

## PAYS BASQUE ET SUD DES LANDES

# LE VIAGER À LA LOUPE

## EXPERTS ET VIAGERS

*Le viager a le vent en poupe chez les seniors. Loin des idées reçues, le viager représente une belle opportunité pour s'assurer un complément de retraite, maintenir son niveau de vie ou s'assurer de rester chez soi dans les meilleures conditions. Décryptage avec Xavier Jurquet, directeur du Cabinet indépendant « Experts et Viagers », spécialiste du viager au Pays basque et dans le sud des Landes.*



Xavier Jurquet et Nathalie Gagneux accompagnent tous les projets de viager.

### Infos pratiques

**Experts et Viagers**  
Nouvelle adresse  
(à partir de novembre)

**Résidence Casaou**  
14, avenue Eugène-Bernain  
64600 Anglet  
05 59 74 00 84



Exceptionnel  
**VIAGER LIBRE**  
actuellement disponible  
sur Saint-Jean-Pied-de-Port

Le viager a le vent en poupe chez les seniors. Loin des idées reçues, le viager représente une belle opportunité pour s'assurer un complément de retraite, maintenir son niveau de vie ou s'assurer de rester chez soi dans les meilleures conditions. Décryptage avec Xavier Jurquet, directeur du Cabinet indépendant « Experts et Viagers », spécialiste du viager au Pays basque et dans le sud des Landes.

Le viager revient sur le devant de la scène. Et pour cause ! Alors que l'espérance de vie augmente, que les revenus des retraités stagnent et que la grande majorité des seniors souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur maison, le viager offre une option particulièrement adaptée. « C'est la solution idéale pour améliorer ses revenus de manière significative. Il permet d'hériter de soi-même », souligne Xavier Jurquet.

### UNE SOLUTION POUR TOUS

Pour le gérant du cabinet indépendant Experts et Viagers, « à partir de 70 ans, si on est propriétaire de sa résidence principale et que l'on n'a pas d'enfants, le viager est une évidence. Il permet de bénéficier de son vivant du fruit de son bien, et évite les droits de succession, qui s'élèvent à 55% pour un héritier indirect ». Pour autant, le viager intéresse aussi les propriétaires avec des héritiers directs : « C'est également

pertinent pour des personnes qui ne veulent pas laisser à leurs enfants le poids de la dépendance. Le viager permet de répartir son patrimoine de son vivant auprès de ses enfants et petits-enfants et, dans certains cas, de choisir des œuvres ou des personnes qui ne seraient pas directement légataires ».

### MIEUX VIVRE SA RETRAITE

Avec le viager, oubliées les contraintes liées aux charges de copropriété, aux gros travaux ou à la taxe foncière. Les vendeurs se libèrent du poids de la propriété tout en jouissant de leur bien. D'autant que le viager s'adapte aux besoins de chacun, avec deux modes de rémunération modulables et cumulables : le bouquet, c'est à dire un capital payé directement à l'achat du bien (non imposable), et une rente viagère sous la forme d'une mensualité versée tout au long de sa vie et imposable uniquement sur 30 % de sa valeur (pour les plus de 70 ans).

### CRÉER DU LIEN INTERGÉNÉRATIONNEL

Le viager est un parfait exemple de solidarité intergénérationnelle. En effet, les acquéreurs donnent du sens à leur investissement en contribuant à améliorer les conditions de vie des vendeurs. En contrepartie, ils peuvent accéder à la propriété à des conditions très avantageuses et sans prêt immobilier. « Nous avons eu récemment le cas d'un jeune couple de 25

ans qui a pu acquérir un bien à la hauteur de leurs moyens, en emménageant dans une aile de la propriété couverte par la rente mensuelle. Les vendeurs, un couple de septuagénaires, bénéficient de leur côté d'un capital, d'une rente à vie et de la présence de jeunes à proximité ».

### UN INVESTISSEMENT ÉTHIQUE

Si le viager séduit de plus en plus de vendeurs et d'acquéreurs, cela reste pour autant un mode de vente très technique, qui nécessite d'être parfaitement encadré et réalisé dans le respect d'une certaine éthique. « Le viager n'est pas une vente immobilière classique. Il demande une maîtrise approfondie des lois immobilières, fiscales et patrimoniales. Surtout, il nécessite d'être à l'écoute de chaque situation, avec professionnalisme et humanité ». Des qualités au cœur de l'engagement d'Experts et Viagers, qui accompagne ces projets depuis plus de 20 ans sur le Sud Aquitain. N'hésitez pas à les solliciter pour une étude confidentielle et gratuite chez vous.



**Experts et Viagers**

[www.experts-et-viagers.fr](http://www.experts-et-viagers.fr)