Rochat Viagers

04 LES SOLUTIONS ROCHAT VIAGERS

UN PRIX CONNU, PAYÉ EN MENSUALITÉS

La vente à terme

Occupée ou libre : échelonner le prix sur une durée fixe, sans aléa.

01 LE PRINCIPE

Un prix fixe, payé en mensualités

La vente à terme est une vente immobilière dont le prix est payé en plusieurs fois, sur une durée convenue. Rien ne dépend de votre durée de vie.

Vous vendez
votre logement, occupé ou libre

→

Un comptant
versé à la signature

→

Des mensualités
sur 10, 12, 15 ou 20 ans

→

Au terme
tout est payé ; en cas de décès avant le terme, le solde va à vos héritiers

Prix fixe
le montant total est connu d'avance : aucun aléa sur ce que vous percevez

10 à 20 ans
de mensualités, à la durée que vous choisissez

Héritiers
si vous décédez avant le terme, les mensualités restantes leur reviennent

Une vente, pas un viager

La vente à terme est une **vente à crédit, sans banque** : le prix est fixé une fois pour toutes, et payé par l'acquéreur sous forme d'un comptant puis de mensualités pendant une **durée fixe**. Pas d'aléa sur votre durée de vie : si vous décédez avant le terme, les mensualités continuent **au profit de vos héritiers**.

- Le **vendeur** : vous, qui percevez comptant et mensualités
- L'**acquéreur** : un investisseur, parfois un futur occupant
- Le **notaire** : il rédige l'acte et inscrit les garanties

Les mensualités ne sont pas une rente. Ce sont des fractions du prix : elles cessent au terme, même si vous êtes en vie, et ne sont pas imposables comme un revenu.

Vente à terme occupée

Vous gardez un droit d'usage et d'habitation (DUH), à vie ou pour la durée convenue.

LE CAS TYPE

Vente à terme libre

L'acquéreur dispose du bien dès l'acte : le prix est plus élevé.

Durée au choix

Souvent 10 à 15 ans, jusqu'à 20 ans. Plus la durée est courte, plus la mensualité est forte.

À qui s'adresse ce guide. Aux propriétaires qui veulent un revenu régulier sans dépendre de leur durée de vie, qui souhaitent transmettre le solde à leurs enfants, ou qui sont trop jeunes pour un viager intéressant. Votre conseiller vous remet une étude chiffrée sous une semaine après le rendez-vous.

02 LE PRIX

Comptant et mensualités

Le prix se répartit entre un versement à la signature et des mensualités sur la durée convenue. Le total ne change pas.

LA RÈGLE

Mensualité = (prix – comptant) ÷ nombre de mois

Le prix est la valeur vénale occupée, ou libre. Le solde après comptant est réparti sur la durée choisie, et indexé chaque année. Aucun coefficient d'espérance de vie dans les mensualités.

208 000 – 60 000 = 148 000 € à échelonner

148 000 ÷ 144 mois (12 ans) ≈ 1 030 € par mois

Un même prix, quatre durées

Durée	Comptant	Mensualité	Total perçu
10 ans (120 mois)	60 000 €	1 233 €	208 000 €
12 ans (144 mois)	**60 000 €**	**≈ 1 030 €**	**208 000 €**
15 ans (180 mois)	60 000 €	822 €	208 000 €
20 ans (240 mois)	60 000 €	617 €	208 000 €

Exemple à 78 ans, valeur vénale occupée 208 000 €, hors indexation. Le total est le même : seule la cadence change.

Le comptant

Versé **le jour de la signature**. Librement fixé : en pratique 20 à 40 % du prix. Il sécurise la vente et peut financer un projet immédiat.

Les mensualités

Fractions du prix, **indexées** chaque année, versées jusqu'au terme. Elles ne sont pas un revenu imposable et sont garanties par l'hypothèque légale du vendeur et la clause résolutoire.

Pas de majoration légale : les majorations des rentes viagères ne s'appliquent pas aux mensualités d'une vente à terme. L'indexation prévue au contrat est donc essentielle.

Occupée ou libre ? En version occupée, le droit d'usage conservé, à vie ou pour une durée fixe, se déduit de la valeur libre. Une occupation limitée dans le temps donne un prix plus élevé.

03 VOS AVANTAGES

Ce que vous gagnez, ce qu'il faut savoir

Un montant fixé d'avance
Le prix total est connu dès l'acte : pas d'aléa, quelle que soit votre durée de vie.

Transmettre le solde
Si vous décédez avant le terme, les mensualités restantes reviennent à vos héritiers.

