

VIAGERIM

Jean-François Jacobs

Le **SEUL** spécialiste du VIAGER
à votre service depuis 1976

N°I.P.I 102.520

OPERATIONS

VIAGERES

Rue Solleveld, 2 - 1200 Bruxelles

Tél. 02/762.35.17

jf.jacobs@proximedia.be

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Vous avez répondu à une annonce publicitaire, ou bien, notre adresse vous a été communiquée par une de vos relations.

Mais... personnellement, vous ne me connaissez pas !

Aussi, je me présente :

- je m'appelle **Jean-François JACOBS** et je suis gérant, donc responsable à part entière, de la société **VIAGERIM**
- je suis né d'une famille de Notaires
- j'ai choisi la spécialisation en matière de rentes viagères et c'est avec plaisir que je vous apporte mon expérience de plus de 30 années et de nombreuses références de clients satisfaits.
- De plus, **VIAGERIM** est une société immobilière familiale dont chaque membre a une mission bien précise. Chaque client est unique et bien connu de chacun d'entre nous. De cette manière, nous assurons un service très personnalisé, très discret et en toute connaissance.

Je vous envoie, comme demandé, cette brochure qui vous expliquera d'une manière succincte le processus de la vente contre rentes viagères.

Je sais que chaque cas est particulier et le vôtre l'est très certainement.

J'ai donc joint, dans ce pli, un questionnaire confidentiel que vous voudrez bien me retourner dûment complété. Dès sa réception, je vous ferai, gratuitement, une estimation de prix.

Si vous trouvez cela un peu compliqué, vous pouvez venir me voir à mon bureau et nous le remplirons ensemble.

L'idéal, évidemment, est, que je puisse voir votre bien bien pour vous donner un prix tout à fait exact, ce qui est IMPERATIF dans une vente contre rentes viagères.

Je ne saurais trop insister sur le fait que la vente contre rentes viagères est une excellente formule pour :

- vous libérer de vos soucis de locataires ou autres
- vous constituer un excellent revenu indexé et non taxable
- vous protéger de la dévaluation et de l'inflation
- vous éviter les placements financiers souvent aléatoires (*taux bancaires en chute libre, bourses dangereuses, etc...*)

Mais, voyons ensemble ces divers points qui peuvent vous préoccuper :

1. QU'EST-CE QUE VENDRE CONTRE RENTES VIAGERES ?

Vendre en VIAGER, c'est **céder votre bien à un tiers solvable** moyennant :

- soit une somme au **comptant** appelée bouquet et une **rente** mensuelle viagère calculée sur le solde.
- soit uniquement une **rente** mensuelle viagère calculée sur la valeur totale de votre bien.

2. POURQUOI VENDRE CONTRE RENTES VIAGERES ?

- la vente contre rentes viagères vous permet de **négoier votre bien au prix maximum**. Vous obtenez la meilleure rentabilité de votre argent.
- votre bien, devenu trop grand ou ne correspondant plus à vos besoins, vous coûte fort cher à entretenir.
- vous n'avez pas d'héritiers ou seulement des héritiers lointains qui payeront des droits de succession très importants
- vous craignez, que l'âge venant, vous ne puissiez plus gérer des locataires ou, même, des sommes d'argent
- vous avez des raisons personnelles de vous débarrasser de votre bien

LA RENTE VIAGÈRE VOUS PERMET DE DISPOSER DE VOTRE CAPITAL MENSUELLEMENT SANS AUCUNE CHARGE ET SANS LA MOINDRE GESTION.

3. LA RENTE VIAGERE EST-ELLE IMPOSABLE ?

AUCUN IMPOT N'EST A PAYER SUR LES RENTES VIAGERES si celles-ci sont servies par une personne physique (*un particulier*). En effet, il ne s'agit pas, pour le bénéficiaire de la rente, d'un revenu mais de la perception d'un capital différé (*Code des impôts sur les revenus, article 11 6°/11*). Il s'agit donc, jusqu'à la fin de votre vie, d'un **REVENU MENSUEL NET. UNE EXCEPTION** : les rentes servies par des sociétés ou des personnes morales (*exemple : bureaux d'avocat, banques, etc...*) sont imposables.

4. LA RENTE VIAGERE EST-ELLE INDEXEE ?

Oui, votre rente se réajustera automatiquement selon l'index officiel des prix à la consommation et ce, **chaque année**, à la date anniversaire de l'acte authentique signé chez votre Notaire. Ceci vous mettra à l'abri des hausses du coût de la vie et de l'érosion monétaire. (*Notez qu'aucune banque n'indexera votre capital !*)

Cette clause figure, bien entendu, dans nos compromis de vente.

De plus, nous nous chargeons, votre vie durant et **sans frais pour vous**, de vous informer de ces changements, nous faisons le calcul et informons également votre acquéreur.

