

La vente immobilière en viager

Si le **viager** a été inséré dans le Code Civil en 1804 sur l'initiative de Napoléon Bonaparte, c'est parce qu'il a fallu donner un cadre juridique à une pratique qui existait dans les faits depuis déjà très longtemps.

Les règles concernant l'usufruit et le droit d'usage et d'habitation sont édictées aux articles 578 à 636; quant au contrat de rente viagère il figure aux articles 1964 à 1983 de notre Code, à la rubrique des "**contrats aléatoires**".



C'est **l'aléa (incertitude)**, qui caractérise de manière essentielle la vente en viager :

- **Incertaine** devra être la durée de vie restante du vendeur,
- **Incertain**, dans le cadre d'une vente avec rente viagère, devra être le montant du prix qui sera payé finalement par l'acquéreur pour l'acquisition de son bien,
- **Incertaine**, lorsqu'il s'agit d'un viager occupé, devra être la durée pendant laquelle l'acquéreur sera privé de la jouissance du bien.

Viager = à vie (jusqu'à la fin de la vie).

Seul le décès du vendeur conditionne le caractère « viager » de la vente.

La vente immobilière en viager est donc la vente d'un bien immobilier assortie de conditions particulières qui concernent soit la forme de paiement du prix, soit les conditions de jouissance du bien vendu.

En effet, **le Prix** sera éventuellement versé (en totalité ou en partie) sous forme de rente viagère et d'autre part, **un Usufruit ou un Droit d'Usage et d'Habitation (DUH)**, sera ou non conservé par le vendeur, soit jusqu'à son décès, soit pour une durée déterminée.

DEUX FORMES DE VENTE EN VIAGER

qui répondent à des projets radicalement différents :

1. La vente en « viager libre » : Dans ce cas, **seul le paiement du prix peut être qualifié de « viager »** puisqu'il s'agit d'une vente avec libération du bien par le vendeur au profit de l'acquéreur, comme pour une vente classique, mais moyennant un prix, non pas payé comptant, mais payé sous forme de rente viagère, en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère).

2. La vente en « viager occupé » : Contrairement au viager libre, **le vendeur conservera un droit d'usage et d'habitation viager sur le bien vendu** ; l'acheteur n'aura donc la jouissance du bien qu'au décès du vendeur. Quant au prix, il sera payé sous forme de rente viagère, en totalité (rente viagère seule) ou en partie (paiement comptant + rente viagère).



Notons également deux petites variantes :

a) La possibilité d'une vente en viager occupé sans rente; dans ce cas il s'agit d'une vente payée comptant le jour de l'acte authentique, bien entendu avec la décote d'occupation qui s'impose.

b) La possibilité de payer le prix « à terme », c'est-à-dire sous forme de mensualités fixes à verser pendant une durée déterminée, sans tenir compte de la date de décès du vendeur ;

Le caractère « viager » de l'opération pour ces deux variantes étant toujours conditionné par la réserve de jouissance du bien « à vie » au profit du vendeur.

** Le droit d'usage et d'habitation peut être remplacé par un usufruit mais cette solution est rarement envisagée dans le cadre de viagers occupés car difficile à mettre en place commercialement, trop contraignante pour un acquéreur.*

Les mots principaux du viager

Aléa : Incertitude, notamment pour ce qui concerne la durée de vie du vendeur ; condition indispensable au viager.

Espérance de vie : Il s'agit de la durée de vie moyenne observée grâce au comptage des naissances et décès passés. Les chiffres de l'espérance de vie servent à calculer les valeurs d'occupation (droit d'usage) et les taux de rente viagère.

Paiement comptant ou « bouquet » : Somme d'argent versée au vendeur dès la signature de l'acte authentique.

Rente : Somme d'argent versée par l'acquéreur au vendeur, en principe tous les mois et généralement de façon viagère, c'est-à-dire jusqu'au décès de ce dernier. Dans le cas d'un couple, la rente est généralement versée jusqu'au décès du dernier vivant (voir clause de réversion).

Crédirentier : Celui qui reçoit la rente, qui en est créditeur, c'est en général le vendeur.

Débirentier : Celui qui verse la rente, qui en est débiteur, c'est en général l'acquéreur.

