Le paiement du prix

Publié le 22/10/2018



La principale obligation de l’acheteur est de payer le prix. Différentes modalités de paiement existent.

La principale obligation de l’acheteur est de payer le prix. Différentes modalités de paiement existent.

Le paiement comptant

Dans la plupart des cas, le paiement du prix se fait comptant lors de la signature de l’acte de vente, c'est-à-dire immédiatement et dans son intégralité le jour de la vente.

Depuis le 1er janvier 2013, le prix de vente est versé par virement en la comptabilité du notaire. Il permet de désintéresser les éventuels créanciers du vendeur, bénéficiant d’une hypothèque ou d’un privilège et établit la preuve du paiement. Le notaire procèdera au décaissement du reliquat au profit du vendeur dès la signature.

Le jour de la vente, le vendeur donne quittance du prix c'est-à-dire qu'il reconnaît par écrit le paiement de la somme due.

Si le prix est payé à l’aide d’un prêt, la banque doit débloquer les fonds et les verser sur le compte de l’étude du notaire quelques jours avant la vente définitive.

Le paiement à terme

Tout ou partie du prix peut être stipulé payable à terme, c’est-à-dire de manière différée, postérieurement à la signature de la vente.

L’acquéreur peut alors, avec ou sans versement d’un bouquet initial, payer tout ou partie du prix de manière progressive, par mensualités, pendant une durée déterminée dans l’acte de vente ; ou en une seule fois mais à une date ultérieure déterminée elle aussi dans l’acte de vente.

Bon à savoir : à la différence de la vente en viager , la durée de versement des mensualités ne dépend pas de l’âge du vendeur ; elle est limitée et prévue à l’avance ; et en cas de décès du vendeur, les mensualités continuent à être versées aux héritiers jusqu'au terme prévu.

L’acquéreur prend possession du bien dès la signature de l’acte authentique de vente et en devient propriétaire, mais il paiera le prix de manière progressive ou à une certaine date, selon les modalités prévues dans l’acte.

Le vendeur n’est plus propriétaire ni occupant du bien et à ce titre ne paie plus aucune charge ni aucun impôt afférents au bien.

Bon à savoir : le vendeur peut se réserver un droit d’usage et d’habitation (DUH) jusqu’à son décès ou pour une durée limitée dans le temps. L’acquéreur devient propriétaire mais le vendeur conserve la jouissance du bien. Les charges sont alors réparties entre l’acquéreur et le vendeur comme entre un bailleur et son locataire. L’acquéreur n’a plus que les charges courantes (chauffage, électricité, eau…) et la taxe d’habitation à payer. La taxe foncière elle, sera à la charge du vendeur propriétaire.

En cas de paiement à terme, les parties peuvent également prévoir :

•les éventuels intérêts produits par les sommes à payer (la date à partir de laquelle ils courent, le taux…) ;

•les causes de la déchéance du terme (les parties peuvent prévoir que le bénéfice du délai de paiement cesse en cas de revente du bien acquis) ;

•la faculté éventuelle pour l’acquéreur de se libérer du paiement par anticipation totalement ou partiellement ;

•la solidarité des acquéreurs en cas d’achat par plusieurs personnes d’un même bien.

Quels sont les avantages pour le vendeur ?

Il bénéficie d’une double garantie en cas de non-paiement des mensualités : hypothèque de premier rang assortie du privilège du vendeur (il peut se faire payer en priorité en cas de revente du bien) et clause résolutoire (il récupère son bien et conserve les mensualités déjà versées).

Les mensualités perçues sont revalorisées annuellement (indexation sur le coût de la construction) et ne sont pas considérées comme des revenus fonciers et sont donc exonérées d’impôt.

Si le vendeur décède avant l’échéance fixée, l’acquéreur doit poursuivre le paiement aux héritiers de ce dernier jusqu’au terme prévu.

Quels sont les avantages pour l’acquéreur ?

Il bénéficie des avantages du paiement échelonné sans recourir à un crédit bancaire donc sans frais ni intérêts.

Il paye strictement le prix déterminé dans le contrat de vente sans qu’il n’y ait de spéculation sur la mort du vendeur.

Il peut disposer du bien dès la signature. Dans le cas d’un droit d’usage et d’habitation (DUH), il ne perçoit aucun revenu foncier puisque le droit d’habitation du vendeur a été pris en compte lors de la fixation du prix de vente.

Le paiement par une rente viagère

Le prix est constitué soit totalement par une rente viagère, soit pour partie par une rente viagère et pour partie par un versement comptant appelé le bouquet .

L’acquéreur, appelé débirentier, reçoit du vendeur, appelé crédirentier, un bien immobilier en contrepartie de l’engagement qu’il prend de verser les arrérages (mensualités) de la rente, jusqu'au décès du vendeur.

(C) Photo : Fotolia