

Viager et Démembrement de Propriété (Expert)

Informations générales

Durée	28 heures (4 jours de 7 heures)
Modalités	Présentiel ou Classe virtuelle
Public visé	Agents immobiliers confirmés, Experts immobiliers, Gestionnaires de patrimoine, Notaires assistants
Prérequis	Maîtrise des fondamentaux de la transaction (mandat, compromis) ; Notions de base en fiscalité (plus-value, IR)
Modalités et délais d'accès	Inscription possible jusqu'à 14 jours avant le début de la formation, sous réserve de places disponibles. Un quiz de positionnement sera réalisé en amont.
Tarif	Sur devis. Nous consulter.
Intervenant	Frédéric Marcangeli Walther

Taux de retour : 81 %

Taux de satisfaction : 94 %

Objectifs pédagogiques

1. Auditer une situation patrimoniale pour proposer le montage adapté (Viager libre, Occupé, Vente à terme, Nue-propriété).
2. Maîtriser les calculs viagers complexes (Barème Daubry vs Barème Fiscal, valorisation du DUH économique).
3. Rédiger les clauses sensibles pour sécuriser Vendeur et Acquéreur (Privilège de vendeur, Clause résolutoire, Libération anticipée).
4. Conseiller sur la fiscalité du crédientier (vendeur) et du débirentier (investisseur) en incluant l'IFI.
5. Développer un argumentaire éthique et commercial face aux objections (famille, aléa, décès).

Programme détaillé

JOUR 1 — Ingénierie juridique et démembrement (7h)

Matin (3h30) : Fondamentaux techniques avancés

- L'Aléa : définition juridique stricte. Pourquoi le défaut d'aléa annule la vente ? (Jurisprudence récente)
- Distinction cruciale : DUH vs Usufruit (Art 625 CC vs Art 578 CC)
- Les variantes : Viager occupé, Viager libre, Vente à terme, Vente en nue-propriété

Après-midi (3h30) : Sécurisation du contrat

- Les Garanties du Vendeur : privilège de vendeur, clause résolutoire
- La répartition des charges : « Grosses réparations » (606) vs « Entretien » (605)
- Atelier : analyse critique d'un compromis de vente viager



Ipso Forma

JOUR 2 — Calculs actuariels et ingénierie financière (7h)

Matin (3h30) : La mécanique du prix

- Les variables : Valeur Vénale, Espérance de vie, Taux de rendement technique
- Les Barèmes : Barème Fiscal (Art 669 CGI) vs Barème Daubry / Experts
- Le Bouquet vs La Rente : impact sur la sécurité et la fiscalité
- Exercice : calcul manuel d'un viager occupé (H 74 ans / F 72 ans)

Après-midi (3h30) : Revalorisation et scénarios complexes

- L'indexation de la rente : indices INSEE (IPC hors tabac)
- La libération anticipée : clause et calcul de la majoration de rente
- Le viager sur deux têtes : clause de réversibilité
- Cas pratique : simulation d'un départ anticipé au bout de 7 ans

JOUR 3 — Fiscalité et patrimoine (7h)

Matin (3h30) : Fiscalité du Crédientier (Vendeur)

- Le Bouquet : exonération totale (résidence principale)
- La Rente Viagère : régime des RVTO, abattements selon l'âge
- L'IFI : déclaration de la valeur de l'usufruit

Après-midi (3h30) : Fiscalité du Débirentier (Investisseur)

- Frais de notaire : optimisation fiscale
- Revenus fonciers et non-déductibilité des rentes
- L'IFI investisseur : valeur de la nue-propriété
- Plus-Value à la revente : pendant et après le viager
- Quiz Fiscal : 20 questions pièges

JOUR 4 — Stratégie commerciale, éthique et mise en situation (7h)

Matin (3h30) : L'approche commerciale sensible

- Psychologie du vendeur Senior
- L'argumentaire Investisseur : rentabilité interne comparée
- La levée des freins familiaux

Après-midi (3h30) : Grand Cas de Synthèse

- Jeu de rôle complet en binômes
- Scénario : Couple 78/82 ans, Villa 800k€, SCI familiale investisseur
- Débriefing et remise des attestations

Méthodes et moyens pédagogiques

- Apports théoriques et juridiques
- Calculs de rentes sur cas réels
- Jeux de rôles (négociation)
- QCM techniques
- Simulations sur logiciel expert ou Excel

Moyens techniques

- Barème Daubry (version jour J)
- Simulateur Excel Viager (remis aux stagiaires)
- Modèles de clauses (Résolutoire, Indexation, Libération)
- Livret stagiaire numérique (PDF) incluant jurisprudence et cas réels anonymisés
- Salle équipée : vidéoprojecteur, paperboard, accès internet

Modalités d'évaluation

- **Évaluation diagnostique** : quiz de positionnement
- **Évaluation formative** : calculs de rentes, jeux de rôles, QCM technique
- **Évaluation sommative** : audit complet d'un dossier complexe (calcul + rédaction de clauses + fiscalité)

Sanction de la formation

Attestation de fin de formation (valable pour l'obligation de formation continue – Loi Alur, Décret 2016-173)

Modalités de suivi de l'exécution

- Feuille d'émargement par demi-journée
- Certificat de réalisation
- Questionnaire de satisfaction post-formation

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite (ERP). Formation accessible aux personnes en situation de handicap. Supports numériques adaptés sur demande.

Référent handicap : Frédéric Marcangeli Walther – 06.03.53.54.75

Date de mise à jour : Mars 2026