Droit d'usage et d'habitation viager (DUH) : Droit réel défini aux articles 625 et suivants du Code Civil ; comme son nom l'indique, c'est essentiellement le droit pour le vendeur de conserver l'usage de son bien jusqu'à son décès. Contrairement à un droit d'usufruit, son titulaire n'aura pas le droit de mettre le bien vendu en location et devra en avoir un usage uniquement personnel.

Valeur vendue : En cas de viager libre, il s'agit de la valeur vénale libre du bien ; en cas de viager occupé, il s'agit de la valeur libre du bien à laquelle on retranche la valeur du droit d'usage et d'habitation que se réserve le vendeur jusqu'à son décès.

Indexation (de la rente) : La rente viagère est indexée sur le coût de la vie, c'est-à-dire qu'elle est réévaluée chaque année à la date anniversaire de l'acte, selon un indice défini dès la signature.

Réversion (de la rente) : Dans le cadre d'une vente en viager par un couple, il est d'usage d'envisager une rente réversible à 100%, c'est-à-dire qu'au premier décès, le conjoint survivant continuera de percevoir la rente intégralement ; on dit alors que la rente est « sur deux têtes ».

Majoration (de la rente) : Dans le cadre d'un viager occupé, l'usager peut décider à tout moment d'abandonner son droit d'usage sur le bien pour aller habiter ailleurs ; le viager occupé sera alors transformé en viager libre et la rente sera majorée de manière à respecter l'équilibre du contrat et ainsi offrir une contrepartie financière au crédirentier à l'entrée en jouissance du débirentier. Il est d'usage de majorer la rente d'environ 30 % en cas de libération du bien.

Hypothèque légale spéciale : anciennement « privilège de vendeur », il s'agit d'une inscription auprès du Service de la Publicité Foncière, hypothèque qui garantit le vendeur ; ce dernier étant privilégié (prioritaire) sur les autres créanciers.

Clause résolutoire : Il s'agit d'une clause d'annulation, c'est-à-dire que sous certaines conditions (arrêt du paiement de la rente par l'acquéreur par exemple), la vente est résolue, donc annulée, et le vendeur redevient propriétaire de son bien, conservant la plupart du temps les sommes d'argent encaissées (bouquet et rentes).

Travaux : En cas de viager occupé, il est d'usage de faire supporter les travaux d'entretien par l'occupant ; seuls les gros travaux définis par l'article 606 du Code Civil incomberont au nouveau propriétaire.

Charges de copropriété : Il est d'usage, en cas de vente en viager occupé d'un appartement, de faire supporter les charges dites récupérables par l'occupant ; le reliquat de charges sera du par le propriétaire.

Fiscalité (du bouquet et de la rente) : Le bouquet n'est pas imposable. La rente viagère est imposable annuellement et doit être portée sur la déclaration de revenus annuelle du crédirentier. A partir de 70 ans, le vendeur bénéficie néanmoins d'un abattement de 70 %, ce qui revient à n'être imposé que sur 30% du montant de la rente. La taxe foncière est payée par l'acquéreur, sauf la part correspondant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Décès (du vendeur) : Il met fin à l'obligation de versement de la rente et met fin également, dans le cadre d'un viager occupé, à la privation de jouissance de l'acquéreur.

Décès (de l'acquéreur) : L'acquéreur, à la différence du vendeur, engage ses héritiers puisque le bien vendu entre dans son patrimoine ; les héritiers de l'acquéreur paieront la rente au vendeur, tant que ce dernier sera en vie ou tant qu'il est stipulé au contrat. A noter que si les héritiers ne peuvent ou ne veulent poursuivre le paiement de la rente, ils ont la possibilité de revente.



Des clauses spécifiques dans un contrat de vente en viager

Cette forme de vente est **particulière** pour la raison principale que **la vente en viager ne repose pas uniquement**, comme pour une vente classique, sur **le bien vendu**, mais prend nécessairement en compte **la personne** que représente **le vendeur** et notamment **son sexe et son âge** au moment de la signature du contrat (et donc l'estimation du temps qui va lui rester à vivre selon les tables d'espérance de vie). **Particulière** ainsi par le nombre de **clauses spécifiques et supplémentaires** qui seront insérées à l'acte authentique :

Il sera prévu **une clause d'indexation annuelle de la rente** de manière à suivre le coût de la vie. A chaque anniversaire de l'acte, la rente sera ainsi revalorisée selon un indice prévu au départ.

