



Vente en viager sur 2 têtes

Par Louis75

Bonjour,

Des membres de ma famille seraient intéressés à vendre leur résidence principale en viager.

La valeur vénale de leur appartement a été évaluée à 300.000 ?

Serait-il possible de connaître le calcul pour un viager libre et pour un viager occupé sachant que monsieur est né en avril 1935 et madame en novembre 1938.

Merci.

Bien cordialement.

Louis

Par Isadore

Bonjour,

Il y aurait un bouquet et si oui de quel montant ?

Est-ce que l'acheteur potentiel est le descendant de l'un des propriétaires ?

Par Louis75

Bonjour,

Bouquet à définir. Entre 50 et 100.000 ? peut-être.

Non, pas d'acheteur potentiel dans la famille.

Par Isadore

Il y a plusieurs méthodes pour calculer une rente viagère sur deux têtes. Il faudra donc voir avec le notaire.

Je vous donne un calcul simple pour vous donner une idée :

- espérance de vie de Monsieur à 89 ans : environ 4 ans
- espérance de vie de Madame à 86 ans : environ 7 ans

Si on décide de partir sur un calcul en se basant sur la plus longue espérance de vie, avec un bouquet de 50 000 euros :
: $250000 / (12 * 7) = 2976$ euros mensuels soit 35714 euros annuels, en viager "libre".

En viager occupé, soit avec un droit d'usage et d'habitation, je vais partir des valeurs fiscales. Il existe d'autres méthodes pour calculer plus finement les choses, mais elles sont complexes et un agent immobilier ou un notaire vous fera une simulation avec un logiciel.

Valeur fiscale de l'usufruit : 20 % du bien. Valeur du DUH : 60 % de celle d'un usufruit.

Valeur du DUH : $300\ 000 * 0,2 * 0,6 = 36\ 000$ euros

$(250\ 000 - 36\ 000) / (12 * 7) = 2547$ euros mensuels

C'est à la grosse louche parce qu'il faut avoir accès à un logiciel ou à des tables que je n'ai pas à disposition pour faire des calculs exacts. Mais ça donnera un ordre d'idée à ces personnes avant qu'elles ne s'adressent à un notaire ou un agent immobilier.

En plus de vendre en viager libre ou en viager occupé, elles peuvent vendre en viager avec une réserve d'usufruit. Cela peut leur permettre de mettre le bien en location en plus d'y habiter.

Il y a plusieurs moyens de calculer la valeur de l'usufruit et le montant de la rente viagère (on peut par exemple se baser sur l'espérance de vie "du couple" plutôt que sur celle de l'époux qui est "appelé à vivre le plus longtemps").

Par Louis75

Bonjour,

Merci pour les informations bien précieuses.

J'ai demandé au notaire il y a quelques jours de cela et je suis toujours dans l'attente d'un retour.

Bien à vous.

Louis