5. A QUEL AGE PEUT-ON BENEFICIER D'UNE RENTE VIAGERE ?

C'est à partir de 60 ans et jusqu'à 90 ans qu'une rente viagère est la plus intéressante. Toutefois, si vous n'avez pas encore atteint la soixantaine, vous pouvez obtenir une rente très appréciable pour autant qu'elle soit limitée dans le temps.

6. QUELLES SONT LES FORMULES LES PLUS COURANTES DE RENTES VIAGERES ?

A. Vente en NUE-PROPRIETE (avec réserve d'usufruit) :

Vous occupez votre bien votre vie durant et vous encaissez mensuellement un revenu supplémentaire.

L'âge minimum où cette opération devient intéressante se situe à la septantaine.

Dans ce type de vente, le bouquet doit être réduit au maximum car, pour l'acquéreur, il s'agit d'un investissement pur et, à toute somme payée au comptant, il devra y ajouter l'intérêt perdu par lui.

Nous avons, néanmoins, des clients qui ne sont intéressés que par ce type d'opération. Dans ce cas précis, l'impôt foncier et les charges locatives restent à votre charge tandis que les gros frais (*toiture, murs, gros oeuvre en général...*) deviennent la charge de l'acquéreur. Cette formule de vente est une excellente formule pour les personnes qui souhaitent avoir un revenu supplémentaire tout en continuant à occuper leur bien.

B. Vente en PLEINE PROPRIETE (bien libre ou occupé par un locataire) :

La pleine propriété d'un bien est la formule la plus recherchée et la plus adaptée à la masse des demandeurs.

De nombreux acquéreurs acceptent de verser une rente importante calculée aux taux les plus élevés soit parce que le bien est libre d'occupation, soit, s'il est occupé par un locataire, ils peuvent en percevoir les loyers.

Dans le cas où vous occupez le bien personnellement, il peut être convenu d'une durée plus ou moins longue pour la libération des lieux (avec un maximum de deux ans).

Dès que la vente est conclue et l'acte authentique signé chez votre Notaire, tous les frais cessent pour vous (taxes, assurances, impôts, entretiens, réparations et charges quelconques). Ils sont entièrement à charge de l'acquéreur.

Une somme au comptant ou **BOUQUET** peut vous être versée le jour de la passation de l'acte authentique chez votre Notaire. La rente est, alors, calculée sur le solde de la valeur de votre bien.

Dans le cas où votre bien est hypothéqué, nous demandons à l'acquéreur un bouquet d'une valeur au moins équivalente à l'hypothèque. Celui-ci sert au remboursement de l'hypothèque. La rente est toujours calculée sur le solde.

7. COMMENT ETABLIR LE CALCUL DE LA RENTE VIAGERE ?

Pour le calcul de la rente viagère, nous tenons compte des éléments suivants :

- s'il s'agit **d'un ou de deux bénéficiaires**
- si elle est ou non **limitée** dans le temps
- s'il y a ou non une diminution après x années (*ce que nous ne conseillons pas car les frais d'un couple ne sont pas tellement moins élevés que les frais d'une personne seule*).
- la **valeur** du bien
- l'**état** général et la vétusté
- la **localisation** du bien
- l'**âge** du ou des vendeurs

et un certain nombre d'**éléments commerciaux** qui nous permet d'appliquer un taux soit plus haut soit plus bas.

Nous choisissons le taux le plus adapté à votre cas, et tous les éléments du calcul vous sont expliqués.

8. QUELLES SONT LES GARANTIES EXIGÉES DE NOS ACQUEREURS

Nous disposons d'un fichier important de demandeurs de biens en attente.

Chacun de nos acquéreurs est soumis à une enquête concernant :

- son honorabilité
- sa profession
- ses revenus
- sa solvabilité
- ses antécédents

Vous êtes, de ce fait, couverts car nous ne traitons qu'avec des particuliers (*donc, pas de taxation sur votre rente*) tout à fait solvables.

Il est évident que n'importe qui peut avoir des revers de fortune !

Cette éventualité a été prévue ; les garanties exigées de l'acquéreur sont draconiennes. Elles figurent dans nos compromis de vente et dans l'acte rédigé par votre Notaire telles que :

- une inscription hypothécaire d'office et une inscription hypothécaire conventionnelle sont demandées au Conservateur des Hypothèques. Elles resteront en vigueur votre vie durant. Ces inscriptions représentent le **BLOCAGE DE VOTRE BIEN** qui ne pourra **NI ETRE VENDU NI ETRE HYPOTHEQUE** par votre acquéreur.
- Une clause de CONTRAINTE RESOLUTOIRE à votre profit sera imposée à votre acquéreur.

Cette disposition rend la vente NULLE dans le cas où, endéans les trente jours de son échéance et après une mise en demeure, la rente mensuelle n'est pas payée. Dans ce cas, les rentes déjà versées vous restent acquises et tous les frais supportés par l'acquéreur sont irrémédiablement perdus pour lui.

