Démembrement de propriété

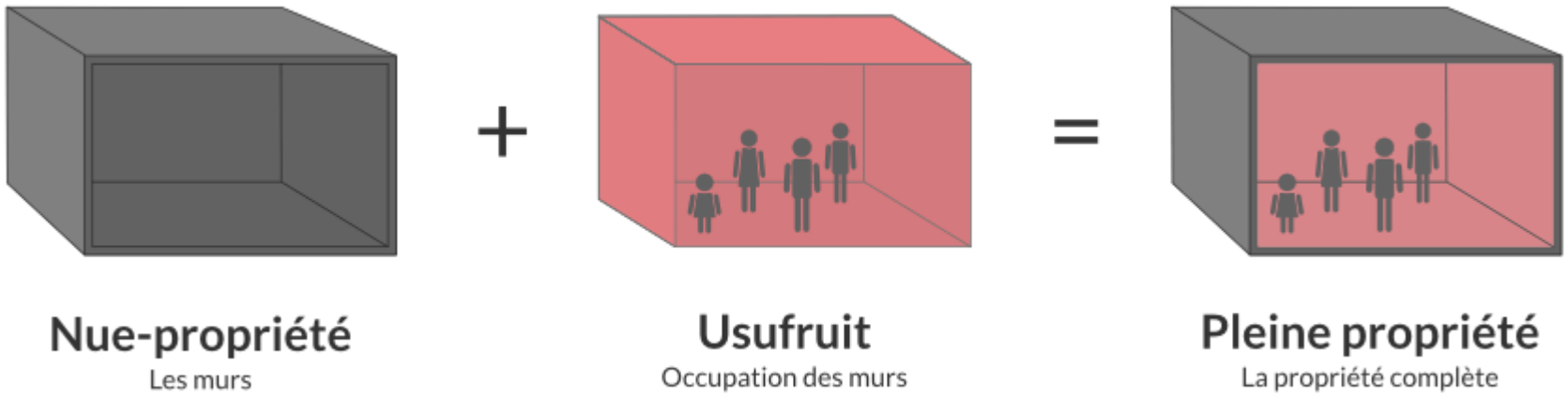
Le démembrement de propriété c'est la scission temporaire du droit de la propriété en deux droits distincts :

- L'abusus = nue propriété
- L'usus + fructus = usufruit

Ainsi la nue propriété est la pleine propriété grevée de son usufruit.

Au terme du démembrement le nu-propriétaire récupère automatiquement l'usufruit.

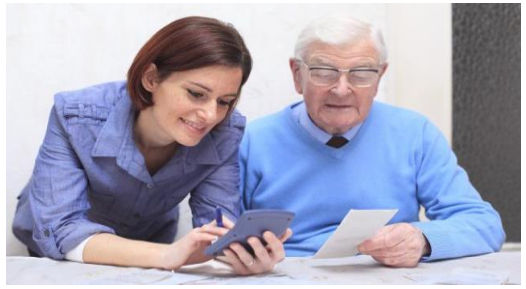
La durée de démembrement peut être soit déterminée à l'avance (convention d'usufruit signée chez le notaire), soit viager (avec l'existence d'un aléa : durée de vie du vendeur).



Le viager

Viager

Le viager est une vente immobilière. Le vendeur (occupant) cède la nue-propriété de son bien à un acquéreur. La particularité de cette cession réside dans les modalités de paiement du prix qui est composé d'un bouquet et d'une rente viagère (viagère = à vie). C'est un contrat aléatoire dont la durée est déterminée par l'espérance de vie de l'occupant. Au terme de cette durée le nu-propriétaire devient plein propriétaire du bien.



