



Achat viager occupé sans rente & évaluation & frais d'agence

Par **Bzitt**, le **26/03/2020** à **18:04**

Bonjour,

Je souhaite acheter une maison occupée, en VIAGER. J'ai plusieurs questions précises :

1 - Je veux payer tout dans le bouquet et pas de rente. Mais comment se calcule la rente éventuelle que je devrais payer en cas de libération anticipée ? Existe-t-il un texte définissant cette situation de viager sans rente ?

2 - L'agence a évalué ce bien 110.000 € soit 1.500 €/m². Mais c'est excessif dans cette ville et aussi parce que la maison n'a pas de sous-sol ni d'isolation... Mais le vendeur a signé le contrat avec l'agence pour ce montant. Je peux faire une offre inférieure mais les frais d'agence restent 10 % de cette valeur vénale soit 11.000 €. Est-il possible de faire modifier cette évaluation ? Et comment ?

3 - Cette surévaluation de la valeur vénale du bien a-t-elle des conséquences fiscales pour moi (l'acheteur) ou pour le vendeur ?

4 - L'agence refuse toute négociation des frais 11.000 €, alors qu'il s'agirait d'une vente sans difficultés (sauf les négociations). Comment obtenir une diminution de ces frais d'agence.

D'avance merci pour des réponses sur ces 4 points.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **26/03/2020** à **20:27**

Bonjour,

1. Il n'y a pas de texte. Une libération anticipée équivaldrait à la cession d'un droit d'usufruit. La valeur de ce droit est le produit de la valeur locative du bien et de l'espérance de vie du cédant. Le montant de la rente mensuelle à lui verser serait le montant de la valeur locative mensuelle du bien.
2. Tout se négocie.
3. Non si ce n'est sur les droits de mutation et d'enregistrement.
4. En négociant. Si l'agence refuse de négocier, alors c'est à prendre ou à laisser.

Par **Bzitt**, le **26/03/2020** à **20:38**

Bonjour,

Merci pour cette réponse. Le viager sans rente me mettrait donc dans la situation de verser un loyer au vendeur ! Je crois comprendre que j'ai intérêt d'opter pour un viager avec rente. A moins que le notaire puisse noter des dispositions contraires sur l'acte de vente ? Est-ce possible ? Cordialement.

Par **nihilscio**, le **26/03/2020** à **20:54**

Je ne fais que répondre à vos questions. Vous voulez savoir quelle rente payer en cas de libération anticipée. La réponse est logique : le montant de la rente correspond au prix du droit d'occuper le logement ce qui n'est finalement rien d'autre qu'un loyer. Mais vous pouvez aussi payer en une fois sans rente.

Une formule n'est pas à priori plus intéressante qu'une autre.

Tout est possible du moment qu'il y a accord des deux parties.

Par **amajuris**, le **26/03/2020** à **21:05**

bonjour,

une vente en viager est une vente normale, c'est le paiement qui est est viager et qui en fait un contrat aléatoire.

une vente en viager sans rente n'est pas une vente en viager.

c'est comme si vous achetiez un bien immobilier et que vous laissiez à votre vendeur un droit d'usage et d'habitation gratuit sa vie durant.

salutations

Par **nihilscio**, le **26/03/2020** à **21:08**

[quote]

c'est comme si vous achetiez un bien immobilier et que vous laissiez à votre vendeur un droit d'usage et d'habitation gratuit sa vie durant.

[/quote]

C'est parfaitement envisageable.

Par **Tisuisse**, le **27/03/2020** à **07:27**

Bonjour,

La commission d'agence est à la charge du vendeur, pas de l'acheteur, lequel, lui, paye les frais de notaire.

Par **Lag0**, le **27/03/2020** à **08:37**

[quote]

La commission d'agence est à la charge du vendeur, pas de l'acheteur[/quote]

Bonjour Tisuisse,

Les deux sont possibles...

<https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/vendre/vente-qui-pay-les-honoraires-de-l-agence-article-25322.html>

[quote]

Frais d'agence : l'acheteur peut-il les payer ?

La prestation de l'agent immobilier peut, dans certains cas, être mise entièrement à la charge de l'acquéreur, même si celui-ci n'a pas contracté avec le professionnel immobilier. Cette pratique, qui peut paraître surprenante, est pourtant tout à fait légale. Dans ce cas, les honoraires sont considérés comme une charge supportée par l'acquéreur, et ne viendront donc pas augmenter le montant qui sera perçu par le vendeur du bien immobilier. Ainsi, les **frais d'acquisition** (émoluments et taxes) seront calculés uniquement sur la partie revenant au vendeur. L'acquéreur fait l'économie de quelques centaines d'euros, car les frais

d'enregistrements seront calculés sur une base moindre, n'incluant pas les honoraires de l'agent. Notons que pour une plus grande transparence, la [loi ALUR](#) stipule que lorsque les honoraires sont à la charge de l'acquéreur, l'annonce doit clairement indiquer leur montant en pourcentage du prix net vendeur.[/quote]

Par **nihilscio**, le **27/03/2020** à **09:31**

En matière de commission d'agence, on fait comme on veut. L'article 73 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 prescrit que doit être précisé dans le mandat donné à l'agent immobilier *si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée. Dans ce dernier cas, les conditions et modalités de ce partage sont indiquées dans le mandat et reprises dans l'engagement des parties.* L'engagement des parties peut modifier la convention initiale inscrite sur le mandat.

Par **Bzitt**, le **28/03/2020** à **22:21**

Merci pour les différentes réponses. L'annonce (sur LeBonCoin) précisait bien que les frais de négociation sont à verser, avec le bouquet, par l'acheteur.