Aucun recours n'est possible pour l'acquéreur défaillant et **VOUS REDEVENEZ PROPRIETAIRE DE VOTRE BIEN**.

C'est la raison fondamentale pour laquelle l'acquéreur n'interrompt jamais ses paiements sauf en cas de force majeure.

En cas de décès de l'acquéreur, les héritiers ou ayants-droits sont tenus de continuer les versements de votre rente sous peine d'annulation de la vente.

9. QUAND ET COMMENT VOUS EST PAYEE VOTRE RENTE ?

La rente déterminée par notre bureau vous sera versée comme suit :

- la première fois à l'acte authentique et ensuite le premier de chaque mois
- à votre compte personnel auprès de votre banque en Belgique
- l'acquéreur sera tenu de donner un ordre permanent à sa banque

10. TRANSMISSION DU COMPROMIS DE VENTE CHEZ VOTRE NOTAIRE

Dès la signature du compromis de vente reprenant toutes les clauses obligatoires, l'acquéreur s'engage d'une façon formelle et définitive à vous verser la rente mensuelle fixée. Votre Notaire, sur la base du compromis de vente, rédigera l'Acte authentique, le soumettra à votre approbation et à celle de l'acquéreur.

La loi accorde à ce dernier un délai maximum de 4 mois pour signer cet acte (loi du 13.7.1973).

Nous restons à vos côtés jusqu'à la conclusion finale de l'affaire et au-delà, bien entendu, pour

- vous signaler les augmentations dues à l'**indexation**. **Nous avisons vos débirentiers par lettre dont nous vous envoyons copie.**
- faire la **correspondance** éventuelle avec votre acquéreur (*rappel éventuel de paiement ou autre*)
- lui signaler une défectuosité de votre immeuble (*dans le cas de la nue-propiété*)
- selon votre demande, nous vous aidons à répartir les charges diverses, les travaux, etc et intervenons auprès de vos débirentiers en vue de réclamer la quote-part qui leur incombe.

11. QUELS SERONT LES FRAIS QUE VOUS DEVREZ ENCOURIR ?

Cette opération sera effectuée du début à la fin **SANS AUCUN FRAIS POUR VOUS**.

Ceux-ci seront intégralement supportés par l'acquéreur tels que :

- honoraires du ou des Notaires
- droits d'enregistrement
- inscriptions hypothécaires
- notre intervention
- la TVA sur celle-ci

12. QUE REPRESENTONS-NOUS POUR VOUS ?

VOTRE PROTECTION et UNE INFORMATION ADEQUATE !

Nous existons pour
VOUS INFORMER
VOUS GUIDER
VOUS ASSISTER

dans ce domaine que nous connaissons bien et ce, votre vie durant

13. ET MAINTENANT, QUE FAIRE ?

Après avoir lu attentivement ce qui précède, complétez soigneusement le questionnaire ci-joint et renvoyez-le nous. Il ne vous engage en rien et soyez assurés que nous ne dérangerons personne ; la discrétion est notre qualité majeure. Ce formulaire nous permettra de vous faire une évaluation.

Nous prendrons ensuite contact avec vous et nous fixerons un rendez-vous pour la visite du bien.

A l'issue de cette visite, nous vous communiquerons immédiatement les chiffres auxquels vous pouvez prétendre.

Et, c'est seulement à partir du moment où vous nous aurez chargés de négocier votre bien au prix convenu que nous le proposerons à nos candidats acquéreurs.

Dès lors, nous mettrons tout en oeuvre pour mener notre mission à bonne fin dans le délai le plus bref possible.

Les candidats acquéreurs que nous auront sélectionnés seront alors autorisés à visiter votre bien **UNIQUEMENT SUR RENDEZ-VOUS ET TOUJOURS EN NOTRE COMPAGNIE**.

Si vous êtes hésitants, nous vous invitons vivement à demander l'avis de **votre NOTAIRE** qui vous confortera dans votre décision.

REMARQUE IMPORTANTE

Nous sommes les plus connus et les plus anciens sur le marché du « **VIAGER** » et nous pouvons vous fournir une liste importante de références.

Nous mettons plus de **TRENTE** ans d'expérience à votre service avec toute la discrétion qui s'impose (*pas de placards tapageurs dans les journaux, pas de publicité nominative*)

Déjà, merci de votre confiance et à bientôt.....

VIAGERIM S.P.R.L

Rue Solleveld, 2 - 1200 BRUXELLES

Téléphone : 02/762.35.17

Tous les jours de 9H30 à 12H30 et de 14H00 à 17 H 30

Responsable : Jean-François JACOBS

E-mail : jf.jacobs@proximedia.be

Fax 02/762.35.98