Dans le cas où le vendeur bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation, il faudra prévoir **une clause d'abandon de jouissance** ; à tout moment en effet, l'occupant pourra choisir d'aller vivre ailleurs (maison de retraite, autre logement acheté ou loué qui serait plus adapté...) ; cette clause d'abandon de jouissance sera généralement assortie d'un réajustement du prix puisqu'on va transformer un viager occupé en viager libre. Il sera donc nécessaire de prévoir soit un versement supplémentaire en capital soit une augmentation de la rente.

Dans le cas d'un viager occupé, il faudra prévoir **une clause répartissant entre vendeur et acheteur le paiement des charges de copropriété** (lorsque l'immeuble est soumis à ce statut) **ainsi que le paiement des éventuels travaux** (gros travaux, travaux d'entretien). A cet effet les charges de copropriété seront payables généralement par l'occupant à hauteur des charges dites « récupérables », les travaux incomitant à l'occupant seront les travaux d'entretien, les gros travaux mentionnés à l'article 606 du Code Civil étant du ressort de l'acquéreur.

Afin de sécuriser le vendeur, pour garantir le paiement des rentes, le contrat prévoira **une hypothèque légale spéciale (anciennement privilège de vendeur)** qui permettra à ce dernier de se faire payer en priorité en cas de défaillance du débirentier. Mieux encore, l'acte de vente devra insérer **une clause résolutoire**, clause qui permettra, sous certaines conditions, **d'annuler la vente**.

L'aspect fiscal sera également mentionné ; en effet, **le vendeur sera imposé sur les rentes perçues**, considérées par l'administration fiscale comme des revenus. Cette imposition est tout de même favorable puisqu'à partir de 70 ans le vendeur ne sera imposé que sur 30 % des rentes perçues. Notons que le paiement comptant reçu le jour de l'acte (qu'on a coutume de nommer « **le bouquet** ») n'est pas imposable. **La taxe foncière** sera payée par l'acquéreur, hormis la part réservée à l'enlèvement des ordures ménagères que l'occupant, en cas de viager occupé, continuera à acquitter.

D'autres clauses spécifiques seront insérées à l'acte de vente en viager, notamment **la clause de prix** qu'il conviendra de rédiger correctement, celui-ci étant aléatoire, **la clause de délimitation du Droit d'Usage et d'Habitation** (répartition des prérogatives et droits de chacune des parties), **la clause de rachat éventuel de la rente**, **la clause de revente du bien**, avant ou après le décès du crédirentier, **la clause de réversibilité de la rente** lorsque le vendeur est un couple.

Le calcul d'un viager occupé

Tout d'abord, on évalue la valeur du bien comme si le vendeur devait le vendre normalement et quitter le logement ; **C'est la valeur libre**

Compte tenu de l'âge du ou des vendeur(s), on évalue la **valeur représentant l'occupation viagère (Droit d'Usage et d'Habitation** – DUH - jusqu'au décès du ou des vendeur(s))

On retranche la valeur du DUH à la valeur libre

Ce qui nous donne **la valeur occupée** (valeur vendue du bien, à inscrire dans l'acte de vente)

On enlève bien entendu **la valeur du paiement comptant (bouquet)**

Ce qui nous donne **la Valeur en Capital de la Rente (VCR)**

On multiplie la Valeur en Capital de la Rente par **le taux de rente** correspondant à l'âge du ou des vendeur(s) et on divise cette somme par 12 pour obtenir **la rente mensuelle**.