Bouquet

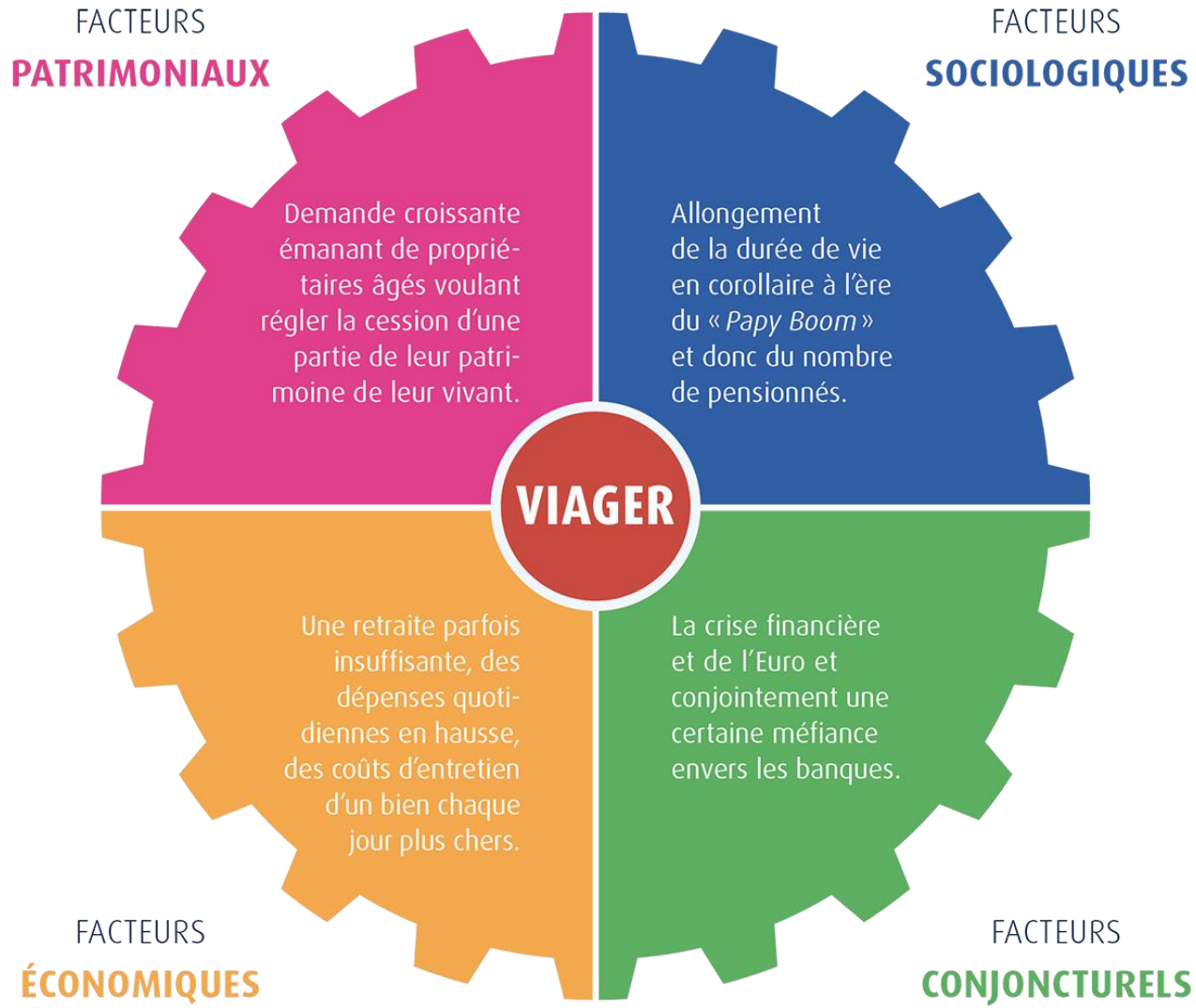
Capital versé par l'acquéreur au vendeur à la signature de l'acte authentique. Généralement 20-30 % de la valeur du bien immobilier.

Rente (non obligatoire)

Solde versé mensuellement au(x) crédirentier(s) jusqu'au décès de ce(s) dernier(s). Elle bénéficie d'un abattement fiscal en fonction de l'âge du crédirentier.

Le Viager, une solution pour l'avenir ? Epargner pour demain.

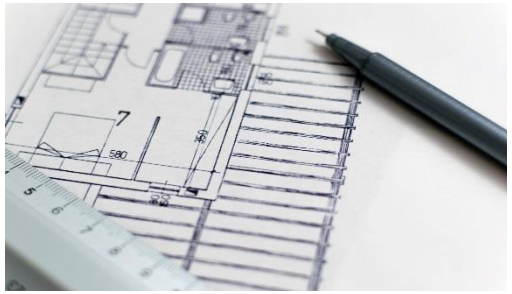
❖ 4 Facteurs déterminants



La nue propriété

Définition

Le viager est une vente immobilière. Le vendeur (occupant) cède la nue-propriété de son bien à un acquéreur. La particularité de cette cession réside dans les modalités de paiement du prix qui est composé d'un bouquet et d'une rente viagère (viagère = à vie). C'est un contrat aléatoire dont la durée est déterminée par l'espérance de vie de l'occupant. Au terme de cette durée le nu-propriétaire devient plein propriétaire du bien.



Avantages

Capital versé par l'acquéreur au vendeur à la signature de l'acte authentique. Généralement 20-30 % de la valeur du bien immobilier.

