



Vente en viager et accord des héritiers

Par **xena83**, le **02/03/2012** à **23:01**

Bonjour,

Si le conjoint survivant désire vendre en viager sa part et qu'il y a des enfants, ceux-ci ne peuvent-ils pas s'opposer à cette vente ?

La loi française est vraiment bizarre. J'ai souvent entendu dire que l'on ne pouvait déshériter un enfant. Mais alors, en cas de vente en viager, n'est-ce pas une façon de déshériter son enfant avec l'accord de la loi ? La vente en viager, c'est permettre la dilapidation du patrimoine restant contre les héritiers et leurs droits supposés, qu'en pensez-vous ? N'y a-t'il aucun moyen légal de contourner cette loi stupide quand elle s'attaque aux droits des héritiers ?

Merci d'avance.

A vous lire,

Par **cocotte1003**, le **02/03/2012** à **23:14**

Bonjour, la vente en viager est tout à fait légale du moment que la personne est saine d'esprit, elle dispose de son capital comme et de ses revenus comme elle l'entend. C'est une façon de déshériter l'ensemble de ses enfants. Vendre une part d'une bien semble quand même très difficile, il faut trouver l'acheteur qui n'en veut qu'une partie, cordialement

Par **amajuris**, le **02/03/2012** à **23:46**

bjr,

vendre en viager n'est pas déshériter ses enfants c'est vendre un bien, acte que toute personne peut faire de son vivant , dont une partie du paiement est étalée dans le temps, qui peut permettre parfois de ne pas solliciter ses enfants au titre de l'aide alimentaire.

pour en terminer hériter n'est pas une obligation, une personne ayant des enfants peut très bien décider de dépenser comme il l'entend sa fortune pour ne rien laisser à ses enfants même sans recourir au viager.

cdt

Par **pomerol33**, le **03/03/2012** à **09:46**

Dans certain cas, le viager n'est pas plus immoral que l'héritage où des enfants attendent, sans aider un parent, à percevoir un capital ou un bien immobilier sans avoir rien fait pour le parent.

Dans votre cas, vous pouvez être tranquille, cette maison ne pourra pas être vendue sans votre accord car vous êtes propriétaires en indivision avec votre parent.

En 35 ans de ventes en viager, je n'ai jamais pu réaliser une telle vente sans accord écrit des enfants.

Pour info, si votre parent a besoin d'aides et que vous ne voulez pas qu'il vende en viager, vous serez sûrement amener vous et les petits enfants, à participer financièrement à ses besoins en proportion de vos revenus, sans que l'on vous demande votre avis, à méditer...
pomerol

Par **LF73**, le **17/01/2013** à **16:43**

Bonjour,

J'apprends ce jour que ma mère a vendu en viager un appartement d'une valeur de 500 000 € alors qu'elle a une retraite d'environ 4 000 € par mois.

Je suis fille unique et mon père est décédé.

Je suis moi même sans enfant et célibataire et non imposable (je déclare a peu près 15 000 € de revenus annuels.

Puis je m'opposer à cette vente ou demander à recuperer le bouquet de cette vente, et si oui, comment faut-il procéder ?

Merci d'avance

Bien cordialement

Par **amajuris**, le **17/01/2013** à **16:59**

bsr,
votre mère fait ce qu'elle veut de son patrimoine, elle peut tout dépenser si elle le désire.
donc vous n'avez aucun droit à lui demander de vous donner le bouquet de cette vente.
votre mère doit avoir des raisons autres que financières pour agir ainsi.
cdt

Par **LF73**, le **17/01/2013** à **17:54**

effectivement sa mechanceté et son égoïsme !!!

Par **quid**, le **21/02/2013** à **13:33**

Bonjour ,Ne désirant pas laisser mon appartement à mes deux enfants qui ne me parlent plus depuis un certain temps ,est-il possible de laisser cet appartement en viager à mes petits enfants ,qui eux sont gentils avec moi .Quelle procédure adopter?
Je vous remercie de votre réponse

Par **amajuris**, le **21/02/2013** à **14:02**

bjr,
vous pouvez vendre en viager à qui vous voulez.
si vous vendez en viager à vos petits enfants, il faudra que le paiement du bouquet et de la rente soient réels et incontestables pour que vos enfants ne puissent considérer que cette vente soit en fait une donation déguisée.
cdt

Par **rozenn57**, le **11/05/2013** à **20:06**

bonjour

ma mère de 80 ans vient de vendre son appartement..nous sommes trois filles. ma mère est divorcée...a telle le droit de vendre son appartement sans consultation préalable de ses enfants

merci
rozenn

Par **amajuris**, le **11/05/2013** à **20:51**

bjr,
si votre mère avait la pleine propriété de son appartement (et pas seulement l'usufruit ou une partie de la pleine propriété) elle pouvait le vendre sans votre accord et elle peut dépenser à sa guise le produit de la vente.
cdt

Par **cocotte1003**, le **11/05/2013** à **20:52**

Bonjour, oui, elle fait ce qu'elle veut de son argent comme vous du votre d'ailleurs,
cordialement