Exemple

Valeur libre du bien : 260 000 €

Vendeurs : Couple de 85 et 82 ans

DUH : 42 % de la valeur libre

soit 110 000 €

Valeur vendue (occupée) : 58 % de la valeur libre

soit 150 000 €

Le taux de rente applicable est de 8.5%

Voici donc quelques possibilités de répartition entre paiement comptant et rente :

VALEUR LIBRE	DUH (Droit d'Usage et d'Habitation)	VALEUR OCCUPÉE (Valeur vendue)	VCR (Valeur en Capital de la Rente)	PAIEMENT COMPTANT ("bouquet") Le jour de l'acte	RENTE (mensuelle viagère)
260 000 €	110 000 €	150 000 €	150 000 €	0 €	1 000 €
260 000 €	110 000 €	150 000 €	100 000 €	50 000 €	700 €
260 000 €	110 000 €	150 000 €	50 000 €	100 000 €	350 €
260 000 €	110 000 €	150 000 €	0 €	150 000 €	0 €

Le calcul d'un viager libre

Bien plus rapide et plus simple à calculer puisque dans ce cas il n'y a pas de Droit d'Usage. A partir de **la valeur libre**, on enlève le montant du **paiement comptant (bouquet)**, ce qui nous donne la **Valeur en Capital de la Rente (VCR)** ; ce montant sera divisé par **l'espérance de vie** du vendeur et par 12 pour obtenir **la rente mensuelle**.



Exemple

Valeur libre du bien : 250 000 €
Vendeur : Femme seule de 78 ans
Espérance de vie : 12 ans

Voici donc quelques possibilités de répartition entre paiement comptant et rente :

VALEUR LIBRE	DUH (Droit d'Usage et d'Habitation)	VALEUR OCCUPÉE	VCR (Valeur en Capital de la Rente)	PAIEMENT COMPTANT (« bouquet ») Le jour de l'acte	RENTE (mensuelle viagère)
250 000 €	NÉANT	/	250 000 €	0 €	1750 €
250 000 €	NÉANT	/	200 000 €	50 000 €	1400 €
250 000 €	NÉANT	/	150 000 €	100 000 €	1 000 €
250 000 €	NÉANT	/	100 000 €	150 000 €	650 €

Quelques affaires à vendre ou déjà réalisées



Viager occupé par un homme de 90 ans

Maison en parfait état, proche de ROYAN (17), à 10 min. des plages

Paiement comptant de 330 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 900 €



Viager occupé par un couple de 90 et 89 ans

Villa d'architecte, grand terrain, proche de PAU et d'ARTIX (64)



Paiement comptant de 98 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 1 500 €



Viager occupé par un couple de 78 et 75 ans

Appartement T3 avec parking et cave, HASPARREN (64)

Paiement comptant de 85 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 200 €



Viager occupé par un couple de 77 et 76 ans

Maison de plain pied 3 chambres, AUDENGE (33)



Paiement comptant de 43 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 600 €



Viager occupé par un homme de 75 ans

Appartement de type 2, grande terrasse, 2 garages, BAYONNE (64)

Paiement comptant de 45 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 500 €



Viager occupé par un couple de 78 ans

Spacieuse maison sur 4000 m² de terrain, CASTELJALOUX (47)



Paiement comptant de 65 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 620 €



Viager libre par une femme de 72 ans

Maison T4, terrain, garage, RABASTENS DE BIGORRE (65)



Paiement comptant de 47 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 350 €



Viager occupé par un couple de 85 et 82 ans

Petite maison T3, jardin, terrasse, garage, CASTELJALOUX(47)

Paiement comptant de 15 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 650 €



Viager occupé par une femme de 84 ans

Spacieuse maison, terrain de 2000 m², garages, MOUGUERRE (64)



Paiement comptant de 55 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 2 000 €



Viager occupé par un homme de 74 ans

Appartement T3 avec parking et cave, CAMBO LES BAINS (64)

Paiement comptant de 30 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 500 €



Viager occupé par un homme de 75 ans

Fermette Landaise sur un grand terrain, proche de MONT DE MARSAN (40)



Paiement comptant de 22 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 400 €



Viager occupé par un homme de 81 ans

Maison de ville avec jardinet et garage, DAX (40)

Paiement comptant de 23 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 500 €



Viager occupé par un couple de 80 et 77 ans

Maison ancienne sur 2000 m² de terrain, PLAISANCE DU GERS (32)



Paiement comptant de 25 000 €
+ Rente viagère mensuelle de 575 €

6 questions que se posent les vendeurs

A partir de quel âge peut-on vendre en viager ?