Idéal investisseurs

Solde versé mensuellement au(x) crédirentier(s) jusqu'au décès de ce(s) dernier(s). Elle bénéficie d'un abattement fiscal en fonction de l'âge du crédirentier.

Spécificité du contrat (suite)

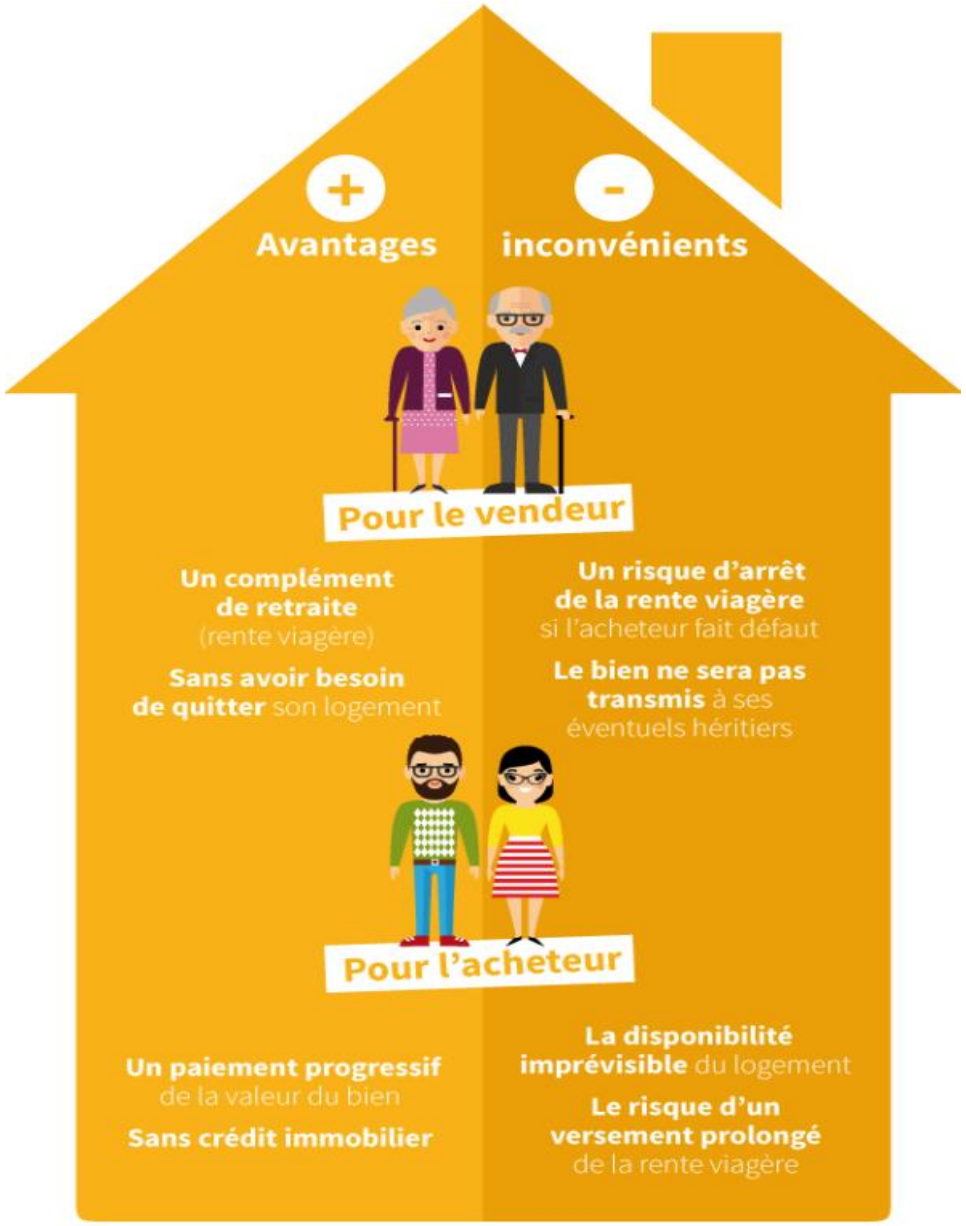
Contrat Aléatoire

Durée de vie crédirentier = durée de versement de la rente

Aléa

Gain

Perte



L’usufruit

Définition	Le viager est une vente immobilière. Le vendeur (occupant) cède la nue-propriété de son bien à un acquéreur. La particularité de cette cession réside dans les modalités de paiement du prix qui est composé d’un bouquet et d’une rente viagère (viagère = à vie). C’est un contrat aléatoire dont la durée est déterminée par l’espérance de vie de l’occupant. Au terme de cette durée le nu-propriétaire devient plein propriétaire du bien.
Avantages	Capital versé par l’acquéreur au vendeur à la signature de l’acte authentique. Généralement 20-30 % de la valeur du bien immobilier.
Idéal investisseurs	Solde versé mensuellement au(x) crédirentier(s) jusqu’au décès de ce(s) dernier(s). Elle bénéficie d’un abattement fiscal en fonction de l’âge du crédirentier.

