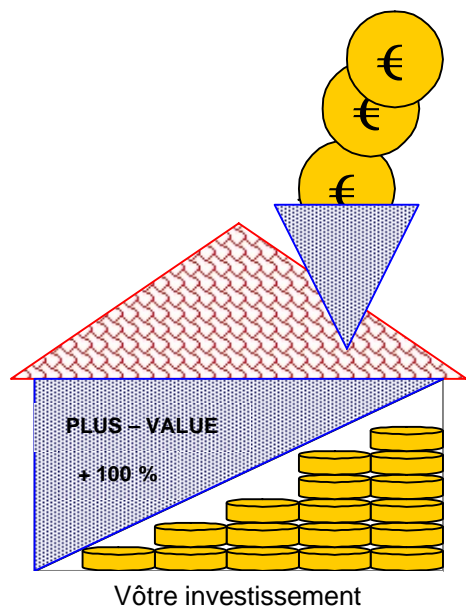


GUIDE DE L'INVESTISSEUR EN VIAGER OCCUPE

« Acheter un logement en viager occupé est la solution au problème du financement des retraites tant pour le vendeur que pour l'acheteur » Dominique CHARRIER

LE VIAGER OCCUPE

*Un placement financier
sur un support immobilier*



Il peut être comparé à de l'épargne constituée au fil du temps... comme sur un livret :

A l'ouverture de celui-ci, vous versez une première somme de départ (le bouquet)

Ensuite vous vous engagez à verser régulièrement tous les mois, une certaine somme (la rente)

Au décès du vendeur, au lieu de récupérer le capital du livret, vous récupérez de plein droit, le bien immobilier, la plus-value immobilière réalisée se substituant aux intérêts du livret lors de la vente du bien

Pourquoi acheter un viager occupé ?

Douze raisons d'investir en achetant des viagers occupés :

1. Pas de gestion locative : L'occupant, votre vendeur, continue à entretenir le bien comme auparavant, sans changer son mode de vie. Pas de charges de gestion, pas de soucis locatifs (recherche et sélection des locataires, rédaction du bail, paiement des loyers, relance, réparation suite à des dégâts locatifs, expulsion longue, onéreuse et incertaine en cas de non-paiement des loyers etc...), loi DUFLOT déséquilibrant définitivement les rapports propriétaires-locataires au profit de ces derniers
2. Pas de loyers et de revenus fonciers perçus, donc pas d'impôts qui grèvent de plus en plus votre revenu net final de bailleur
3. C'est un paradis fiscal : C'est un placement financier qui ne « bénéficie » d'aucun avantage fiscal donc non soumis à des lois fiscales éventuellement rétroactives comme les niches fiscales dont les avantages fiscaux seront encore « rabotés » dans un avenir proche
4. Constitution d'un patrimoine immobilier pour préparer sa propre retraite et, pourquoi pas, en revendant ledit patrimoine constitué en viager, l'âge de la retraite venu
5. Placement à long terme pour transmettre par donation ou démembrement, un patrimoine immobilier à ses enfants, héritiers ou proches
6. Valorisation exceptionnelle du patrimoine immobilier acheté par rapport à l'investissement effectué grâce à une faible épargne mensuelle et aux plus-values liées au placement refuge « pierre »
7. Constitution d'un patrimoine immobilier sans recours à un prêt bancaire avec intérêt
8. En général, il est demandé un faible apport (20 à 30 % de la valeur vénale du bien)
9. Les frais d'acquisition sont particulièrement réduits par rapport à un achat immobilier classique (40 à 60 %)
10. Vous pouvez revendre un viager à tout moment en encaissant un capital constitué par votre apport financier à l'achat, votre épargne mensuelle et, cerise sur le gâteau, souvent augmenté d'une plus-value conséquente grâce à la valorisation du bien liée à la situation géographique du viager
11. Le poids de l'impôt sur la plus-value immobilière sera fonction de la rédaction du compromis de vente donc de la qualité et de la compétence de son rédacteur
12. Comme tout achat immobilier, votre acquisition est sécurisée par la signature d'un acte notarié sous le contrôle de votre notaire, si souhaité par vous

En conclusion : Le viager occupé est un « produit financier sur un support immobilier » ou un « levier financier puissant et discret pour se constituer un patrimoine immobilier »