Il n'y a pas d'âge minimum ; à partir du moment où vous êtes propriétaire, vous êtes libre de disposer de votre bien. Vous comprendrez cependant que si vous souhaitez vendre en viager occupé, vous devrez être suffisamment âgé sous peine de vous exposer deux difficultés : en étant trop jeune, tout d'abord, la décote d'occupation sera importante, ce qui fera considérablement baisser l'évaluation du prix de vente ; vous aurez d'autre part les plus grandes difficultés à trouver un acquéreur.

Ainsi, la fourchette d'âge idéale pour vendre en viager occupé dans de bonnes conditions se situe entre 75 et 90 ans.

Puis-je vendre en viager si j'ai un ou plusieurs enfants ?

La présence d'héritiers n'est pas un obstacle. Toute personne peut librement vendre ou céder ses biens au comptant ou en viager. La rente viagère est une condition de la vente qui, juridiquement, ne concerne pas les héritiers. Ceux-ci ne pourront faire valoir leurs droits qu'après l'ouverture de la succession et jusque-là, chacun est libre de conserver ou d'aliéner ses biens.

En revanche, lorsque les enfants sont propriétaires d'une fraction du bien immobilier (en indivision avec un parent), leur accord est indispensable ; c'est parfois le cas quand le conjoint survivant souhaite vendre en viager et que les enfants ont hérité de la nue-propriété à la succession du parent décédé.

Qui va payer les charges de copropriété et les éventuels travaux ?

Dans chaque contrat de vente, il est prévu d'indiquer une répartition pour le paiement des charges de copropriété ; il est en effet normal que l'occupant (en cas de viager occupé) supporte la majeure partie de ces charges (70 à 80 %) étant donné que c'est lui qui profite des services de la copropriété pendant son droit d'occupation.

Pour ce qui est des travaux, l'occupant a une obligation d'entretien et c'est ce dernier qui continuera à supporter le coût. Seuls les gros travaux définis à l'article 606 du Code Civil incomberont à l'acquéreur. Bien entendu, pour un viager libre, l'acheteur devra supporter l'intégralité de toutes les dépenses à venir concernant le bien acheté.

Quel sera l'impact fiscal de la vente en viager de mon bien ?

La fiscalité est avantageuse pour le vendeur puisque le paiement comptant (bouquet) n'est pas imposé et vous ne serez taxé que sur 30 % de la rente si vous avez au moins 70 ans au jour de la signature du contrat ; vous économiserez également la plus grosse partie de la taxe foncière qui sera payée par votre acheteur.

Qu'arrivera- t-il si je dois partir en maison de retraite dans quelques temps ?

Dans tous les contrats, il est inséré une clause qui prévoit l'abandon de jouissance par l'occupant ; à tout moment, ce dernier peut décider d'abandonner son DUH (droit d'usage et d'habitation) en prévenant l'acheteur en général avec un préavis de deux mois; il pourra ainsi partir vivre ailleurs, à n'importe quel endroit selon son souhait (maison de retraite, autre habitation plus adaptée...). Précisons que dans ce cas, le viager occupé sera transformé en viager libre et qu'il sera ainsi prévu soit une augmentation de la rente (en général de 30 % de la rente en cours, indexation comprise), soit un versement en capital (si pas de rente initiale).

Et si l'acheteur ne paye plus la rente ?

Comme dans toutes transactions, l'acheteur doit payer. S'il interrompt le paiement et ne respecte pas ses engagements, il s'expose à voir la vente annulée et risque de perdre la totalité des sommes qu'il a déjà versées (bouquet et rentes).

Afin de sécuriser le vendeur, il est automatiquement prévu une clause résolutoire, doublée d'un privilège de vendeur sous la forme d'une hypothèque légale spéciale.

6 questions que se posent les acheteurs

Est-il possible d'emprunter pour le paiement du bouquet et des frais ?

Oui, mais..... Lors d'une vente en viager, le crédirentier (vendeur) bénéficie de plusieurs garanties et notamment, en plus de la clause résolutoire, d'une hypothèque légale spéciale (anciennement privilège de vendeur). A partir de là, il ne sera pas possible pour une banque de se garantir au même niveau et cette dernière refusera donc de prêter, sauf à se garantir sur un autre bien immobilier que possèderait l'acquéreur et qui serait entièrement payé.

Comment sont calculés les frais de notaire pour un achat en viager ?

