



## Vente d'un bien immobilier à terme

Par **Choupinet**, le **04/11/2011** à **16:38**

Bonjour

Un investisseur propose d'acheter mon bien avec un paiement à terme. Je dois lui adresser un projet : quelles sont les clauses incontournables, et celles à éviter.

Merci de votre réponse. Cordialement.

***Basiquement , inscription aux hypo du privilège de vendeur , avec réserve de l ' action résolutoire en cas de non ou mauvais paiement du prix ( à faire figurer dans l ' acte notarié )***

Par **Claralea**, le **05/11/2011** à **09:25**

up

Par **Domil**, le **05/11/2011** à **09:32**

basiquement vus les risques, on fait établir le contrat par un avocat

Par **Choupinet**, le **05/11/2011** à **10:05**

Bonjour

et merci pour ce début de réponse,

Le compromis sera établi par un notaire. Je pense que certaines études n'ont [s]jamais fait de vente à terme[s], c'est peut être le cas de l'étude notariale qui établira le compromis.

Pour être sûre de ne pas me retrouver avec des impayés sur la somme restante, ou des clauses suspensibles, je préfère me renseigner avant.

Deux avis valent mieux qu'un!

Un avocat ou un notaire : quelle est la différence ? l'avocat peut il réaliser une vente ? ou bien est-il en "complément" ?

Bonne journée.

Par **Domil**, le **05/11/2011** à **13:41**

Il y a la rédaction du contrat de vente avec toutes les conditions, là je pense qu'un avocat est mieux placé

Ensuite le notaire pour la vente.

Parce qu'en vous lisant, ça semble quand même louche, ça veut dire que l'acheteur se prétend investisseur et n'a pas les moyens financiers pour investir.

Par **Choupinet**, le **05/11/2011** à **14:55**

Au départ, cet investisseur voulait faire de la location alors que mon bien est à vendre. Compte tenu du marché immobilier actuel et que mon bien se situe dans une zone sinistrée du département, l'agent immobilier a proposé une vente à terme. En fait, pourquoi pas ?

Là c'est un investisseur. Il ne veut investir que si son projet [s]est rentable[/s]! d'où sa première proposition que j'ai refusée.

Il revoit sa copie pour étudier son projet avec mes prétentions.

Mon bien lui plait.

Ma proposition reste une vente à terme = bouquet + mensualités, ou une vente tout court.

Ce qui m'interpelle ce sont les mensualités.

Je n'ai pas encore son projet en mains.

J'espère avoir été plus claire dans les explications.

Merci de votre avis éclairé.

***Tout à fait peinard à l'abri de la clause résolutoire => si l'acquéreur ne paie pas en temps et heure définis, la vente est résolue de plein droit (acte notarié "authentique") et le bien (nié vendu) revient (illico) dans votre patrimoine***

***N.B. Dans une vente à terme, pas de bouquet. Eventuels paiements comptant + échelonnements du prix. Il ne s'agit que de différer dans le temps ce paiement du prix, avec les prises de garanties adéquates pour le vendeur***

Par **Domil**, le **05/11/2011** à **17:13**

[citation]J'espère avoir été plus claire dans les explications.[/citation] et ça reste toujours aussi louche. ça veut dire que le gars n'a aucun moyen perso et n'a pas les moyens d'avoir un prêt donc il n'a rien. Je ne vous dis pas l'entretien du logement où il ne fera rien tout en percevant les loyers

ça veut dire que même s'il arrête de payer, vous allez vous retrouver avec des locataires, un logement peut-être avec pleins de travaux à faire, voire des locataires qui ne paieront pas le loyer (combine avec l'investisseur louche) et que vous mettrez des années à expulser.

La vente à terme, pas principe, c'est que le vendeur conserve la jouissance de son bien jusqu'à sa mort et l'acheteur paye pendant une durée même après la mort du vendeur, ce n'est pas l'acheteur qui loue et perçoit les loyers, c'est le vendeur. C'est un viager occupé à durée déterminée

Désolée, mais pour moi, c'est un attrape-nigaud ce que vous présentez.

***Manifestement , notre si chère Domil ( trop discrète civiliste ? ) tendrait à confondre :  
= vente avec paiement dont le prix serait converti confondu en la prestation d ' une  
rente viègère ( bouquet + arrérages ) échelonnés ( ad vitam -/-aeternam )  
= et vente dont le prix est payé à terme ( atermoyé ) . Vente à terme , dont la modalité  
du paiement du prix (partie comptant , + partie échelonnée ) n ' est que différé dans le  
temps .***

***Le transfert de propriété est immédiat à la date de l ' acte , et seule subsiste la créance  
du ou de partie du prix , dont le paiement est garanti par les sûretés réelles constituées  
aux hypo ( voir + haut PV + AR )***

PS : si, il peut y avoir bouquer en vente à terme.