



GESTIVIAG

L'AVANT ET L'APRÈS-VENTE DU VIAGER

9, rue de Condé 33064 Bordeaux Cedex
Téléphone : 06 81 88 85 84
Courriel : gestiviag@gmail.com



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Propriétaire

Monsieur Michel MARENTE et Madame Sarah MARENTE

Description du bien

Appartement de type 3 d'environ 80 m2
Garage, parking et cave
13, avenue de Brindos
64600 ANGLET

Sexe des vendeurs

Date de naissance et âge du vendeur

Couple

Monsieur né le 16 mars 1938 (87 ans) et Madame née le 25 juin 1942 (83 ans)

Espérance de vie (source INSEE) - Couple

11.5 ans

ANALYSE FINANCIÈRE

Valeur libre du bien : 420 000 €

Valeur du Droit d'Usage et d'Habitation Viager : 167 160 € (39.8%)

Valeur vendue (valeur occupée) : 252 840 € (60.2%)

Taux de rente - Couple de 87 ans et 83 ans : 9.20%

Valeur libre	Valeur DUH	Valeur occupée	VCR	Paiement comptant	Rente
1	2	3	4	5	6
420 000 €	167 160 €	252 840 €	252 840 €	0 €	1 930 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	237 840 €	15 000 €	1 820 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	222 840 €	30 000 €	1 700 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	202 840 €	50 000 €	1 550 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	177 840 €	75 000 €	1 360 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	152 840 €	100 000 €	1 170 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	102 840 €	150 000 €	780 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	52 840 €	200 000 €	400 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	2 840 €	250 000 €	20 €
420 000 €	167 160 €	252 840 €	0 €	252 840 €	0 €

1. Valeur libre

Valeur estimée du bien s'il était vendu normalement.

C'est-à-dire dans l'hypothèse où le vendeur quitterait le bien pour en donner les clefs immédiatement à son acquéreur comme dans une vente classique ; la détermination de cette valeur est essentielle puisque qu'elle servira de base aux calculs qui suivront.

2. Valeur DUH

C'est la valeur que représente le Droit d'Usage et d'Habitation.

Droit de jouissance du bien, droit de continuer à habiter le bien vendu qui sera conféré au vendeur jusqu'à son décès. Si le vendeur est un couple, ce droit d'usage et d'habitation sera attribué au survivant dès le décès du premier du couple.

3. Valeur occupée

Il s'agit de la valeur vendue estimée.

C'est-à-dire la valeur que représente le bien vendu compte tenu de la réserve de jouissance viagère par le vendeur. Il s'agit donc de prendre la valeur libre et d'ôter la valeur du droit d'usage.

4. VCR

C'est la Valeur en Capital de la Rente.

Valeur que représente fictivement le montant des rentes compte tenu de l'espérance de vie du crédientier ; cette valeur est importante car c'est celle qui sera indiquée sur le bordereau d'inscription à destination du Service de la Publicité Foncière pour la garantie du paiement des rentes (hypothèque légale spéciale au profit du crédientier).

5. Paiement comptant

Vulgairement dénommé le « bouquet ».

C'est le montant de ce que va percevoir le vendeur au moment de la signature de l'acte authentique chez le Notaire.

6. Rente

Somme d'argent qui sera versée mensuellement au crédientier, ce jusqu'à son décès.

Cette rente sera indexée annuellement, à chaque date anniversaire de l'acte. Elle sera majorée en cas d'abandon par le crédientier de son droit d'usage et d'habitation.