45220-michel-burgan.html>