



Article 918 pour sci

Par **Parisien75016**, le **02/05/2024 à 03:08**

Bonjour,

mon frere a achete en rente viagere le seul bien immobilier de ma mere via une sci ou il est gerant majoritaire a 99%. Il a monte cette sci uniquement pour acquerir ce bien?

puis contester cette vente via l'article 918 du code civil? Dois je envoyer un courrier uniquement au notaire qui a enregistré la vente?

merci

Par **Rambotte**, le **02/05/2024 à 07:33**

Bonjour.

Même si le 918 est applicable, la vente n'est pas contestable. Le 918 dit que la vente devra être considérée comme une donation hors part successorale (prise sur la quotité disponible de votre mère), lors du traitement de la succession.

Notez que si votre frère avait acquis directement ce bien, et que vous aviez été consulté, et que vous n'aviez pas consenti à la vente, la vente aurait quand même été possible (et alors le 918 aurait trouvé application lors de la succession).

C'est la SCI qui a acquis le bien, pas votre frère. La question est de savoir si la SCI serait une personne morale interposée, intervenant à l'acte au nom de votre frère, rendant le 918 applicable. Je ne sais pas s'il existe de la jurisprudence à ce sujet.

Par **Rambotte**, le **02/05/2024 à 08:45**

Selon ce blog :

<https://blog-gestion-patrimoine.cfpb.fr/vendre-un-bien-immobilier-a-un-enfant-pourquoi-comment-quels-risques/>

[quote]

Si l'enfant acquéreur crée une société, une SCI (Société Civile Immobilière) par exemple, pour réaliser l'achat en nue-propriété, l'article 918 du Code civil ne serait pas applicable selon les dernières jurisprudences (1ère Civ. 30 septembre 2009, Bull. civ. I, N° 199) puisqu'il mentionne la vente à un successible en ligne directe. La société acquéreur n'est pas, en tant que personne morale, un héritier en ligne directe. Il convient néanmoins d'être prudent et de suivre les éventuelles évolutions jurisprudentielles.[/quote]

Quoi qu'il en soit, vous pourrez toujours invoquer une donation (à la SCI) déguisée en vente (à la SCI) si le prix de vente à la SCI de la nue-propriété est fictif. Vous pourriez demander à votre mère le montant reçu dans cette vente.

Par **Parisien75016**, le **06/05/2024** à **02:00**

Merci d avoir pris le temps de me repondre. C est tres specifique comme point

Il y a la notion de personnes interposees pour les personnes morales... j ai lu les divers arrêts, mais dans ces cas l heritier est un associe minoritaire avec d autres biens, ce qui dans notre cas, un peu different!

J ai rdv avec un notaire puis peut etre passer à l, avocat ;)

Par **Rambotte**, le **06/05/2024** à **06:53**

Ce qui me semble clair, c'est que quoi qu'il en soit, vous ne pouvez pas contester la vente en vertu du 918, qui ne sert pas à cela.

Si le 918 est applicable, vous pourrez intégrer la valeur en pleine propriété du bien vendu dans la masse de calcul de la quotité disponible, et imputer cette valeur sur la quotité disponible.

Par **Parisien75016**, le **06/05/2024** à **17:53**

Je pense que je peux contester la vente mais pas l annuler, evidemment.

Mais n etant pas un professionnel du droit, je prends des pincettes!

J en saurai plus vendredi. Je vous dirai :)

Par **Marck.ESP**, le **06/05/2024 à 18:07**

Bienvenue sur Legavox

Un article relatif au 918 du cc.

<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/une-exclusion-trop-liberale-de-l-article-918-du-code-civil#>

Par **Parisien75016**, le **06/05/2024 à 18:21**

Merci!

Par **Rambotte**, le **06/05/2024 à 19:02**

Cet article n'a pas de lien direct avec le problème de Parisien, à part de parler du 918 (en tout cas le début accessible gratuitement). Comme vous n'êtes pas intervenu dans la vente, la question de votre consentement tacite ne se pose pas, il n'existe pas.

C'est quoi "contester" la vente, par rapport à vouloir la faire "annuler" ? Il n'y a rien à contester sur la vente.

Hors 918, ce qui est pourra être demandé, si le prix est trop faible pour ce qui est vendu, avec intention libérale de gratifier la SCI, c'est l'intégration du manque de prix à la quotité disponible, donc au décès.

Et si on cherche l'application du 918, il faudra faire accepter la notion de SCI personne interposée pour faire dire que la vente est en fait faite à l'héritier, ce qui n'est pas encore considéré par la jurisprudence, mais pourquoi pas un revirement.

Par **Parisien75016**, le **06/05/2024 à 19:08**

J espere bien creer une jurisprudence! Puisque la sci a ete montee dans cette objectif et les seuls membres de cette sci sont lui, sa femme et ses 2 enfants de 6 et 10 ans! Mais bon seul le juge decidera de la validite des arguments! On verra le moment venu!

