

EXPERTS ET VIAGERS

POURQUOI CONFIER SA VENTE EN VIAGER À UN SPÉCIALISTE ?

Prisé par les seniors pour un maintien à domicile sans contraintes, le viager est une solution patrimoniale qui nécessite de faire appel à un spécialiste. À l'image d'Experts et Viagers, un cabinet qui conjugue expertise, professionnalisme et éthique.

INFOS PRATIQUES

Résidence Casaou
14, av. Eugène-Bernain
64600 Anglet
05 59 74 00 84
www.experts-et-viagers.fr



Le viager a le vent en poupe chez les seniors. 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. Mais la vente en viager ne s'improvise pas. « Le viager est une affaire de spécialistes et d'expertise, qui demande une maîtrise approfondie des lois immobilières, fiscales et patrimoniales, et un encadrement très spécifique », confirme Xavier Jurquet, gérant du cabinet Experts et Viagers, à Bayonne.

UN CALCUL SPÉCIFIQUE

Le viager ne s'apparente pas à une transaction classique. Si l'estimation du bien se fait en fonction du marché immobilier, le calcul d'une vente en viager répond à un calcul bien précis, encadré par le barème Daubry, une référence utilisée



Exemple d'une maison actuellement en vente en viager occupée à Capbreton.



Xavier Jurquet et Nathalie Gagneux vous accompagnent pour tous vos projets de viager.

par les cabinets spécialisés en viager. « Tous les cabinets de France sérieux, que l'on nomme communément les « viagéristes », utilisent ce barème créé par un notaire, M^e Daubry. Le calcul prend en compte l'espérance de vie du vendeur, mais aussi l'estimation du bien en « occupé », deux critères déterminants pour fixer le prix du bouquet, c'est-à-dire un capital payé directement à l'achat du bien (non imposable), et d'une rente viagère versée sous la forme d'une mensualité tout au long de la vie du ou des vendeurs », précise Xavier Jurquet.

À L'ÉCOUTE DES BESOINS DU VENDEUR

Autre point essentiel, une vente en viager passe nécessairement par l'écoute et la prise en compte des besoins du vendeur. « Chaque vente est un cas qui nécessite une solution adaptée : plus de bouquet, moins de rente, ou encore vente en nue-propriété ou vente à terme... Ce ne sont pas les mêmes choses ni les mêmes calculs. Cette phase d'écoute et d'étude nécessite de la patience, de l'empathie, des valeurs très importantes dans notre métier, d'autant que ce devoir de conseil engage la responsabilité morale du cabinet », ajoute Xavier Jurquet.

UNE SOLUTION PATRIMONIALE ADAPTÉE

Car le viager est tout sauf une simple vente immobilière. « Le viager est une solution patrimoniale où les compétences du cabinet sont déterminantes pour la fluidité de la vente. D'un point de vue fiscal, la mise en place d'une rente viagère peut faire passer à la tranche supérieure de l'impôt sur le revenu. Le conseil sur les donations

est également très important, notamment si la personne veut transmettre une part de son bouquet à des proches, en l'absence de descendance directe. Parfois, la décision finale est tout simplement de ne pas vendre en viager, car cela n'est pas adapté au contexte financier de la personne. Nous pouvons alors l'adresser à des agences immobilières partenaires. À l'inverse, nous avons aussi des agents immobiliers qui nous confient leur dossier de viager dans le cadre d'un inter-cabinet. »

LE FACTEUR HUMAIN, AU CENTRE DU VIAGER

Technique, le viager est aussi une véritable aventure humaine. « Le viager est un mariage immobilier subtil où l'aspect humain est au cœur de l'acte de vente. C'est pourquoi il est capital de bien sélectionner les acquéreurs en fonction du vendeur. Pour cela, nous recevons systématiquement en amont les acquéreurs intéressés en amont afin de vérifier leur solvabilité et surtout la potentielle adéquation avec les vendeurs. De même, toutes les visites se font en présence des vendeurs. Notre longue expérience nous l'a confirmé, chaque vente est une alchimie particulière entre deux personnes. Notre objectif est totalement atteint lorsque nous nous retrouvons pour célébrer la signature de l'acte de vente avec les vendeurs et les acquéreurs. Notre plus grande satisfaction est de n'avoir eu aucun contentieux depuis la création du cabinet. » Avec professionnalisme et sensibilité, l'équipe d'Experts et Viagers accompagne ces projets depuis plus de vingt ans dans le Pays basque et les Landes. N'hésitez pas à les solliciter pour une étude confidentielle et gratuite.