Lorsque la vente est faite sans réserve d'usufruit ou de droit d'usage et d'habitation (viager libre), les frais de notaire sont calculés sur la valeur déclarée, comme pour une vente normale.

Lorsque la vente est faite avec réserve d'un usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation, les frais ne sont calculés que sur la valeur transmise, c'est-à-dire sur la nue-propriété ou sur la valeur du bien déduction faite du droit d'usage et d'habitation (valeur dite « occupée ») ; en effet, l'usufruit ou le DUH n'est pas transféré puisque conservé par le vendeur. Par exemple, valeur libre 200 000 €, valeur occupée 140 000 €, frais de notaire calculés sur 140 000 €.

Quels sont les avantages d'acheter un viager occupé ?

Il y a deux avantages à acheter un viager occupé : Le premier avantage est la décote d'occupation, c'est-à-dire que l'évaluation du bien sera minorée en fonction du sexe et de l'âge du vendeur (voir exemple sur la page d'exemple de calcul d'un viager occupé). Le second avantage est ce que nous appelons « l'étalement de la dépense », c'est-à-dire qu'au lieu que le prix soit réglé au comptant dès la signature de l'acte d'achat, il sera payé par fractions, sous forme de rentes mensuelles). Donc 1 : achat moins cher et 2 : achat « à crédit » (crédit vendeur).

A qui s'adresse ce type d'achat ?

L'achat d'un bien immobilier en viager nécessite tout d'abord de faire le bilan de sa propre situation patrimoniale. Il sera conseillé, pour l'achat d'un viager occupé, même si ce n'est pas obligatoire, d'être déjà propriétaire de sa résidence principale. Ce type d'achat conviendra aux personnes désireuses d'acquérir un bien immobilier dont ils pourront jouir à leur retraite ou, de manière générale, investir dans la pierre, valeur sûre, sans avoir à gérer un locataire, se créer un patrimoine immobilier en douceur.

J'ai acheté un viager mais je m'aperçois que je vais être en difficulté pour payer la rente ; que dois-je faire ?

Il faut absolument éviter une procédure dans laquelle tout le monde y laissera des plumes et dans ce cas de figure essentiellement l'acheteur qui risque de perdre le paiement comptant, les frais engagés ainsi que toutes les rentes déjà versées. L'important est de s'y prendre « à temps », soit réaliser un emprunt, permettant de continuer à régler les rentes, soit envisager la revente (en récupérant un bouquet et transférant le paiement des rentes à un nouvel acquéreur).

Et si je décède avant le crédirentier ?

Le bien que vous avez acheté en viager est rentré dans votre patrimoine dès le jour de l'acte authentique chez le notaire. Si l'acheteur décède, le bien faisant partie de son patrimoine, donc de sa succession ; ainsi les héritiers auront l'obligation de continuer le paiement des rentes.

S'ils le souhaitent, soit parce qu'ils n'ont pas l'envie de conserver le bien acheté ou soit parce qu'ils n'en ont pas les moyens, les héritiers auront la faculté, bien entendu, de revendre le bien acquis par la personne décédée.

Ceci n'est qu'un aperçu des questions que peuvent se poser vendeurs et acheteurs ; il y en a bien sûr d'autres et nous sommes à votre disposition pour en développer avec vous les réponses.

- ❖ La possibilité de conserver l'usage exclusif de son bien jusqu'à son décès.
- ❖ D'une manière générale, régler les problèmes financiers dus à la baisse des revenus lorsqu'on est à la retraite ; possibilité de perception d'un capital au départ du contrat et perception d'une rente viagère (à vie) tous les mois ; diminution des frais et des charges afférents au bien vendu.

Les principales raisons de vendre en viager



Vendeurs ou acheteurs, tous gagnants avec le viager

Les principales raisons d'acheter en viager



- ❖ Réaliser un placement dans la « pierre », investir dans l'immobilier sans les soucis de la gestion locative.
- ❖ Acheter moins cher : bénéficier de la décote d'occupation dans le cadre d'un viager occupé.
- ❖ Etaler la dépense : verser une rente mensuelle au vendeur au lieu de payer la totalité du bien comptant.
- ❖ Prévoir un logement pour sa retraite ou réaliser une opération financière.