Pas d'impôt sur les mensualités
Ce sont des fractions du prix, non des revenus : rien à déclarer chaque année.

Une durée choisie
Courte pour une mensualité forte, longue pour un revenu durable : à vous de fixer.

Rester chez vous
En version occupée, vous gardez l'usage du logement, à vie ou pour la durée convenue.

Sans condition d'âge
Sans espérance de vie à prendre en compte, elle convient aussi aux vendeurs plus jeunes.

En toute transparence

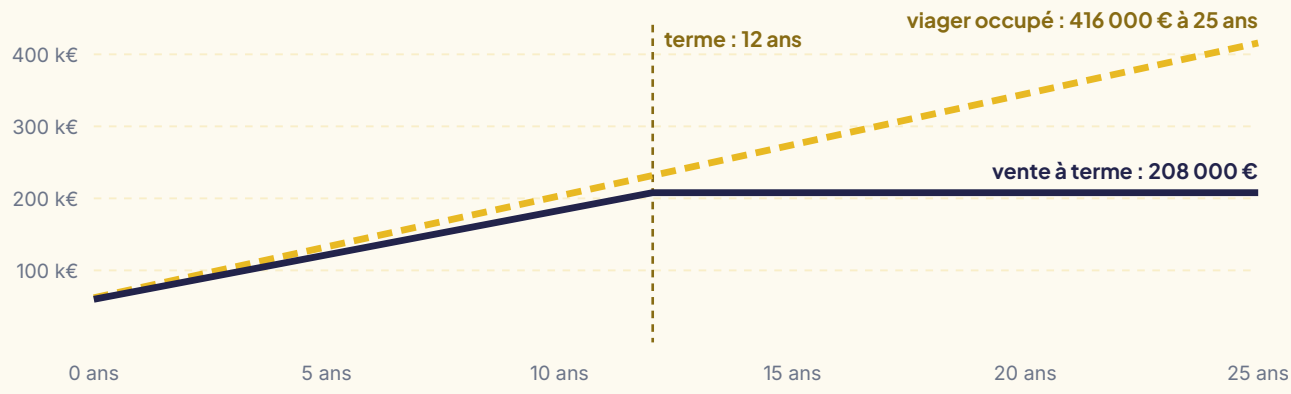
Les mensualités s'arrêtent au terme. Si vous vivez au-delà, plus rien n'est versé : le prix est payé. En viager, la rente continue à vie.

Un prix fixé une fois pour toutes. Vous ne profitez pas d'une hausse du marché après la vente ; les mensualités suivent l'inflation, pas l'immobilier.

Le risque d'impayé existe. Le paiement est garanti par l'hypothèque légale du vendeur, inscrite au premier rang, et par la clause résolutoire ; nous vérifions la solidité de l'acquéreur.

Des charges restent à vous. En version occupée : consommations, entretien courant, charges courantes. Le partage est fixé dans l'acte.

Vente à terme ou viager occupé ?



Même bien (valeur occupée 208 000 €), même vendeuse de 78 ans. Vente à terme : 60 000 € comptant et 1 030 € par mois sur 12 ans. Viager occupé : 62 000 € de bouquet et 1 180 € par mois à vie (rente avant impôt). Hors indexation.

Transmettre
Des héritiers à protéger : la vente à terme.

Sécurité à vie
La crainte de manquer un jour : le viager occupé.

Moins de 70 ans
Rente faible en viager : la vente à terme.

04 VOS GARANTIES

Les clauses qui vous protègent

Elles sont négociées avant le compromis et rédigées par le notaire. Nous vous remettons un projet de conditions particulières à relire.

L'hypothèque légale du vendeur

Ancien privilège du vendeur. Inscrite au service de la publicité foncière, elle garantit le paiement du solde sur le bien lui-même, même en cas de revente.

La clause résolutoire

En cas d'impayé, après commandement resté sans effet, la vente est résolue : vous reprenez le bien et conservez les sommes perçues, selon l'acte (le juge peut réduire cette pénalité).

L'indexation

Révision annuelle sur l'indice des prix ou de la construction, avec un indice de remplacement. Indispensable : pas de majoration légale.

La libération anticipée

En version occupée, si vous partez : majoration des mensualités ou faculté de louer, si l'acte le prévoit.

Décès et héritiers

Vendeur : les mensualités continuent au profit de la succession. Acquéreur : ses héritiers poursuivent les paiements, tenus solidairement si l'acte le prévoit.

L'interdiction d'aliéner

L'acquéreur ne peut ni vendre ni hypothéquer sans votre accord jusqu'au terme ; une assurance décès de l'acquéreur peut couvrir le solde.