Par **rozenn57**, le **12/05/2013** à **11:15**

merci pour votre réponse

Par **tarmine56**, le **18/07/2013** à **20:54**

Bonsoir ! mes parents n'ont pas subvenu à mes besoins lorsque j'étais enfant. Je vivais chez mes grands parents maternels. Ma belle école privée était payée par mes grands parents paternels, qui ont laissé à ma mère un patrimoine immobilier "colossal"....mais tout a été dilapidé par mes parents, qui ont TOUT vendu, même leur propre appartement en viager....Aucun droit de réserve. Mon père est décédé en 2006, et ma mère est âgée de 86 ans, et souffre d'une maladie d'Alzeimer.Je note que j'ai du aller au bureau des hypothèques pour savoir ce qui avait été vendu : 109 lots immobiliers !!! Que puis-je faire, il ne reste RIEN.

Par **rozenn57**, le **18/07/2013** à **21:42**

merci pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **18/07/2013** à **23:53**

bsr,
vos parents avaient tout à fait le droit de dépenser leurs patrimoines selon leurs envies.
vous n'avez aucun recours.
cdt

Par **jeanne41**, le **27/06/2014** à **05:43**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**

combien de temps les enfants ont pour annuler une vente en viager faite par un notaire

Par **cocotte1003**, le **27/06/2014** à **05:47**

Bonjour, du moment que le parent est en pleine propriété du bien et qu'il n'est pas sous tutelle, vous ne pouvez rien faire, la personne dispose librement de son bien, cordialement

Par **marie27**, le **05/07/2014** à **11:34**

bonjour Mon mari a eu en donation en 1986 un corps de ferme ses deux sœurs chacune une maison. Personne n'a donc été lésé. je suis son épouse nous avons demandé devant notaire que je n'en sois que l'usufruitière au cas il décèderait avant moi. Aujourd'hui sa maman est toujours vivante et il veut vendre ce bien en viager. Est ce réalisable...! Merci de votre réponse.

Par **aguesseau**, le **05/07/2014** à **13:38**

bjr,

pour vendre un bien immobilier, il faut en avoir la pleine propriété.

il faut également vérifier que l'acte de donation ne comporte pas une clause d'inaliénabilité auquel cas il faudrait l'accord de la mère de votre mari pour vendre ce bien.

il faut également vérifier s'il s'agit d'une donation partage ou de donation simple soit hors part soit en avancement de part.

une donation est rapportable et éventuellement réductible au décès du donateur.

une vente en viager est une vente comme une autre seul le paiement est différent car la durée du paiement de la rente est aléatoire.

cdt

Par **marie27**, le **05/07/2014** à **15:48**

merci de votre réponse .

Par **jma**, le **03/08/2014** à **17:13**

Bonjour,

ma mère peut-elle vendre à sa petite fille (fille de ma soeur) un bien immobilier sans m'informer (je suis son fils). Quel recours dois-je tenter pour récupérer mon 1/3 dû ?

Par **Plouc2000**, le **03/08/2014 à 18:48**

Mon père, ma mère et moi possédons un appartement en indivision. Nous envisageons de le vendre en viager avec une vente à terme (par exemple 120 mensualités) . Est-ce possible?

Par **aguesseau**, le **03/08/2014 à 19:05**

bjr,

une vente en viager est différent d'une vente à terme.

une vente en viager signifie que l'acquéreur (débirentier) paie une rente durant toute la vie du crédientier.

dans une vente à terme, le paiement est étalé sur une durée déterminée à l'avance, c'est un crédit fait par le vendeur mais sans aléa.

cdt

Par **Lag0**, le **03/08/2014 à 19:19**

Bonjour,

[fluo]***Il serait bien que les personnes qui viennent avec une nouvelle question ouvrent leur propre discussion.***

Cela devient impossible de suivre et de répondre à chacun...[/fluo]

[citation]ma mère peut-elle vendre à sa petite fille (fille de ma soeur) un bien immobilier sans m'informer (je suis son fils). Quel recours dois-je tenter pour récupérer mon 1/3 dû ?[/citation]

Vous parlez d'un tiers du, qu'entendez-vous par là ?

Etes-vous propriétaire indivise avec votre mère ?

Par **jma**, le **03/08/2014 à 19:38**

le tiers réservataire, ma mère était propriétaire et veuve, je me demande si elle peut soit vendre à sa petite fille en viager soit en vente directe, sans que je sois au courant (c'est ce qui s'est passé, tout ce que je sais c'est qu'elle a vendu le bien !)

Par **Lag0**, le **03/08/2014 à 19:44**

Si vous n'êtes pas propriétaire, donc que votre mère est seule propriétaire, elle fait ce qu'elle

veut de son bien. Vous n'avez droit à rien tant qu'elle est vivante, pas plus 1/3 qu'1/4 !