Investir en viager ? Evidemment !

Beneficier d'un placement financer à un taux de rendement net intéressant

Effectuer un placement immobilier à long terme

Investir dans un bien immobilier sans necessité de recourir à un prêt bancaire

Viager Libre & occupé — 1

- Investir sans nécessité de **prêt bancaire** (ni intérêts)
- Placement immobilier à un taux de rendement net intéressant

Investissement dans la pierre — 2

- Valoriser son épargne immobilière à terme : Valorisation mécanique et économique (plus value)
- Anticiper sa transmission patrimoniale

Moindre coût — 3

- Viager libre → possibilité d'**habiter** immédiatement ou de le **louer**
- Viager occupé → **Décote** du bien à l'achat car le vendeur est occupant jusqu'à son décès. (DUH)

Diapositive Méthodologie

Sourcing viager

Objectif initial en 3 étapes = Présentation →Raison de l'appel→Oui/Non

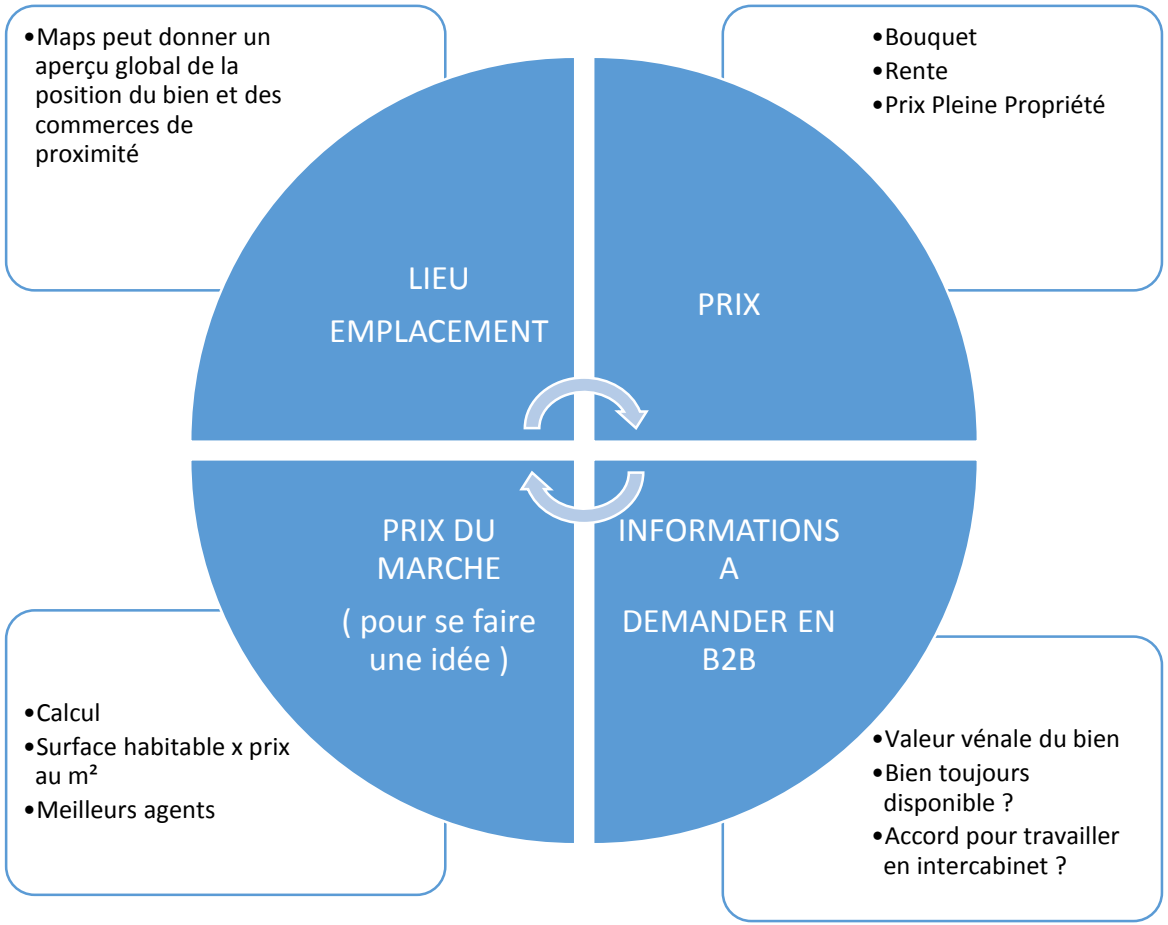
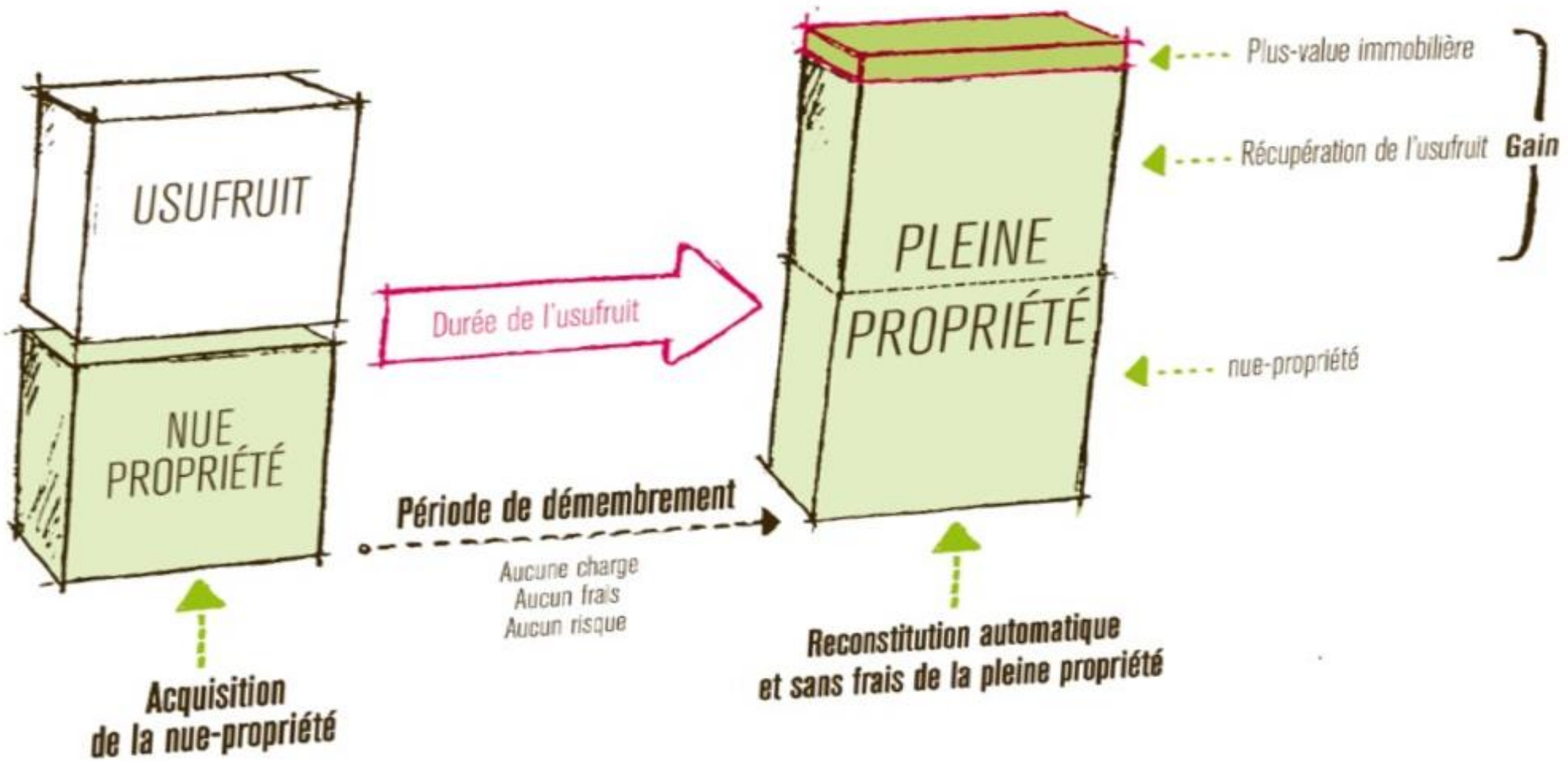



Schéma détaillé représentatif de la plus-value