



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



## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Propriétaire

Monsieur Jacques RIVIERE et Madame Hélène RIVIERE

### Description du bien

Appartement d'environ 85 m2  
13, avenue de Brindos  
64600 ANGLET  
Garage et cave

### Sexe des vendeurs

### Date de naissance et âge du vendeur

Couple

Monsieur né le 14 mai 1950 (75 ans) et Madame née le 19 juillet 1951 (74 ans)

### Espérance de vie (source INSEE) - Couple

19.11 ans

## ANALYSE FINANCIÈRE

**Valeur libre du bien :** 400 000 €

**Valeur du Droit d'Usage et d'Habitation Viager :** 215 200 € (53.8%)

**Valeur vendue (valeur occupée) :** 184 800 € (46.2%)

| Valeur libre | Valeur DUH | Valeur occupée<br>(valeur vendue) | Valeur du<br>paiement à terme | Paiement<br>comptant | Mensualités sur 5<br>ans<br>(60 mois) | Mensualités sur<br>10 ans<br>(120 mois) | Mensualités sur<br>15 ans<br>(180 mois) |
|--------------|------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|---|---|
| 1            | 2          | 3                                 |                               | 5                    | 7                                     | 7                                       | 7                                       |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 184 800 €                     | 0 €                  | 3 080 €                               | 1 540 €                                 | 1 026 €                                 |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 159 800 €                     | 25 000 €             | 2 663 €                               | 1 331 €                                 | 887 €                                   |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 134 800 €                     | 50 000 €             | 2 246 €                               | 1 123 €                                 | 748 €                                   |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 109 800 €                     | 75 000 €             | 1 830 €                               | 915 €                                   | 610 €                                   |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 84 800 €                      | 100 000 €            | 1 413 €                               | 706 €                                   | 471 €                                   |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 59 800 €                      | 125 000 €            | 996 €                                 | 498 €                                   | 332 €                                   |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 34 800 €                      | 150 000 €            | 580 €                                 | 290 €                                   | 193 €                                   |
| 400 000 €    | 215 200 €  | 184 800 €                         | 0 €                           | 184 800 €            | 0 €                                   | 0 €                                     | 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.

## 7. Mensualités

### **Somme d'argent versée au vendeur chaque mois pendant la durée prévue au contrat.**

Les mensualités sont versées jusqu'au dernier terme du contrat (5, 10, 15 ans ou autre durée) et le paiement n'est pas conditionné par le décès du vendeur. Si le vendeur décède avant la fin du versement prévu, les mensualités restantes seront versées à ses héritiers.