Par **jma**, le **03/08/2014 à 19:55**

Merci pour votre réponse

Par **goofyto8**, le **01/04/2015 à 14:28**

[citation]Si vous n'êtes pas propriétaire, donc que votre mère est seule propriétaire, elle fait ce qu'elle veut de son bien. Vous n'avez droit à rien tant qu'elle est vivante, pas plus 1/3 qu'1/4 !
[/citation]

Je ne serai pas aussi catégorique.

Cette vente [s]à un autre héritier [/s]pourra être requalifiée en donation déguisée et l'héritier lésé peut alors réclamer sa part.

Par **Lag0**, le **01/04/2015 à 19:20**

Bonjour goofyto8,

Du moment que la vente a lieu "au prix du marché", il ne peut pas y avoir de soupçon de donation et encore moins de requalification.

Ma réponse était donnée sur ce principe car jma parle de vente sans donner de précision, il n'y a donc pas lieu de penser à une vente irrégulière.

Par **PEPETTE84**, le **14/05/2015 à 09:05**

Bonjour, à la mort de notre père, maman a donc hérité de leur maison, nous sommes 4 enfants héritiers aussi. A l'époque nous sommes tous aller chez le notaire pour acter que nous entendions que maman reste dans sa maison jusqu'à la fin de sa vie, le notaire nous a expliquer que maman possédait sa part à elle 50 % et qu'elle héritait également de la moitié des 50 % de papa soit 25 %, les 25 % restants sont divisés par 4 et nous reviennent puisque nous sommes 04 enfants.

Nous avons l'impression que maman cherche à vendre ou à mettre en viager cette maison, peut-elle le faire sans nous mettre au courant ?. Et si elle l'a déjà fait, pouvons-nous revenir sur sa décision. Merci de votre réponse.

Par **Lag0**, le **14/05/2015 à 10:48**

Bonjour,

Pour vendre un bien, il faut l'accord de tous les propriétaires. Votre mère ne peut donc pas vendre sans votre accord.

Par **PEPETTE84**, le **14/05/2015** à **17:45**

Merci pour votre réponse,

donc que se soit dans le cadre d'une vente viagère ou une vente traditionnelle, il faut impérativement qu'elle ai l'accord de ses 4 enfants. C'est bien ça ?

Par **Lag0**, le **15/05/2015** à **11:48**

Comme déjà dit, pour vendre il faut l'accord de tous les propriétaires.

Par **PEPETTE84**, le **15/05/2015** à **12:18**

Merci,

Maman peut-elle se faire verser "en catimini" chez le notaire des sommes d'argent provenant d'un de ses quatre enfants, sans que les 03 autres soient au courant. Le but serait d'acheter (ou de cagnotter) en amont l'achat de la propriété, ou une aide financière pour maman qui serait enregistrée au nez et à la barbe des trois autres chez le notaire" ?. Je vous précise que maman ne nous demande jamais rien et ne semble pas dans la nécessité. Merci de votre réponse. Bien cdt

Par **bomebome**, le **15/03/2016** à **17:10**

bonjour j'ai un enfant d'un premier mariage mon mari trois enfants et avons un enfant en commun nous voudrions vendre notre maison en viager au dernier et t'il possible de le faire merci

Par **amajuris**, le **15/03/2016** à **18:25**

Bonjour,

Cela risque d'être considéré comme une donation (déguisée) en application de l'article 918 du code civil.

Voir ce lien:

<http://blog.newdealimmobilier.fr/vendre-en-viager-a-son-enfant.html>

Salutations

Par **Visiteur**, le **05/08/2016** à **19:55**

POUR TOUTE NOUVELLE QUESTION, MERCI D'OUVRIR UNE NOUVELLE FILE...

Par **Lefildariane**, le **13/12/2016** à **13:32**

Bonjour,

Je suis une femme de 63 ans; Mon époux de 66 ans à la maladie d'Alzheimer, j'ai dû le placer en ephad fermé car trop lourd pour moi seule !

mes 3 enfants sont tres éloignés de chez nous, pour payer la maison de retraite, j'utilise les economies que nous avons de côté mais dans un an et demi ce sera épuisé et nos 2 retraites couvrent 50 % du loyer de l'ephad ! Nous sommes propriétaires de notre maison, mon mari ne pouvant plus signer, j'ai demandé qu'il soit sous tutelle, j'attends la réponse ! Ceci pour pouvoir vendre notre maison si besoin est car elle est trop grande et engendre beaucoup trop de frais, mais surtout elle est inadaptée au handicap de mon époux; Je ne veux pas que mes enfants soient assignés a payer je ne sais combien d'années a cause d'une maladie qui frappe leur père et qui n'est à ce jour pas encore bien maitrisée; Voilà ma question : comme je suis usufruitiere de notre maison, mes enfants sont d'accord pour que je la vende pas de soucis ! mais doivent ils faire un courrier au notaire et dans quel modele svp, ça nous aiderait un peu dans notre malheur ! Merci d'avance et passez tous de bonnes fêtes de fin d'année !

Par **amajuris**, le **13/12/2016** à **13:54**

bonjour,

si vous êtes usufruitière, vos enfants doivent être nus-propriétaires et ils devront donner leur accord pour vendre le bien en indivision.

salutations