



## Vente à terme / VIAFIX® ?

### LE VIAFIX® OU LA VENTE A TERME

Le viager est une vente immédiate avec un paiement à terme du prix ou d'une partie du prix sur une durée inconnue (durée de vie du vendeur) alors que l'espérance de vie des Français augmente de plusieurs mois par an de vie depuis quelques dizaines d'années. C'est pourquoi certains professionnels ont été amenés à créer une formule de vente avec paiement à terme limité dans le temps appelé improprement la vente à terme car c'est en fait, une vente immédiate avec un paiement à terme ou avec un crédit vendeur. Ici, l'acheteur connaît la durée du paiement à terme qui s'arrêtera, comme dans un emprunt classique, à une date précise non liée à la durée de vie du vendeur et, en cas de décès prématuré du vendeur, l'acheteur continuera à payer le solde du paiement à terme aux héritiers du vendeur jusqu'à l'échéance finale.

#### 1° Le vendeur et la vente à terme :

1. **A l'opposé de la vente en viager classique, la mensualité du crédit vendeur n'est pas imposable**
2. **Elle est en général, supérieure à la rente viagère, cette différence compensant l'absence d'aléa**
3. **Comme dans la vente en viager, elle est souvent indexée annuellement**
4. **Le vendeur bénéficie aussi des mêmes garanties (privilège de vendeur et clause résolutoire)**
- 5.

#### 2° L'acheteur et la vente à terme :

1. **Le paiement à terme est limité dans le temps**
2. **La vente à terme lui permet d'acquérir un bien immobilier avec un coût financier inférieur au même achat avec un prêt bancaire dont le remboursement comprend le capital et un intérêt.**

**Conclusion :** La vente à terme est une formule de vente méconnue qui offre des avantages certains par rapport à la vente en viager et dont l'étude et la rédaction de l'acte ne laissent pas la place à l'amateurisme, engageant plusieurs personnes à des obligations et des droits juridiques et financiers sur de nombreuses années. Dominique CHARRIER pratique la vente « dite » à terme depuis 1981 sous la marque : VIAFIX®.

**La « vente dite à terme » sous la marque « VIAFIX® » :  
« Le viager sans risque car limité dans le temps »**

#### Qu'est-ce que le VIAFIX® ?

1. C'est une vente immobilière avec un paiement à terme de la totalité ou d'une partie du prix, sur une durée déterminée à l'avance avec le vendeur
2. Cette formule de vente a été mise au point en 1981 pour se substituer au viager à rente temporaire et la marque est déposée à l'INPI depuis 1983

#### Pourquoi ne pas vendre ou acheter en viager à rente temporaire ?

1. Cette forme de viager, appelé également viager limité dans le temps, est fortement sujet à caution depuis un arrêt de la Cour de Cassation en date du 7 Décembre 1983
2. A cause de cette jurisprudence, de nombreux notaires refusent d'authentifier une telle vente immobilière qui engage leur responsabilité professionnelle

### **Pourquoi le VIAFIX® ?**

#### **Ce crédit-vendeur permet :**

1. Aux vendeurs trop jeunes pour vendre en viager normal, de percevoir une «rente» indexée complétant leur revenu habituel
2. Aux vendeurs d'un bien immobilier, de vendre dans un marché immobilier atone et difficile avec des garanties notariées sécurisantes et automatiques (privilège de vendeur et clause résolutoire).
3. Aux acheteurs d'acheter sans prendre le risque de payer une rente viagère sur une durée inconnue alors que l'espérance de vie des Français augmente actuellement de 2 à 3 mois par an, tout en ayant la possibilité d'effectuer un remboursement anticipé partiel ou total

### **Le VIAFIX® pour qui ?**

1. Les vendeurs qui veulent valoriser leur patrimoine immobilier en percevant une mensualité indexée et nette d'impôt pendant plusieurs années, sans déshériter leurs héritiers en cas de décès prématurés
2. Les acheteurs qui veulent acquérir un bien immobilier dans des conditions financières exceptionnelles : Prêt d'un capital sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de caution ou d'hypothèque et sans frais ou pénalité pour remboursement anticipé

### **Comment vendre ou acheter en VIAFIX®**

1. Par l'intermédiation de personnes formées et agréées par Dominique CHARRIER, ne travaillant que dans un climat de confiance concrétisé par une étude juridique, fiscale et financière préalable et matérialisé par la signature d'un mandat exclusif de vente
2. Le compromis de vente VIAFIX® adapté à la situation juridique, fiscale et financière du client, est rédigé par nous-mêmes, votre notaire rédigeant l'acte authentique définitif en conformité avec le compromis de vente

### **Conclusion**

#### **Le VIAFIX® est un « accélérateur » de vente d'un bien immobilier**

Le VIAFIX® permet à l'acheteur de se constituer un patrimoine immobilier dans des conditions financières des plus favorables en économisant la totalité des intérêts d'emprunt et tous les frais annexes liés à un prêt bancaire

**CES INFORMATIONS SONT TIREES DU SITE DU CREATEUR DU VIAFIX®**  
**Monsieur Dominique CHARRIER Expert-Conseil en Viager et Viafix®**  
**<http://www.viager-ethique.fr/le-viafix-vente-a-terme/>**