



Vente en viager père à fils

Par **angel16**, le **26/04/2017** à **21:40**

Bonjour,

En juillet 2007, mon mari a fait un viager avec son père (décédé en novembre 2016). A la signature, son père était marié avec une femme (qui n'est pas la mère de mon mari et décédé en mai 2008) sous le régime de la séparation des biens. Mon mari a 1 frère et une soeur. Ce viager à été fait sans l'accord de son frère et de sa soeur. Est ce qu'un accord de son frère et sa soeur était obligatoire ?

Par avance, merci.

Par **amajuris**, le **02/05/2017** à **09:09**

bonjour,

si le père de votre mari était le seul propriétaire du bien vendu en viager, il n'a pas besoin de l'accord des autres enfants.

dans le cas contraire, le notaire qui a établi l'acte de vente, l'aurait demandé.

salutations

Par **angel16**, le **02/05/2017** à **20:27**

merci

Par **Visiteur**, le **02/05/2017** à **21:44**

Bonsoir,

Je n'en suis pas si sûr !

Il faut être prudent dans une vente en viager entre parent et enfant.

Pour éviter tout problème, il est préférable de mettre au courant l'ensemble des héritiers. Leur accord est nécessaire pour que la transaction se fasse sans heurt. Celui-ci se traduit par leur signature dans le contrat de vente en viager. Ainsi, ils ne pourront plus se prévaloir d'une vente faite en fraude de leur droit

Mais le sujet est vaste et d'autre part, vendre son bien immobilier à son enfant entraîne la plupart du temps une requalification de l'opération en donation.

Ainsi, l'article 918 du Code civil dispose que « la valeur en pleine propriété des biens aliénés, soit à charge de rente viagère, soit à fonds perdus, ou avec réserve d'usufruit à l'un des successibles en ligne directe, est imputée sur la quotité disponible ».

Dans cette situation, il existe donc une présomption irréfragable de libéralité hors part successorale en lieu et place d'une vente en viager. Aucune preuve contraire ne peut être apportée pour éviter cette requalification.

Par **angel16**, le **03/05/2017** à **07:45**

Après quelques discussions quelques temps avant la signature du viager, mon beau père a décidé de faire tout de même ce viager sans l'accord des frères et soeurs. Ils n'ont même pas participé le jour de la signature. Le père de mon mari était le seul propriétaire. Cela fait tout de même 10 ans que nous payons le viager (environ 100 000 euro) et fait des travaux dans cette maison dans une partie des granges de la propriété (manoir + grange). Je ne trouve pas normal que notre notaire n'ait pas exigé la présence des autres. Mon mari n'avait pas été prévenu de cette signature des autres frères et soeurs. Est-ce une erreur de la part du notaire à qui je fais tout de même confiance ? que risque-t-on ?

Par **Visiteur**, le **03/05/2017** à **11:52**

Théoriquement, on peut vendre un logement en viager à qui on veut, mais en pratique, mieux vaut éviter de le vendre à un proche, notamment à l'un de ses enfants.

Cette opération peut en effet être considérée comme une donation déguisée et les autres enfants peuvent demander à ce que la valeur du logement soit rapportée à votre succession. C'EST BIEN pourquoi il faut recueillir l'accord de tous les ayants droits, exercer réellement le droit d'habitation et percevoir effectivement la rente convenue.

Par **angel16**, le **04/05/2017** à **08:05**

merci de vos réponses