



Viager sous-estimé - Vente fictive

Par **Coppelia**, le **15/03/2020** à **10:10**

Bonjour,

Je vous remercie d'avance de m'accueillir sur votre site.

J'ai perdu mon père il y a un mois. Je savais qu'il avait mis son appartement en viager.

J'apprends aujourd'hui que l'appartement a été vendu à un prix très inférieur au prix du marché. Appartement de 31 m² dans le 13^e à Paris (limite Saint-Michel) - prix du marché en 2011 : 9.250 euros/m². (Info : l'appartement est plus grand que ce qui est noté sur le document).

Il a été vendu à 3.500 euros/m² soit une estimation du bien à 105.300 euros. Avec un bouquet de 60.000 euros et 250 euros de rente mensuelle. Viager signé aux 70 ans de mon père en 2011.

Je lis dans l'acte du viager que la transaction a été faite en dehors du notaire Maître P... qui avertit les parties des conséquences juridiques et fiscale d'une telle transaction.

Le notaire avertit qu'il se dégage de cette transaction faite sous la table (mon ressenti).

Pour info : il a été retrouvé dans l'appartement de mon père une multitude de chèques avec 98 % des souches au nom d'une femme pour des sommes très importantes (ex : 8.000 euros pour un seul chèque), la femme qui a trouvé le corps de mon père. Cette femme qui me dit, dans un premier temps, connaître très peu mon père et cette femme encore qui avoue le connaître lorsque je lui demande alors comment elle faisait pour récupérer les nombreux chèques.

J'ai déposé plainte pour abus de confiance (en attente réponse du Parquet). J'ai souligné le fait que j'étais inquiète du lien pouvant exister entre l'acquéreur du viager et cette femme.

Et c'est là que je m'aperçois que cette vente est bien en-dessous de la valeur du bien qui est estimée à environ 250.000 euros (prix marché 2011).

J'ai eu l'acquéreur au téléphone qui me pousse à lui remettre les clés en dehors du notaire et de mon frère. En contrepartie, il me propose de débarrasser l'appartement à ses frais (trop poli pour être honnête...). Il m'accorde des faveurs très coûteuses alors que nous ne nous connaissons pas.

Je souhaitais avoir votre avis sur ce dossier, bien que vous n'avez pas toutes les pièces), et ma question est : Puis-je contester cette vente en viager ?

Je vous remercie pour votre aide précieuse.

Par **amajuris**, le **15/03/2020 à 10:39**

bonjour,

la transaction n'a pas été faite en dehors du notaire qui est obligatoire pour l'établissement de l'acte authentique de vente mais c'est le paiement qui a été fait hors le vue du notaire ce qui est parfaitement légal.

concernant le prix de vente, en 2011 l'espérance de vie pour une personne de 70 ans devait être autour de 15 ans, le débit rentier a payé pendant 9 ans.

il ne faut pas oublier que le viager est par principe un contrat aléatoire.

de son vivant, une personne peut disposer comme elle l'entend de son patrimoine, y compris le dilapider.

il existe 2 motifs d'annulation d'une vente en viager, ce sont l'absence d'aléa (maladie du vendeur le jour de la vente qui en est mort) ou une rente viagère anormalement basse.

le notaire qui a une obligation de conseil et d'information aurait pu intervenir s'il avait juger le prix anormalement bas.

rien n'interdit que l'acquéreur du bien et cette femme aient des relations.

salutations

Par **Coppelia**, le **15/03/2020 à 11:36**

Tout d'abord merci pour votre réponse.

Je n'ai pas à juger ou critiquer les relations de mon père, je ne me permettrais pas. Le Parquet jugera ou pas de la recevabilité de ma plainte aux vues des pièces du dossier pour un éventuel abus de confiance.

Ma question est vraiment portée sur le vente sous-estimée du bien, l'estimation bien en-deça du prix du marché. Même si le Notaire a fermé les yeux, qu'en est-il de mon recours ?

Merci à vous,

Par amajuris, le 15/03/2020 à 12:11

il existe l'action en rescision pour lésion prévue par l'article 1674 du code civil qui indique:

*Si le **vendeur** a été lésé de plus **de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble**, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.*

selon cet article, c'est le vendeur qui peut contester le prix, selon l'article 1675, il faut une estimation du bien suivant son état et sa valeur à la date de la vente, ce qui signifie une expertise effectuée à la demande du tribunal.

la prescription de cette action est de 2 années suivant la vente selon l'article 1676.

je ne peux pas répondre sur ce que va faire le parquet.

je vous conseille de consulter un avocat.

je ne pense pas que l'abus de confiance soit l'infraction applicable dans votre situation.

l'article 314-1 du code pénal définit l'abus de confiance comme suit:

L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de les rendre, de les représenter ou d'en faire un usage déterminé.

ce serait éventuellement un abus de faiblesse.

voir ce lien:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1515>

Par nihilscio, le 15/03/2020 à 16:14

Bonjour,

[quote]

250 euros de rente mensuelle

[/quote]

A la date de la vente en 1991 ou la dernière année ?

Pour apprécier si la vente a été faite en-dessous du prix du marché, il faut faire le calcul suivant.

Données :

Age du vendeur : 70 ans, espérance de vie 15,4 ans en 2020, peut-être un peu inférieure en 1991.

Valeur du bien vendu en 1991 : 250 000 €

Bouquet : 60 000 €

Loyer annuel théorique : 4 % de la valeur du bien

Calcul

Loyer annuel théorique : $250\,000 \times 4\% = 10\,000 \text{ € / an}$ (soit 833 € /mois)

Décote due à l'occupation : $10\,000 \text{ €} \times 15,4 \text{ ans} = 154\,000 \text{ €}$

Valeur résultante : $250\,000 \text{ €} - 154\,000 \text{ €} = 96\,000 \text{ €}$

Montant à payer sous forme de rente : $96\,000 \text{ €} - 60\,000 \text{ €} = 39\,000 \text{ €}$

Rente annuelle : $39\,000 / 15,4 = 2\,532 \text{ €}$

Rente mensuelle : $2\,532 / 12 = 211 \text{ €}$

Le coefficient d'érosion monétaire entre 1991 et 2019 est de 1,46. Le montant de la rente mensuelle est réévalué annuellement. Il devait avoir atteint à la date du décès de votre père 308 €.

Il ne me semble pas du tout évident que le prix de vente ait été sous-estimé. Il devrait figurer dans l'acte.

[quote]J'ai eu l'acquéreur au téléphone qui me pousse à lui remettre les clés en dehors du Notaire et de mon frère.[/quote]

Vu qu'il était nu-proprétaire et qu'il est devenu plein propriétaire à l'instant même du décès de votre père, cette demande est parfaitement fondée.

[quote]il me propose de débarrasser l'appartement à ses frais[/quote]

Il est tout simplement pressé d'entrer en possession de son appartement. Il ne faut pas y voir malice.

Par nihilscio, le 15/03/2020 à 20:50

Je m'aperçois que j'ai lu 1991 au lieu de 2011. Le coefficient d'érosion monétaire depuis 2011 est de 1,08. Si la rente convenue était de 211 € en 2011, elle devait avoir atteint le montant de 228 € en 2020. Le prix de vente n'a pas été inférieur au prix du marché, c'est plutôt l'inverse.