05 LA FISCALITÉ

Ce que vous déclarez

- **Comptant et mensualités** sont des fractions du prix : ni impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux, même sur l'indexation
- **Plus-value** : exonérée pour la résidence principale ; sinon calculée sur le prix total, avec abattements selon la durée de détention, et due en une fois à la signature

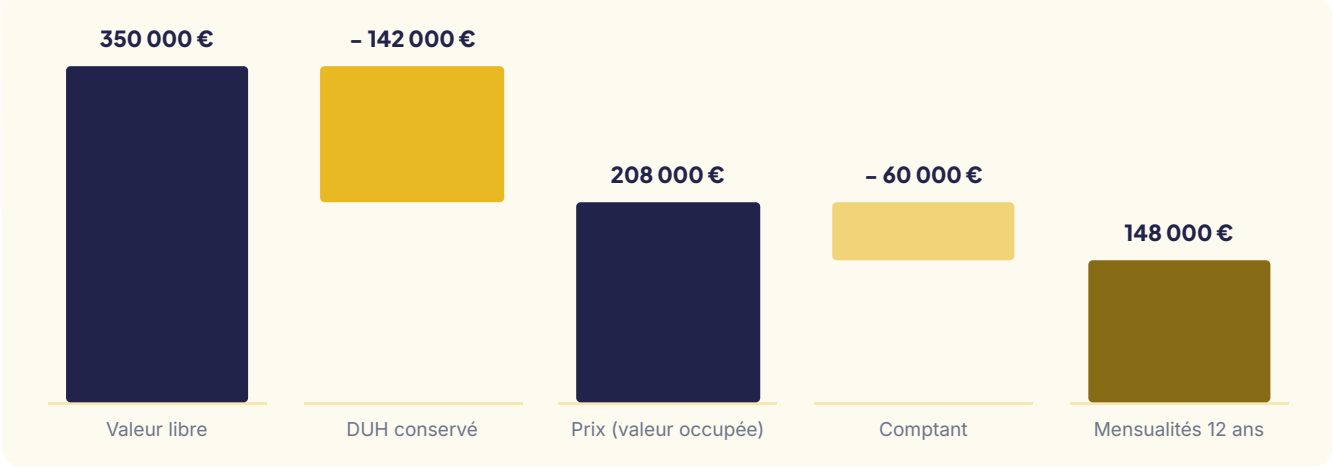
Pendant la vente à terme	Qui paie (selon l'acte)
Taxe foncière	L'acquéreur
Gros travaux (art. 606 du Code civil)	L'acquéreur
Charges courantes (version occupée)	Vous
Mensualités	**Non imposables**

À comparer avec le viager : la rente viagère est imposable à 30 % dès 70 ans, plus 18,6 % de prélèvements sociaux sur cette part. Les mensualités d'une vente à terme ne le sont pas. Estimation simplifiée ; à confirmer avec votre conseil fiscal.

06 L'EXEMPLE

Un exemple du début à la fin

Vendeuse seule de 78 ans, T3 de 72 m² à Lyon 6e, résidence principale, droit d'usage à vie. Cas fictif, arrondi, hors frais et indexation.



Le bien et le droit conservé	Montant
Valeur libre (72 m²)	350 000 €
Loyer de marché net, sur un an	13 800 €
DUH à vie à 78 ans (× 10,30)	– 142 000 €
Prix de vente (valeur occupée)	**208 000 €**

Ce que reçoit la vendeuse	Montant
Comptant, à la signature	60 000 €
Mensualité sur 12 ans, avant indexation	≈ 1 030 €
Impôt sur ces mensualités	0 €
Charges économisées, par mois	≈ 250 €
Ressources nettes par mois	**≈ 1 280 €**

208 000 €
fixés d'avance, quelle que soit la durée de vie

1 280 €
par mois pendant 12 ans, charges économisées comprises, chez elle

148 000 €
au plus, transmis aux héritiers en cas de décès précoce

Rochat Viagers

Vous êtes propriétaire ?

Votre étude **gratuite et confidentielle**

Vente à terme et viager comparés sur votre situation, puis remis par écrit. Sans engagement.

04 72 84 67 20

contact@rochat-viagers.fr · 26 cours Suchet 69002 Lyon · depuis 1922

Demander mon estimation

La vente à terme, l'essentiel : document d'information, édition novembre 2026. Chiffres fictifs et arrondis ; seule l'étude datée engage. Il ne remplace ni le mandat ni les actes rédigés par le notaire.