



Achat maison avec apport puis mensualités

Par **Anais P**, le **31/12/2018 à 18:00**

Bonsoir,
Mon conjoint et moi souhaitons acheter une maison, nous sommes tombé sous le charme d'une maison d'architectes.
Cette dernière est à 214.000 € mais le propriétaire actuel propose que nous payons 70.000 € à l'achat puis 1.000 € par mois pendant 12 ans (le tout fait devant notaire) cela nous permettrait d'avoir un bien de suite sans avoir les frais de banque.
cette proposition nous paraît super mais légèrement trop belle.
Ainsi nous avons quelques interrogations :
- Est ce possible comme proposition ?
- Devons nous prendre des avocats et/ou un notaire (choisi par nous et non par le propriétaire actuel) ?
- Pouvons-nous louer une partie de ce bien dans les 12 ans ?
- Serons-nous officiellement propriétaire durant ces 12 ans (avec tout ce qui accompagne ce statut: taxes, etc.) ?
- Comment pouvons nous nous protéger afin que ce ne soit pas un cauchemar s'il y a une arnaque dessous ?
Merci beaucoup de votre réponse.
Cordialement Anaïs P.

Par **morobar**, le **31/12/2018 à 19:02**

Bonjour,
C'est un crédit vendeur.
De ce montant sans intérêt et sur cette durée, vous avez affaire à un saint ou un fou.
* faites vous assister par votre notaire.
En effet tant l'acte de mutation que l'acte de crédit doivent être établis par notaire.
* vous êtes propriétaire dès la réitération de l'acte. Mais la convention de crédit peut prévoir des conditions, comme la résidence principale et habituelle du bénéficiaire du prêt.
Votre notaire vous accompagne, n'hésitez pas à lui poser ces questions;
Mais comme disait une femme politique, "quand c'est flou c'est qu'il y a un loup;"

Par **goofyto8**, le **31/12/2018 à 19:05**

bonsoir,rnrn[citation]Cette dernière est à 214 000€ mais le propriétaire actuel propose que nous payons 70 000€ à l'achat puis 1000€ par mois pendant 12ans (le tout fait devant notaire)[/citation]rnrnC'est une sorte de vente en viager que le propriétaire vous propose . Sauf que la rente de 1000 euros n'est à verser que durant 12 ans.rnCe type de vente s'apparentant au viager, si vous ne payez plus, le propriétaire a le droit de reprendre la maison, en gardant ce que vous avez déjà versé.

Par **morobar**, le **31/12/2018 à 19:10**

Non ce n'est pas une vente en viager, mais un crédit vendeur.rnCelui-ci se rencontre plus souvent dans les ventes d'entreprises, mais tout à fait possible entre particuliers.

Par **Anais P**, le **31/12/2018 à 19:11**

Super merci beaucoup.rnNous allons donc chercher un notaire dans le 35 et nous lancer très certainement dans cette aventure...

Par **goofyto8**, le **31/12/2018 à 20:28**

[citation]Non ce n'est pas une vente en viager, mais un crédit vendeur[/citation]rnIl ne s'agit pas d'un crédit.rnIl s'agit d'une vente en viager particulière, appelée la vente à terme.rn**ATTENTION....PIEGE** :rnTout comme une rente viagère, la mensualité de départ peut être revalorisée chaque année, en fonction d'un indice de référence, fixée par le vendeur dans le contrat signé chez le notaire.rnrn<https://www.costes-viager.com/tout-savoir/terme>

Par **Anais P**, le **31/12/2018 à 21:21**

Merci pour cette information qui n'est pas négligeable effectivement...rnArrive t il que cet indice soit à 0?rnCar il n'a pas parlé simplement de mensualités mais bien précisément de 1000€ par mois.rnSi indiqué comme tel dans le contrat, cette somme peut elle quand-même varier?

Par **Anais P**, le **31/12/2018 à 21:25**

Existe t il des "faux" notaires? Je n'ai jamais eu besoin d'en contacter jusqu'à présent.rnDois je me méfier de quelque chose?

Par **morobar**, le **01/01/2019 à 09:14**

Encore le juridique de bistrot qui s'exprime.
AU lieu de faire une recherche sur crédit-vendeur, @goofy veut imposer une convention de viager avec terme !! alors que par définition la rente est versée à vie.
Il n'existe pas de faux notaire, on peut toujours se renseigner sur l'ordre départemental auquel il appartient obligatoirement.
ici: <https://www.notaires35.com/>

Par **Tisuisse**, le **01/01/2019 à 09:34**

Bonjour Anaïs P?
Vous parlez de "votre conjoint" mais êtes-vous mariés ? Si ce n'est pas le cas, l'homme que vous appelez "votre conjoint" n'est pas votre conjoint mais votre compagnon, votre concubin, rien d'autre. Le terme de "conjoint" s'applique aux couples mariés et à eux seuls, ceux qui sont "jointés par un contrat : le mariage".
Cela change beaucoup de chose car vous devrez vous faire mentionner sur l'acte comme acquéreurs "en indivision" avec le pourcentage de propriété qui revient à votre compagnon et le vôtre, si l'un ou l'autre fait, dans cette acquisition, un apport personnel, etc. En effet, en cas de séparation ou de décès de l'un de vous 2, vous éviterez ainsi bien des tracasseries pour que chacun puisse "récupérer ses biens".
Vous avez parfaitement le droit de choisir votre notaire et un notaire différent de celui du vendeur. Renseignez-vous auprès de la Chambre Départementale des Notaires d'Ille et Vilaine, à Rennes.

