



droits héritière viager

Par **FRMAMA**, le **04/07/2019** à **16:09**

Bonjour,

Au décès de mon père j'ai laissé l'usufruit de ma part de la maison à ma mère. Aujourd'hui pour des raisons financières elle veut vendre en viager la maison.

Si je donne mon accord suis je en droit d'obtenir une compensation financière de sa part? Exemple : Un capital égal à la moitié de la valeur de la maison.

Cordialement,

FRMAMA

Par **nihilscio**, le **04/07/2019** à **16:48**

Bonjour,

Pour pouvoir vous répondre, il faut savoir exactement qui possède quoi, que ce soit en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. La vente en viager n'est peut-être, en pratique, même pas possible. Que voulez-vous dire par : "j'ai laissé l'usufruit de ma part de la maison à ma mère" ? Votre mère est-elle officiellement usufruitière ou jouit-elle simplement d'une faculté d'occupation que vous lui auriez accordée de façon informelle ? D'autres personnes, notamment frères ou soeurs, ont-elles aussi des droits sur la maison ?

Quoiqu'il en soit, d'après ce que vous dites, vous avez des droits sur la maison et, en cas

d'aliénation, vous êtes en droit de recevoir le prix de ce que vous avez cédé. Encore faut-il savoir quels droits vous détenez. Quant à votre mère, n'étant pas seule propriétaire, elle ne peut décider seule de mettre la maison en vente.

Par **FRMAMA**, le **04/07/2019** à **17:31**

Je vous remercie d'avoir répondu rapidement.

Je suis fille unique et j'ai signé un acte notarial qui laissait ma mère profiter de l'occupation de la maison. Mais je ne me souviens pas des termes exacts.

Je sais qu'elle a besoin de mon accord puisqu'elle me l'a demandé suite à la réponse du notaire.

Ma mère a 88 ans et en mauvaise santé. Elle veut absolument rester dans sa maison mais je ne suis pas sûre que cela sera possible à long terme. Je me pose beaucoup de questions sur cette nouvelle lubie et j'aimerais me garantir un avenir serein car je commence ma retraite.

Cordialement,

FRMAMA

Par **nihilscio**, le **04/07/2019** à **20:00**

En l'absence de donation au dernier survivant, ce que prévoit le code civil (article 757) est, au profit du conjoint survivant et à son choix :

- soit l'usufruit de la totalité des biens ;
- soit la propriété du quart des biens.

De ce que vous dites, je crois comprendre que votre mère a choisi la seconde option, c'est à dire que vous êtes en indivision, 1/4 pour votre mère et 3/4 pour vous et que, de plus, vous lui avez cédé en donation un droit d'usage et d'habitation sur votre part d'indivision.

Une vente en viager occupé est envisageable. Il ne s'agirait en fait de rien d'autre que de vendre un bien en indivision. Il n'y a pas de démembrement de propriété (si j'ai bien compris).

Pour cela il faudrait déterminer la valeur vénale du bien ainsi que sa valeur locative et décider des modalités de la vente. Usuellement, il est demandé à l'acheteur de verser immédiatement une fraction du prix dite communément « bouquet » et le reste sous forme de rente.

Le montant de la rente viagère se calcule au moyen de tables de mortalité publiées par l'INSEE. Lorsque le bien est vendu occupé, le montant de la rente effectivement versée par l'acheteur est celui de la rente calculée après déduction de la valeur locative.

En cas de vente en viager, vous vous partageriez bouquet et rente dans la proportion de l'indivision (1/4 – 3/4).

Par **nihilscio**, le **04/07/2019** à **20:52**

Je me rends compte que j'ai supposé tout à fait gratuitement que la maison appartenait entièrement à votre père alors que vous n'en dites rien. Il se peut qu'elle était un bien appartenant à la communauté, à égalité entre votre père et votre mère. En ce cas, au décès de votre père, votre mère possédait déjà la moitié de la maison. Elle aurait alors hérité du quart de la moitié, soit $1/8$ et vous $3/8$. L'indivision serait alors dans la proportion de $5/8$ pour votre mère et de $3/8$ pour vous.

Par **FRMAMA**, le **04/07/2019** à **22:49**

Je sais qu'il n'y avait pas de contrat de mariage.

Donc en effet le 2e cas est probable.

Je vais contacter le notaire qui s'est occupé de la succession .

Je vous remercie pour tous les précieux renseignements.

Par **FRMAMA**, le **04/07/2019** à **22:49**

Je sais qu'il n'y avait pas de contrat de mariage.

Donc en effet le 2e cas est probable.

Je vais contacter le notaire qui s'est occupé de la succession .

Je vous remercie pour tous les précieux renseignements.