Qu’est-ce qu’une vente à terme ?

Publié le 20/06/2018



A l’heure où il est plus difficile d’obtenir un crédit immobilier malgré des taux historiquement bas et où chacun surveille ses finances de près, la vente avec paiement du prix à terme peut être une solution pour acquérir son premier bien immobilier.

A l’heure où il est plus difficile d’obtenir un crédit immobilier malgré des taux historiquement bas et où chacun surveille ses finances de près, la vente avec paiement du prix à terme peut être une solution pour acquérir son premier bien immobilier.

La vente à terme consiste pour un propriétaire à vendre son bien immobilier en percevant dans un premier temps une partie du prix du vente comptant, le reste via le versement de mensualités.

C’est une des deux formes de vente d’immeuble à construire.

Quelle forme peut prendre une vente à terme ?

Une vente à terme peut se faire libre ou occupée.

•**La vente à terme libre :** l’acquéreur prend possession du bien dès la signature de l’acte authentique . Le vendeur n’étant plus ni propriétaire, ni occupant du bien, il ne paie plus aucune charge.

•**La vente à terme à jouissance différée :** le vendeur bénéficie d’un droit d’usage et d’habitation pour une durée limitée dans le temps, l’acquéreur ne prend donc pas possession des lieux dès l’acte authentique . Dans ce cas, il y a une répartition des charges entre vendeur et acquéreur. Le premier devra régler les charges courantes (eau, électricité, gaz …) et la taxe d’habitation.

Quels sont les avantages d’une vente à terme ?

Pour le vendeur :

- il perçoit des mensualités pendant une période déterminée et celles-ci ne sont pas imposables ;
- si la vente est à jouissance différée, il continue à occuper son logement ;
- en cas de décès, ses héritiers percevront le restant dû selon les modalités prévues dans le contrat (soit sous forme de rentes, soit sous la forme d’un capital) ;
- le contrat peut prévoir une indexation des mensualités sur l’indice du coût de la construction ce qui permet de les revaloriser ;
- ainsi qu’une clause résolutoire : cas d’incident de paiement de la part de l’acheteur, la vente est résolue. Le vendeur récupère son bien ainsi que l’ensemble des versements déjà effectués si c’est prévu au contrat.

Pour l’acquéreur :

- la vente à terme lui permet d’investir dans l’immobilier sans avoir recours à un prêt immobilier bancaire ;
- si la vente est libre, il peut disposer du bien dès l’acte de vente alors même qu’il n’a pas payé la totalité du prix de vente ;
- il connaît avec exactitude la durée de son engagement, il peut donc anticiper les versements et ainsi mieux organiser son budget.

Quelle différence avec la vente en viager ?

La différence majeure entre ces deux types de vente réside dans le fait que la vente à terme a une fin déterminée alors que la vente en viager non. En effet, cette dernière repose sur un aléa, le décès du crédirentier (vendeur).

Ainsi, dans le cadre d’un viager , la rente est versée pendant une durée indéterminée (jusqu’au décès du vendeur) ; dans une vente à terme, dès la signature du contrat le montant et la durée de l’engagement de l’acquéreur est connu.

(C) Photo : Fotolia