



Achat maison par mensualité

Par **davidage**, le 07/01/2015 à 15:30

Bonjour,
mes parents vendent une maison.
un compromis de vente a été signé mais le crédit a été refusé par la banque car l'acheteur est à son compte.

L'acheteur propose à mes parent (devant notaire) de donner 4/5 de la somme et payer par mensualité le restant pendant environ 4 ans

le notaire a affirmé que la procédure était fréquente.

donc j'ai quelques questions:

en cas de décès de l'acheteur que ce passe t'il?

en cas de décès de mes parents que ce passe t'il?

en cas de non paiement quel sont les recours?

doit on rentrer dans une procédure interminable?

peut-on mettre en place ce système et finaliser la vente au bout de 4 ans?

merci de prendre le temps de répondre

Par **domat**, le 07/01/2015 à 16:40

bjr,
personnellement je déconseille ce type de vente car c'est une source potentiel de soucis pour vos parents..
car si l'acquéreur ne paie pas, vos parents seront obligés de faire une procédure devant un tribunal ce qui signifie du temps et de l'argent.
si l'acheteur décède, ce seront ses héritiers qui devront continuer le paiement mais si tous les héritiers renoncent à la succession cela devient compliquée.
si les vendeurs décèdent, l'acheteur doit continuer à payer leurs héritiers.
mais toutes les situations doivent être prévues dans le contrat en particulier le transfert de propriété peut se faire qu'après le paiement total du prix.

vos parents peuvent demander un cautionnement.
si vos parents ne veulent pas de soucis, ils doivent trouver un autre acquéreur.
cdt
cdt

Par **davidage**, le **07/01/2015 à 20:31**

Bonsoir,
merci pour votre réponse
en effet, ça m'a l'air assez compliqué.
aucune solution simple ne les protège vraiment
et finaliser la vente dès que les mensualités seront finis
est ce possible?
Cordialement

Par **domat**, le **07/01/2015 à 21:00**

et si les occupants arrêtent de payer, vous faites comment pour les faire partir, vous serez obligé de passer par la case tribunal, il ne faut pas oublier que la loi protège plus les locataires que les propriétaires qui ne sont pas tous des nantis.
il faut faire simple, les acquéreurs paient chez le notaire au moment du transfert de propriété.
il vaut mieux vendre moins cher et mieux dormir surtout à partir d'un certain âge.

Par **Uburoy**, le **07/01/2015 à 23:18**

Il doit s'agir d'une vente à terme libre.
Vous pouvez faire prendre une hypothèque au bénéfice des vendeurs (privilège de vendeur) lors de la signature de l'acte de vente.
Cette hypothèque sera assortie d'une clause résolutoire qui garanti le bon paiement de la mensualité. En cas de non paiement sur un mois et après un commandement de payer resté sans effet, le Président du Tribunal ne pourra que constater que la vente est résolue (vente annulée sans appel et le vendeur récupère son bien).
Si le contrat le prévoit il n'est pas exclu dans ce cas que les sommes déjà versées (en tout ou parti) lui reste attribuées (voir avec notaire pour qu'il insère les bonnes clauses... mais c'est très dissuasif).