



## Etude Lodel Héritez de vous-même... vendez en viager !

### > Etude Lodel

62, rue Gioffrèdo - 06000 Nice  
Tel : 04 93 80 75 24 - Fax : 04 93 13 08 40  
E-mail : viager.lodel@wanadoo.fr  
Site Web : [www.viagerlodel.com](http://www.viagerlodel.com)



> Martine Sonnati  
Co-directrice



> Bernard Sonnati  
Directeur



> Hervé Odent  
Gérant

Notre métier est passionnant car nous forgeons des relations privilégiées avec nos clients. Nous travaillons dans un climat de confiance. Avec 60 années d'expérience, l'Etude Lodel est sans conteste l'expert du viager.



**S**pécialisée dans le viager depuis soixante ans, l'Etude Lodel se distingue par la compétence de ses dirigeants, correspondant à de nombreuses années d'expérience dans le domaine exclusif du VIAGER.

Cette maison initialement fondée à Paris, s'est installée à Nice, il y a de cela 28 ans.

Elle propose le viager libre ou occupé, la vente à terme et la nue-propriété.

Ces différentes formules permettent à des personnes souvent âgées d'obtenir une rente et un «bouquet» ou «comptant» en vendant un bien immobilier.

Il s'agit d'une façon astucieuse d'augmenter ses revenus mensuels ou de transmettre de son vivant un capital à ses enfants tout en gardant la disponibilité de son bien et en se constituant une rente à vie supplémentaire. Dans certains cas, l'acheteur obtiendra immédiatement l'usage du logement (viager libre) et dans d'autres il devra attendre le décès du vendeur (viager occupé) ou à une date déterminée (vente à terme).

Quoi qu'il en soit, l'acheteur investit dans la pierre.

«C'est une forme de capitalisation très intéressante pour les acquéreurs qui bénéficient ainsi d'une façon ingénieuse de préparer leur retraite. Avec la tendance actuelle du marché, investir de cette façon dans l'immobilier est un choix judicieux», explique Martine Sonnati, codirectrice de l'Etude Lodel. Et cette dernière est bien placée pour en parler, puisqu'elle s'est spécialisée dans le viager depuis déjà

trente-cinq ans. Quant à son mari et associé, Bernard Sonnati, il est dans le métier depuis quinze ans.

**«Nous avons développé un savoir-faire et des méthodes précises au fil du temps. Ce sont des compétences acquises sur le terrain et qu'aucun manuel ne peut enseigner exactement»,** confie Martine Sonnati.

Depuis quelques années, ces deux experts ont été rejoints par un jeune et dynamique associé, Hervé Odent qui, en qualité de gérant, contribue à l'expansion de l'Etude Lodel.

Une expansion qui s'explique par la passion avec laquelle toute cette petite équipe vit son activité au quotidien !

**«Nous entrons dans la vie de nos clients. Nous devons leurs confidents, leurs conseillers. C'est un métier très différent de l'immobilier classique. Il n'y a jamais de routine. Il se forge des relations de sympathie uniques. Je ne m'en lasserai jamais. Et surtout, il est très important pour nos clients de leur assurer les meilleures garanties de paiement et le suivi de leur dossier pendant toute la durée du contrat»** affirme la codirectrice de l'Etude Lodel.

Par ailleurs, tout le monde dans l'agence travaille dans un grand esprit d'équité. «Nous veillons à ce que les transactions ne lésent jamais aucune des deux parties».

Les prix de la rente viagère et du comptant sont soigneusement déterminés en

fonction de l'âge du vendeur et de la valeur de l'appartement, en se référant à des barèmes légaux.

**«Nous offrons un maximum de garanties de part et d'autre»** souligne Hervé ODENT.

Ainsi, l'Etude Lodel a su gagner la confiance de nombreuses personnes et se forger une grande notoriété, avec un solide réseau d'anciens clients. Acheteurs comme vendeurs recommandent à leurs enfants et amis de faire appel au viager, de génération en génération.

Sur le plan géographique, l'entreprise a un champ d'activité très étendu.

L'agence couvre principalement la région de Nice à Cannes, mais opère également de Menton à Saint-Tropez en passant par l'Arrière Pays. Forte de ce potentiel et parce qu'elle dispose d'une clientèle européenne d'investisseurs en patrimoine de plus en plus étoffée, l'Etude Lodel réalise un nombre important de transactions par an. L'étude Lodel, constituée en équipe compétente, représente donc un interlocuteur idéal pour négocier les différentes formules du viager qui bénéficie notamment d'une fiscalité avantageuse.

Chacun peut choisir la solution adaptée à sa situation. Par exemple : le retraité propriétaire disposant de revenus locatifs pourra vendre en viager «libre» le bien loué même en cours de bail.

Il percevra alors un «bouquet» plus une rente viagère indexée annuellement. Le loyer correspondant au bien vendu en viager sera versé à l'acquéreur, lequel deve-

nant propriétaire en assumera la gestion et le paiement des charges de copropriété et de l'impôt foncier. Le vendeur créditeur sera alors dégagé de tous les soucis afférents aux locations et bénéficiera d'un abattement fiscal important de 70 % (si + 70 ans) sur le montant de sa rente viagère. Le viager occupé qui permet de conserver l'usage du bien à vie avec une rente et un comptant calculé en fonction de l'âge du ou des vendeurs.

La vente à terme qui définit une date butoir pour le paiement des mensualités et l'usage du bien.

Ou encore la nue-propriété qui prévoit un prix payable comptant plus important, sans rente, ni mensualités, le vendeur n'ayant plus à supporter que les charges «locatives» du bien dont il conserve l'usage.

Le viager permet en quelque sorte «d'hériter» de soi-même, explique Martine Sonnati. Pour être guidé dans cette démarche, une visite chez un spécialiste s'impose. «L'Etude Lodel est en permanence à votre écoute et vous offre un éventail de possibilités variées pour acheter et vendre en viager» conclut Mr Hervé ODENT.

Soixante ans d'expérience.

Des relations de confiance avec la clientèle.

Un esprit d'équité pour ne léser aucune des parties.

Suivi des dossiers pendant toute la durée des contrats.

points-clés