Par **goofyto8**, le **01/01/2019 à 11:21**

bonne année à tous,
[citation]@goofy veut imposer une convention de viager avec terme !! alors que par définition la rente est versée à vie. [/citation]
C'est parce qu'il s'agit très probablement d'une [s]vente à terme [/s](comme expliqué sur le site spécialisé de la vente en viager dont j'ai fourni le lien).
Ce qui permet au vendeur de revaloriser le montant mensuel (fixé à 1000 euros pour la première année) chaque début d'année en fonction d'un indice et de faire bénéficier sa famille d'une rente sur 12 ans, si lui venait à décéder entre temps.
Le propriétaire n'a simplement pas voulu employer le terme de viager qui peut effrayer l'acheteur.
ça n'est vraisemblablement pas un crédit, [s] qui serait de surcroît à taux zéro [/s] consenti par le vendeur car le crédit-vente de particulier à particulier est extrêmement rare sauf quand un propriétaire vend à un membre de sa famille qui n'a pas les moyens de payer comptant..

Par **morobar**, le **01/01/2019 à 15:35**

Sachez qu'il existe un grand principe: la convention fait la loi entre les parties.
La vente avec crédit-vendeur existe que cela vous plaise ou non.
Elle se rencontre souvent pour des cessions d'objets, voitures..et entreprises, plus rarement en matière immobilière.

Par **goofyto8**, le **01/01/2019 à 16:05**

[citation]plus rarement en matière immobilière.[/citation]rn[rn][fluo]plus rarement [/fluo] plutôt, jamais en matière immobilière lorsque le taux de crédit est à zéro pour cent.rnEn revanche, la vente à terme est une pratique assez courante

Par **morobar**, le **01/01/2019 à 16:13**

Je suis certes assez étonné de la situation exposée, qui pourrait même donner lieu à redressement pour une donation déguisée.rnMais rien n'empêche d'établir une telle convention si bien sur le vendeur est apte juridiquement parlant à disposer de ses biens.

Par **Anais P**, le **01/01/2019 à 16:27**

Merci pour toutes ces informations.rnNous sommes aller visiter la maison (que nous n'avions vu qu'en photo car le propriétaire n'est pas sur place) et je pense qu'il propose cet arrangement financier car il va avoir du la à vendre.rnEn effet il y a une autre propriété accolée avec un énorme vis à vis et une séparation, qui délimite les deux terrains, horrible.rnJe pense que ceci explique cela.rnMais encore une fois merci à tous pour vos réponses et votre aide.rnEt bonne année.

Par **goofyto8**, le **01/01/2019 à 18:03**

[citation] je pense qu'il propose cet arrangement financier car il va avoir du mal à vendre[/citation]rnEt bien voilà la véritable raison de ce "cadeau" financier, si il s'agit d'un crédit-vente immobilier à taux **zéro pour cent**..rnLe bien est surévalué.

Par **Lag0**, le **01/01/2019 à 18:03**

[citation]Non ce n'est pas une vente en viager, mais un crédit vendeur.[/citation]rnBonjour,rnC'est une vente à terme !rnC'est une pratique qui se répand de plus en plus.rn<http://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/quest-ce-quune-vente-terme>

Par **morobar**, le **01/01/2019 à 19:05**

Non ce n'est pas une vente à terme.rnVous ne voulez pas admettre qu'on n'est pas en présence d'un viager, d'une vente à terme mais d'un crédit-vendeur.rnDans une vente à terme la propriété n'est transférée qu'en fin de parcours.rnEN vente crédit vendeur, la mutation opère

un transfert de propriété, le paiement intervenant selon le planning convenu.rnVoir ici:rn<http://www.credit-vendeur.fr/>

Par **Lag0**, le **01/01/2019** à **19:10**

Bonjour morobar,rnVous confondez vente à terme et location-vente.rnDans la vente à terme libre, l'acheteur devient propriétaire dès la signature de l'acte authentique. rnDomage que l'on perde du temps à vous mettre des liens que vous ne lisez pas !rn[citation]• 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.[/citation]

Par **morobar**, le **01/01/2019** à **19:12**

Je réponds dans les mêmes termes, dommage que vous ne lisiez pas les articles pointés.