



Viager et départ en maison de retraite

Par Victory

Bonjour,
Nous sommes acquéreurs d'une maison en viager depuis bientôt 10 ans.
Le vendeur souhaite quitter la maison et rentrer en maison de retraite.
Je me suis un peu renseigné et il est possible de prendre possession du bien pour le louer contre une revalorisation de la rente qui est versée au vendeur.
Faut il passer chez le notaire pour officialiser ce changement ?
Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous envisagez de remplacer votre viager occupé par un viager libre. L'acte notarié est indispensable.
Avez-vous la certitude que le résultat sera à votre avantage ? Le revenu locatif net de frais sera-t-il supérieur au complément de rente ?
Renseignez vous auprès de votre notaire.

Par Isadore

Bonjour,
Si le contrat de vente ne prévoit pas ce cas de figure il faut en effet passer par le notaire pour entériner le nouvel accord.
Et évidemment il faudra l'accord du vendeur ou de son tuteur.

Par Victory

Merci pour vos réponses
En effet, la rente valorisée à 30 % serait inférieure au loyer de location estimé, notre investissement deviendrait rentable.
Par contre, la libération du logement n'est pas évoquée dans le contrat, il va effectivement falloir entamé une négociation avec le vendeur.
Le vendeur m'a informé qu'il ne reviendrait plus habiter dans la maison et qu'il allait résilier ses contrats eau, gaz électricité. J'ai lu que cela était irréversible, vous confirmez ?

D'autre part, le vendeur quittant la maison, je ne peux la laisser dans l'état, sans électricité ni chauffage et au contraire je pense commencer les travaux avant location.

Par yapasdequoi

Pensez aussi aux charges et impositions, en général on prend 70% pour avoir le revenu net, sans garantie que ce ne sera pas moins.
La résiliation des contrats n'est pas irréversible, quelle drôle d'idée ?

Si le contrat existant ne prévoit pas de disposition en cas de départ, il faut en effet renégocier, y compris faire entériner la libération définitive du logement.

Votre notaire vous conseillera.

Par Isadore

Le vendeur a un droit d'usage et d'habitation. Vous ne pouvez pas accéder au bien sans sa permission, donc encore moins faire des travaux ou souscrire des abonnements sans sa permission.

Par Victory

La résiliation des contrats n'est pas irréversible, quelle drôle d'idée ? Je voulais parler du fait que le vendeur quittant la maison, il renonçait à son droit à l'occuper et que c'était irréversible ?

Par Isadore

Non, en quittant la maison le vendeur exerce simplement son droit à choisir son lieu de résidence.

Il garde tous ses droits et devoirs de titulaire d'un droit d'usage et d'habitation, ou d'usufruitier s'il a l'usufruit. Il peut changer d'avis et revenir à tout moment, ou garder cette maison comme résidence secondaire.

Toute modification de ses droits passera par un acte notarié.

Par Victory

C'est bien clair, merci encore pour ces informations.

Bien cordialement