



# Devenez un Expert en VIAGER !

Formation  
en vidéo



**Contact**

[tolosa.jeanlouis@gmail.com](mailto:tolosa.jeanlouis@gmail.com)



**Site Web**

[expert.formations-viager.com](http://expert.formations-viager.com)

# Introduction

Boostez votre Chiffre d'Affaires grâce à la Formation Viager » Formation Vidéo de 20 heures.  
Les contenus et les avantages de cette formation expert viager.



## Le programme de formation

Ce document essentiel rassemble toutes les informations clés concernant notre formation en ligne sur le viager. En le téléchargeant, vous aurez un accès direct à toutes les modalités, les objectifs, les contenus et les avantages de notre programme.

Il détaille également les différents modules, les séquences de formation, les contrôles de l'acquis des connaissances, les ressources complémentaires et la méthode d'évaluation Économique des biens démembrés. Vous y trouverez également des informations sur les formateurs et leur expertise dans le domaine du viager.

Prenez le temps de lire attentivement la convention de formation afin de saisir l'opportunité souhaitée. Vous pouvez acquérir toutes les connaissances nécessaires à la pratique du viager. Vous vous engagerez en toute confiance dans cette formation.

# Le programme

**Accès aux vidéos pendant 6 ou 12 mois !**  
**6 Blocs de Compétences : De la théorie à la pratique**



## ▶ Pourquoi choisir cette formation ?

- Le savoir s'acquiert : Il ne s'achète pas ! Investissez dans le savoir pour devenir un professionnel du viager!
- Un raccourci vers l'expertise : En 20 heures, Le formateur vous fera gagner 30 ans d'expérience du viager
- Transformez votre coût en investissement : Le savoir est un investissement pour la réussite de votre carrière. Ce n'est pas une dépense !

## ▶ Objectifs de la formation :

- Découvrir un nouveau métier de l'immobilier et devenir un acteur prépondérant du viager
  - Répondre à des besoins essentiels : améliorer les retraites, solutionner des problèmes financiers, familiaux, de succession, aider nos aînés à mieux vivre...
  - Occuper une niche commerciale prometteuse où tout reste à faire
- Comprendre les mécanismes et savoir expliquer le viager
- Augmenter son Chiffre d'affaires grâce au viager
- Ne pas commettre d'erreurs – Savoir dire vrai/juste
- Pratiquer avec Ethique – respect – solidarité ce formidable métier qu'est le viager

Maitriser le Viager

Augmenter votre CA

Eviter les erreurs

Pratiquer avec Ethique

# Public Ciblé

La formation s'adresse à des professionnels de différents métiers. Découvrez les profils concernés.



## ▶ Salariés

Managers, responsables d'agence immobilière, négociateurs (minimum 2 ans d'expérience).

## ▶ Professionnels de l'immobilier

Notaires, syndics, gestionnaires, avocats, géomètre... etc

## ▶ Personnes en reconversion professionnelle

## ▶ Demandeurs d'emploi



# Modalités & Prérequis

## Modalités de la formation

### E-learning /formation filmée proposée en vidéo

Suivez la formation confortablement depuis chez vous, quand vous le voulez, autant de fois que nécessaire, à votre rythme

## Modalités d'accès

### Professionnels souhaitant suivre la formation

Vous montez votre dossier auprès de votre OPCO

- Devis-convention et plan de formation à fournir à votre OPCO
- Démarrage possible après validation du financement de votre dossier dans un délai de 15 jours. (délai de rétractation)
- fournir un CV au formateur (non obligatoire)

### Demandeurs d'emploi financés par France Travail

Inscription requise.

- 2 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier.
- Devis à soumettre sous Kairos, convention à remplir.
- Fournir un CV au formateur (non obligatoire)
- Démarrage possible après validation du financement dans un délai de 30 jours.(délai de rétractation)

### Personnes en situation de handicap

La formation est accessible aux travailleurs handicapés (TH).

## Prérequis

Avoir une activité dans le domaine de l'immobilier ou s'orienter vers le viager.

