



## Conditions achat en viager libre

-----  
Par jol

Bonjour,

une propriétaire me propose une vente de maison en viager libre.

Elle prévoit à regret de partir en ephad avec son compagnon et souhaite que je reprenne sa maison.

C'est à dire que je puisse entrer dans la maison à la signature de l'acte.

Elle veut faire évaluer sa maison par son notaire avant toute chose.

Ensuite il serait d'après elle possible de convenir d'un prix total et de payer en 3 moments à savoir :

-Bouquet/somme d'entrée à payer représentant 1/4 à 1/3 du prix total

-Paiement d'une rente mensuelle d'une durée prévue à signature sans que le décès ne vienne modifier cette durée.

En clair on décide d'une durée de 10 ans de rente par exemple, même si la personne meurt avant ou après.

-Paiement du reliquat (prix de vente initial moins le bouquet additionné des rentes mensuelles) à régler à la date déterminée à signature (5, 10 ou 15 ans après signature par exemple).

Cela me paraît très chouette moralement car le décès ne vient modifier en rien le prix total et cela me permet d'acquérir le bien sans faire un apport du prix total.

Néanmoins je ne trouve rien relative à sa proposition. Je trouve même le contraire, à savoir que le viager est nécessairement basé sur l'aléa se limitant à un bouquet d'entrée et un nombre de mensualités basé sur la durée de vie de la vendeuse.

Je serais donc très heureux d'avoir un éclairage clair sur les possibilités avant d'avancer un peu plus sur un sujet sensible et délicat.

Je vous remercie beaucoup

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Tout simplement parce que ce n'est pas un viager, c'est une vente à terme.

Renseignez vous auprès de votre notaire.

-----  
Par jol

En effet ! Je vous remercie beaucoup

-----  
Par Isadore

Oui, c'est similaire dans la forme mais très différent dans le principe, puisque le caractère aléatoire de la vente est supprimée. Le coût de l'opération est connu d'avance.

Sur le plan fiscal le vendeur y gagne, car la rente viagère est taxée comme un revenu, alors que la mensualité versée dans le cadre d'une vente à terme est considérée comme une part du prix de vente. Il n'est pas imposé sur le revenu,

sauf en ce qui concerne une éventuelle plus-value.

On parle parfois de "crédit-vendeur". C'est en fait une vente classique dans laquelle les parties s'entendent pour verser le prix en plusieurs fois.

Côté "moral", certains acheteurs sont mal-à-l'aise à l'idée de lier leur profit au décès précoce du vendeur.

Il y a aussi l'avantage que l'on peut acheter sans emprunter, le vendeur "remplaçant" la banque.

Ce type de contrat est très libre, je vous conseille d'avoir chacun votre notaire pour la transaction (ce sera le même prix). La loi l'encadrant peu, au moindre problème c'est le contrat qui fera foi. Il faut donc qu'il soit bien rédigé.

-----  
Par jol

Bonsoir,  
je vous remercie pour toute ces précisions.  
En effet, clarté et délicatesse sont de mise.  
Bien cordialement  
A.Arathoon