



Achat d'une maison avec échéancier

Par **SDF39**, le **14/01/2014** à **00:39**

Bonjour,

Voilà la situation :

Je souhaite acheté une maison sans passer par un emprunt bancaire. Le propriétaire est d'accord pour mettre en place un échéancier pour des règlements mensuels qui au bout de 15 ans équivaudront au prix qu'il en veut.

Je me suis renseigné sur les contrats de location vente, location accession et bail+promesse de vente et ils ne conviennent à aucune des deux parties.

Ma question :

Existe t-il un contrat qui permette ce genre de transaction ? Sachant que je ne souhaite pas utiliser des solutions du type "sous estimation de la valeur de la maison associé à une reconnaissance de dette" et autres bidouilles du genre...

Merci d'avance.

Par **moisse**, le **14/01/2014** à **08:23**

Bonjour,

Reste toujours le prêt entre particuliers, avec un acte notarié et déclaration au fisc puisque supérieur à 760 euros.

Par **Lag0**, le **14/01/2014** à **08:35**

Bonjour,

A mon avis, un tel projet est utopique. Un particulier n'est pas une banque.

Comment gérer un tel accord sur 15 ans ? Exemple, si vous venez à décéder en cours, que se passe t-il ? Vous ne trouverez pas d'assurance pour couvrir cela dans le cas d'un arrangement entre particuliers (ou alors à un tarif fort dissuasif).

Par **aguesseau**, le **14/01/2014** à **10:21**

bjr,

votre vendeur prend des risques, que se passe-t-il si vous cessez de payer la rente.

votre vendeur sera obligé d'entamer une procédure devant un tribunal avec toutes ses conséquences de coût et de longueur (comme dans le cas du viager).

autre solution indiquer par acte notarié que la transmission de propriété ne se fera qu'à l'issue du paiement complet du prix.

ce qui est sur c'est qu'il faut établir un contrat notarié bien ficelé en prévoyant tout ce qui peut arriver pendant une période de 15 ans.

cdt

Par **moisse**, le **14/01/2014** à **17:44**

Bonsoir,

La méthode ressemble à une technique en vue d'éluder des droits de succession.

Mais le fisc peut tout réintégrer, y compris valeur déclarée et taux des intérêts.

Par ailleurs je ne vois pas comment retarder la pleine propriété à l'échéance du prêt.

Par **SDF39**, le **14/01/2014** à **20:16**

Bonjour, merci pour vos réponses.

Si j'ai bien compris ce que vous me dites, un contrat comme ça, ça n'existe pas. Mais bon, la banque j'ai pas envie et j'aimerais trouver une solution. J'aurais pas deux fois une opportunité comme ça !

Voilà les précisions et les questions que soulèvent vos réactions :

- L'idée est que je sois propriétaire à l'entrée sur lieux. C'est pour ça que la location-vente ne nous convient pas. Le propriétaire actuel ne souhaite pas louer et avoir les obligations allant avec (entretien, taxe foncière, etc). De mon côté je souhaite assumer tout ça.

- Le prêt entre particulier me semble peu approprié, puisqu'on ne me prête pas de l'argent. J'ai tort ?

- Je sais que notre transaction repose beaucoup sur la confiance du propriétaire envers moi.

Pour ce qui est d'un défaut de paiement de ma part, est-ce qu'on ne peut pas envisager des garants ? Ça fait une étape avant le tribunal.

- Confiance ou pas, il est vrai que je peux décéder pendant cette période. Un garant peut-il être une sécurité pour le propriétaire actuel ?

Ou est-ce que mon décès peut engendrer la création d'une sorte de copropriété entre mon héritier (pour la part que j'aurais déjà payée) et le proprio actuel (pour la part non payée).

Il y a aussi le cas du décès du garant... J'y réfléchirai suivant les réponses que vous me donnerez.

En tout cas merci pour vos points de vue, ça m'aide a construire ma réflexion.