# La formation

Devenez un Expert en VIAGER ! ☑  
Boostez votre Chiffre d'Affaires grâce à  
la Formation Viager » Formation Vidéo  
de 20 heures



## ▶ Métiers et débouchés

- Attestation de fin de formation.
- Certificat de réalisation.

## ▶ Modalités d'évaluation

Évaluation des compétences des candidats par un jury, via :

- Un QCM (26 questions) , 5 Quizz (56 questions) pour l'ensemble des blocs de compétence



## ▶ Catégorie de formation

- Branche des transactions immobilières.

## ▶ Niveau de la formation

- Formation conforme à la loi Alur et blocs de compétences.

### **TAUX DE RÉUSSITE 2023 – 2024 :**

Sur 15 apprenants, 14 ont terminé leur formation. Pour passer d'un bloc de compétence à un autre, il est nécessaire d'obtenir au minimum 75 % de réussite. Après le contrôle des connaissances, un QCM a été proposé. Le pourcentage global de bonnes réponses aux quiz est de 89 %. En ce qui concerne la satisfaction : du contenu, de la qualité des documents, des explications, les apprenants ont donné une note de 93,6 %. Le formateur (pédagogie – connaissance du sujet – compétence – patience, s'est vu attribué la note de satisfaction de 95 %.

# Qu'est-ce qui différencie les choix ?

**Quelque soit le choix**, les 20 heures de formation en e-learning sont strictement les mêmes.

Les variables sont la durée de la mise à disposition de la vidéo (6 ou 12 mois) ; l'assistance téléphonique (Nulle ; 6 heures ou ILLIMITE) ; les pièces annexes (livre ; d'autres vidéos... etc)

## Coût de l'investissement (PRIX)

### CHOIX 1 : TOUT SAVOIR, TOUT COMPRENDRE



**Durée :** 20 heures de formation en e-learning

**Contenu :**

- Vidéos de la formation accessibles en illimité pendant 6 mois
- 7 présentations PowerPoint personnalisables (4 vendeurs + 3 acquéreurs)
- Vitrophanie

**Éligibilité :** Financement possible et conforme à la loi ALUR

**Coût :** 400 €

**Financement OPCO/Autres :** 400 €

**Autofinancement total= 0 €**

### CHOIX 2 : PERFORMANCE



**Durée :** 20 heures de formation en e-learning

**Contenu :**

- Inclus choix 1 (Tout savoir – tout comprendre)
- Livre « Le viager pour les pros »
- 6 heures d'assistance téléphonique (Viager) avec Tolosa Jean-Louis
- Vidéo sur Usufruit/Nue-propriété

**Éligibilité :** Financement possible et conforme à la loi ALUR

**Coût :** 645 €

**Financement OPCO/Autres :** 400 €

**Reste à charge : 245 €**

### CHOIX 3 : EXCELLENCE



**Durée :** 20 heures de formation en e-learning

**Inclus :**

- Choix 1 (Tout savoir, tout comprendre)
- Choix 2 (Performance)
- Assistance téléphonique ILLIMITÉE (Viager) avec Tolosa Jean-Louis
- Vidéo sur la procédure collective
- Vidéo sur la protection Tutelle et Curatelle
- Vidéo sur la SCI à l'IR, à l'IS, Holding et démembrement
- Vidéo loi Pinel /baux commerciaux

**Éligibilité :** Financement possible et conforme à la loi ALUR

**Coût :** 945 €

**Financement OPCO/Autres :** 400 €

**Reste à charge : 545 €**

# PLAN DE FORMATION et Bloc de Compétences

## INTRODUCTION :

- o Forces en présence/étude de marché/chiffres clés
- o Les besoins de la population
- o Les investisseurs



## BLOC DE COMPÉTENCES 1

### REGLES DE COMPORTEMENT :

- Aborder les non-dits.
- La déontologie.
- L'équilibre des contrats.
- La responsabilité de l'agent immobilier.

## BLOC DE COMPÉTENCES 2

### DROITS ET OBLIGATIONS

- Du vendeur.
- De l'acquéreur.
- L'aléa viager et ses implications.
- Conditions de la validité du contrat viager.

