

Villa de caractère à Héron

Récapitulatif des frais – acquisition en vente viagère

Valeur vénale du bien : **400.000 €**

MONTANT DU PAR L'ACQUEREUR LORS L'ACHAT DU BIEN (paiement à l'acte authentique de vente)

- Bouquet : 25.000 € ;
- Honoraires de l'agence (5% + TVA) : 24.200 € TVAC (20.000 € HTVA) ;
- Droit d'enregistrement : 12,5% de 424.200€ (valeur vénale + honoraires agence) : +- 53.025 € ;
- Honoraires du Notaire +/- 4.000€

➔ **TOTAL : +- 106.225 €**

CONDITIONS :

Rente mensuelle due par l'acquéreur : **1.100 € / mois** (indexée annuellement) pour une durée de **15 ans MAXIMUM**

Le vendeur garde l'usufruit du bien **A VIE** : il le droit de se servir du bien (de l'occuper personnellement) ou d'en recevoir les revenus (le louer).

Rente complémentaire en cas d'abandon d'usufruit : 650€/mois (entre 30 et 50% de la valeur locative du bien).

Vente sur 2 têtes (rente réversible) : **Monsieur 83 ans et Madame 72 ans.**

Le vendeur à le droit de céder son usufruit quand il le souhaite, l'acquéreur récupère donc l'usufruit (il a le droit de l'occuper personnellement ou de le louer).

Cette rente complémentaire est indexée annuellement à partir de l'acte authentique de vente. La rente complémentaire remplace l'usufruit, son paiement n'a donc pas de durée limitée et est à VIE (contrairement à la rente principale).

ENTRETIENS/REPARATIONS DANS UN VIAGER OCCUPE :

- L'acheteur (nu-propriétaire) : s'acquittera généralement des grosses réparations (toit, structure, murs...) et des réparations dites exceptionnelles, sauf si elles sont dues à un manque d'entretien de la part du vendeur.
- Le vendeur (usufruitier) : Supportera les frais ordinaires et d'entretien et ce, tant qu'il jouira du bien. Il s'agit notamment des frais de chaudière, l'entretien du jardin, les peintures, le bon fonctionnement de la plomberie... et dans le cadre d'une copropriété, la mise en conformité de l'ascenseur.