

La vente à terme expliquée en 5 questions

Acheter ou vendre sans crédit bancaire Tout ce que vous devez savoir avant de décider

100%

Acte notarié

J+4

Réponse faisabilité

0 €

Frais vendeur/acheteur

Structura Terme — Institut de la Vente à Terme — structuraterme.fr

Question 1

C'est quoi exactement la vente à terme ?

La vente à terme est un acte notarié dans lequel un acheteur devient propriétaire le jour de la signature, et règle le prix en plusieurs fois sur une durée fixée à l'acte. Il verse un acompte à la signature, puis paie directement le vendeur chaque mois selon un échéancier contractuel. Aucun établissement bancaire n'intervient dans le financement.

Ce n'est pas un viager. Ce n'est pas une location avec option d'achat. C'est une vente — avec toutes les protections juridiques d'un acte authentique.

En pratique : vendeur et acheteur signent chez le notaire. L'acheteur entre dans les lieux le jour même. Le vendeur reçoit ses mensualités. À la dernière échéance, tout est soldé. Simple, solide, documenté.

Acompte	Versé à la signature chez le notaire	30 000 € sur 264 000 €
Mensualité	Réglée directement au vendeur chaque mois	1 300 €/mois · 15 ans
Durée	Fixée dans l'acte — aucune incertitude	8, 12 ou 15 ans

Question 2

Quelle est la différence avec le viager ?

La confusion est fréquente — et elle freine des projets qui auraient pu aboutir. Voici la différence en clair.

Vente à terme — Structura Terme

- + Acheteur propriétaire dès la signature
- + Durée fixée à l'acte — tout le monde sait
- + Vendeur vend au prix souhaité, voire au-dessus
- + Acheteur entre dans les lieux immédiatement
- + Protections contractuelles pour les deux parties

Viager

- x Acheteur attend le décès du vendeur
- x Durée inconnue — incertitude totale
- x Prix souvent décoté de 20 à 40%
- x Vendeur conserve son droit d'usage et d'habitation
- x Image négative : 'parier sur la mort'

En résumé : le viager est un pari sur la durée de vie. La vente à terme est une vente normale, payée en plusieurs fois, sur une durée fixée. Rien à voir.

Question 3

Qui peut vendre ou acheter en vente à terme ?

Côté vendeur — La vente à terme est particulièrement adaptée si :

- ✓ Votre bien est invendu : les acheteurs n'obtiennent pas leur crédit bancaire
- ✓ Vous refusez de baisser votre prix — et vous avez raison
- ✓ Vous souhaitez percevoir un revenu mensuel régulier plutôt qu'un capital unique
- ✓ L'économie sur les intérêts bancaires profite aux deux parties : l'acheteur paie moins, vous vendez plus cher

Côté acheteur — La vente à terme est accessible à tous, et particulièrement adaptée aux profils que les banques refusent malgré une réelle capacité financière :

Indépendants auto-entrepreneurs	/	Revenus réels mais irréguliers — refusés par les banques
Salariés en CDD		Contrat non permanent — pourtant revenus stables et vérifiables
Apport disponible, crédit refusé		Vous avez l'argent mais pas le profil bancaire attendu
Revenus locatifs non retenus		La banque ne compte pas vos revenus locatifs dans votre capacité
Convictions éthiques ou religieuses	ou	Vous ne souhaitez pas recourir à un crédit avec intérêts bancaires
En reconversion professionnelle		Revenus futurs pas encore démontrables pour la banque
Investisseur patrimonial		Vous préférez payer directement le vendeur sans intermédiaire

Question 4

Comment se passe un montage concrètement ?

- 1** Analyse de faisabilité
Structura Terme étudie le bien et le profil de l'acheteur indépendamment. On vous dit si le montage est viable — sans engagement de votre côté.
- 2** Validation indépendante de l'acheteur
Analyse réelle de la capacité de paiement sur toute la durée, sans pression commerciale. Structura Terme refuse plus de 70% des dossiers présentés.
- 3** Structuration du montage
Prix, acompte, mensualités, durée, indexation (IRL), garanties — tout est documenté et transmis au notaire sous forme de fiche de synthèse.
- 4** Signature chez le notaire
L'acte authentique formalise toutes les protections contractuelles. L'acheteur entre dans les lieux. Le vendeur reçoit son acompte.
- 5** Suivi jusqu'au dernier versement
Structura Terme reste présent pour toutes les parties sur toute la durée. Pas de disparition après la signature.

Rémunération de Structura Terme : nous sommes rémunérés par l'agence immobilière ou le mandataire partenaire à la signature notariale, sur la base des honoraires de l'opération. Zéro frais supplémentaire pour le vendeur et l'acheteur. Nous ne sommes payés que si la vente se fait.

Question 5 **Quelles sont les garanties pour chaque partie ?**

Pour le vendeur :

- ✓ L'acte notarié inclut une clause résolutoire : si l'acheteur ne paie pas, la vente est annulée
- ✓ Structura Terme valide indépendamment l'acheteur — vous n'avez pas à faire confiance à quelqu'un que vous ne connaissez pas
- ✓ L'échéancier est précisé dans l'acte — aucune renégociation unilatérale possible
- ✓ Structura Terme reste joignable sur toute la durée si une difficulté survient

Pour l'acheteur :

- ✓ Vous êtes propriétaire dès la signature — inscrit dans l'acte authentique
- ✓ Les mensualités sont fixées dans l'acte — le vendeur ne peut pas les modifier
- ✓ Structura Terme structure le montage pour qu'il soit juridiquement et fiscalement solide
- ✓ Le notaire est coordonné par Structura Terme — vous ne gérez pas l'administratif seul

Votre projet mérite une analyse sérieuse. Simulez votre situation en ligne et soumettez votre dossier. structuraterme.fr

Ce guide est fourni à titre informatif. Les modalités exactes de chaque montage sont définies sur mesure par Structura Terme en lien avec toutes les parties et le notaire. Ne constitue ni une offre ni un engagement contractuel.