## BLOC DE COMPÉTENCES 3

### SPÉCIFICITÉS DU VIAGER :

- Définition du viager.
- Les différents types de viagers :
  - Viager Libre
  - Viager Libre loué
  - Viager sans rente
  - Viager Occupé
  - Viager Occupé temporairement
  - Vente avec paiement à terme
  - Nue -propriété
  - Usufruit temporaire/à durée fixe/succesif/quasi-usufruit
- Hors viager : paiement à terme, DUH temporaire
- Hors viager : viager libre, paiement à terme
- Éléments déterminants de la vente en viager.
- Valeur vénale.
- Nombre de vendeurs.
- Sexe(s)
- Libre/Occupé.

## BLOC DE COMPÉTENCES 4

### SAVOIR ÉVALUER LES CONDITIONS ECONOMIQUES DE VENTE D'UN VIAGER

- Espérance de vie présumée.
- Quelles tables faut-il utiliser et pourquoi ?
- La Cour de Justice Européenne et la discrimination
- La valeur vénale.
- Valeur d'occupation
- Reste à vendre
- Bouquet/Comptant.
- Capital Constitutif à transformer en rentes/mensualités
- Rémunération du Capital aliéné (taux)
- Toutes les formules du viager
- Comment vérifier que l'on est dans le vrai /entre travaux et gros travaux

## BLOC DE COMPÉTENCES 5

### LES PARTICULARITÉS JURIDIQUES DE LA VENTE EN VIAGER

- Comment vérifier que l'on est dans le vrai. :
- Réserve du droit d'usage et d'habitation.
- L'abandon du droit d'usage et d'habitation
- Paiement/indexation/révision de la rente ou de la mensualité.
- L'action résolutoire/les différentes clauses résolutoires
- Décès vendeur.
- Décès de l'acquéreur.
- Expropriation du bien
- Sinistre total.
- Qui paie quoi ?
- Charges
- Réparations
- Travaux Gros travaux

## BLOC DE COMPÉTENCES 6

### FISCALITÉ DES VIAGERS (VENDEUR/ACQUÉREUR)

- Viager Libre
- Viager sans rente
- Viager occupé.
- Vente à terme.
- Usufruit / temporaire / NP
- Plus-value vendeur et acquéreur + IFI (ex- ISF)
- Assiette des droits d'enregistrement.
- Honoraires de l'agence
- Diminuer les risques de l'acquéreur (Les conseils judiciaires)

# Annexe



## Branche de l'immobilier :

<https://brandedelimmobilier.fr/>

## Demandeur d'emploi

- Par le Pôle Emploi via une Aide Individuelle à la Formation (AIF)
- Par le Conseil Régional, après l'étude de votre demande par votre conseiller Pôle Emploi.
- Par le Compte Personnel de Formation (CPF), avec une demande d'abondement au Pôle Emploi ou auto-financement.
- Par l'AGEFIPH, en lien avec la MDPH et le Cap Emploi, si vous disposez d'une Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH)

## Salarié

- Projet de Transition Professionnelle (PTP)
- Un co-financement de formation par les CPF

## Entreprise

- Les Opérateurs de Compétences (OPCO) avec les FNE-Formation, les FEST...ou dans le cadre d'une embauche d'un alternant (apprentissage / professionnalisation)
- DURÉE : test pour évaluer votre niveau
- SESSION(S)/DATE(S) : Accès immédiat – Formations en distanciel et/ou présentiel fin 2025 – possible souscription en ligne – (contact)

## Contact



**Email**

[tolosa.jeanlouis@gmail.com](mailto:tolosa.jeanlouis@gmail.com)



**Site Web**

[expert.formations-viager.com](https://expert.formations-viager.com)

TOLOSA Jean-Louis – VIAGER-PRO / VIAGER-EXPERT – 31, avenue Saint Barthélémy – 06100 – NICE Expert Viager – Expert évaluateur – Conférencier – Concepteur « calculs-viager.com » Auteur « Le viager pour les pros » – site <https://expert.formations-viager.com> Autoentrepreneur – Siret 539 581 496 00012 – Code activité 8559 A – BPMED NICE compte 7002 1807 286