Contester la vente signifie que l operation a ete realisee sans le consentement des autres heritiers, que defacto nous sommes lesés, et qu un dedommagement sera demandé lors de la sucession!

Par **Rambotte**, le **06/05/2024 à 19:22**

Dans ce cas, il faudra agir au décès, pour un revirement de jurisprudence.

On peut vendre ce qu'on veut à qui on veut, même à un héritier, sans le consentement des autres héritiers. Inutile de contester, vous serez débouté.

Du point de vue de la seule vente, vous n'êtes pas lésé, le patrimoine de votre père n'a pas été modifié, il a échangé une chose contre sa valeur en argent.

Sauf à ce que le prix soit trop faible, mais alors c'est une donation, et la vente ne se conteste pas, c'est la donation qu'on fait valoir au décès.

En fait, le 918 permet légalement de léser l'acquéreur, parce que son acquisition, même au juste prix, sera regardé comme une donation hors part (comme s'il n'avait pas payé le prix) si absence de consentement des autres.

Par **Parisien75016**, le **06/05/2024** à **19:26**

Peut-on vendre en viager à un proche ?

Oui, la vente en viager à un membre de la famille est envisageable en prenant certaines précautions.

Cette opération permet de percevoir un revenu complémentaire (complément de retraite) tout en ayant la garantie que le logement restera dans le patrimoine familial.

Il est possible de vendre un logement à l'un de ses enfants en viager libre ou en viager occupé. La vente se déroulera de la même façon que lors d'une vente avec une personne inconnue. L'enfant devra verser au parent vendeur un bouquet, ainsi qu'une rente viagère mensuelle définie dès le départ.

En cas de vente en viager du bien immobilier à l'un des enfants, il est important de prendre quelques précautions afin que la vente ne soit pas sujette à discussion ultérieurement :

Un certificat médical précisant que le vendeur a toute capacité pour contracter

Une expertise immobilière indépendante

Il conviendra que les autres successibles en ligne directe (frères et sœurs) consentent à cette aliénation afin d'éviter une présomption de gratuité et éviter au moment du décès du vendeur que cette vente ne soit requalifiée en donation (article 918 du Code civil) => accord des autres héritiers

L'enfant acquéreur devra se ménager la preuve du financement du bouquet et des rentes afin d'éviter la présomption de fictivité prévue à l'article 751 du Code général des impôts

Il est impératif d'être accompagné par un expert qui sécurisera la transaction et évitera que cette vente soit considérée comme une donation déguisée au moment de la succession.

Par **Parisien75016**, le **06/05/2024** à **19:27**

Affaire à suivre...

Par **Rambotte**, le **06/05/2024** à **19:45**

Vous n'avez pas compris l'essence du 918, ni du texte que vous avez trouvé et reproduit sur la vente en viager.

Les précautions à prendre ne sont pas pour protéger les cohéritiers de l'acquéreur, elles sont pour protéger l'acquéreur contre une présomption de donation reçue par lui, qui sera invoquée au décès du vendeur par les cohéritiers.

Mais l'acquéreur a parfaitement le droit de se passer de cette protection. Et stricto sensu, ce n'est pas la vente qui est alors mise en discussion ultérieurement, au sens "contestée". Cette vente pourra être regardée par les cohéritiers comme une donation hors part.

Donc aucune contestation du fait de ne pas avoir été informé pour donner un consentement ne pourra prospérer. Ce n'est pas le sens du 918. La vente en tant que telle n'est pas contestable. C'est purement une affaire successorale.

Par **Parisien75016**, le **06/05/2024** à **19:47**

J ai bien compris, croyez moi... cela fait 4 mois que je suis sur le sujet!

Merci de vos lumières!
Bonne soiree

Par **Rambotte**, le **06/05/2024** à **21:04**

Notez aussi que si le 918 sera applicable (SCI interposée acceptée), une indemnité de réduction (ce que vous appelez le dédommagement lors de la succession) n'aura lieu que si la valeur (au décès) en pleine propriété du bien vendu dépassera la quotité disponible. Cela dépendra donc du patrimoine de votre père, et des autres (vraies) donations qu'il aura pu faire, surtout auparavant (imputation des donations dans l'ordre chronologique).

Si le patrimoine au décès est conséquent par rapport à la vente, il est possible que même en requalifiant la vente en donation hors part en pleine propriété, votre réserve soit respectée.

Par **Parisien75016**, le **07/05/2024** à **09:56**

Merci. Cela est le cas dans cette vente!

Par **Rambotte**, le **07/05/2024** à **10:02**

Pour appel, le patrimoine et la quotité disponible ne se calculent qu'au décès.

Par **Parisien75016**, le **07/05/2024** à **10:13**

Bien évidemment... merci.