



## Renseignement sur la vente en viager

Par **Gema09**, le **15/10/2010 à 11:39**

Bonjour

Je voudrais savoir si ma mère et mon beau-père (Mère divorcée et remariée) peuvent vendre en viager la maison dont ils sont propriétaires? Nous sommes trois frères et sœurs issus du premier mariage (Il n'y en a pas du second) : en tant qu'héritiers potentiels, avons nous un droit de regard sur cette vente?

Merci de me renseigner ou de me faire connaître l'article de loi qui traite de cette forme de vente  
Cordialement.

Par **Domil**, le **15/10/2010 à 13:10**

Vous n'avez aucun droit sur les biens d'une personne de son vivant. Elle a le droit de les vendre, les donner à qui elle veut, les détruire.

A son décès, les héritiers réservataires font réintégrer les donations. C'est tout  
Votre mère peut faire une donation au dernier vivant et dans votre cas, ça veut dire qu'en sus de sa moitié de la communauté, votre beau-père aura 1/4 des biens de votre mère en pleine propriété, le reste en usufruit, ou la totalité en usufruit. Donc vous n'auriez rien avant le décès des deux.

Le viager est une vente comme une autre, où finalement, c'est le vendeur qui fait crédit à l'acheteur. La rente viagère est régie par les articles 1968 à 1983 du code civil. On peut néanmoins faire des ventes dites viager avec une rente à durée fixée

Par **Gema09**, le **16/10/2010 à 09:27**

Je vous demande de bien vouloir expliciter la phrase "A son décès, les héritiers réservataires font réintégrer les donations." dont je ne comprends pas la finalité et notamment les deux derniers mots "réintégrer les donations"

Je vous remercie vivement pour les renseignements précédents et ceux à venir

Cordialement à vous

Par **Domil**, le **16/10/2010** à **12:10**

Je vais vous donner un exemple.

Le père décède, il a 2 enfants (donc chaque enfant doit recevoir au minimum un tiers), pas de testament (les deux enfants se partagent la succession en deux)

Sa succession est de 100 000 euros (donc 50 000 euros par enfant en prenant en compte cet actif)

Mais le père a fait une donation de 200 000 euros à un tiers, il y a 10 ans.

On réintègre la donation : la succession est alors de 300 000 euros. On calcule la part réservataire sur cette somme : chaque enfant doit recevoir 100 000 euros au minimum (1/3 de la succession). Le bénéficiaire de la donation, doit donc rendre à chaque enfant, 50 000 euros.

Par **Gema09**, le **16/10/2010** à **12:16**

L'explication est claire. Merci à vous

Par **JURISNOTAIRE**, le **18/10/2010** à **20:52**

Bonsoir, Domil

Je ne dirais pas tout-à-fait comme vous, car:

843 CC. §1 : Si le rapport est bien dû par un héritier à ses co-héritiers, il n'est dû [s]qu'à[s] ces derniers

(à-fortiori, voir 846 à 849).

Et (désolé!) dans votre cas de figure, le tiers gratifié -en l'hypothèse, non successible- ne devra rien rapporter.

Notez que 843 ne contient pas le mot: «réservataire».

Pour le reste, je vous rejoins totalement.

Quant-au «viager», ce n'est effectivement qu'un mode un-peu particulier, de paiement d'un prix de vente.

Beaucoup confondent, voire amalgament :

. Paiement du prix au moyen du versement d'une rente viagère au vendeur;

. Avec réserve de droit d'usage et d'habitation (ou d'usufruit) viagers, par celui-ci.

Il est vrai qu'ils vont parfois de pair.

Mais on peut très bien rencontrer:

. Un paiement comptant (sans rente), assorti d'une réserve viagère (usage-habitation, ou

usufruit);

. Tout comme, une entrée en jouissance de l'acquéreur immédiate, dans un bien (libéré par le vendeur au jour de l'acte), acquis moyennant le paiement d'une rente viagère.

Bien à vous.

Par **Domil**, le **18/10/2010** à **22:43**

ce qui voudrait dire qu'un parent peut tout donner à un tiers et déshériter ses enfants, ce qui n'est pas possible, il me semble.

Article 844 du code civil

Les dons faits hors part successorale ne peuvent être retenus ni les legs réclamés par l'héritier venant à partage que jusqu'à concurrence de la quotité disponible : l'excédent est sujet à réduction.

Par **JURISNOTAIRE**, le **19/10/2010** à **01:21**

Bonjour, Domil.

Je crois avoir écrit (plus haut), que le tiers gratifié n'aurait rien à [s]rapporter[s]/[s]/[s]. (stricto sensu)

Les rapports n'ont rien à voir avec l'action en réduction. Et là, sur ce dernier point et concernant celle-ci, vous avez pleinement raison. Quasi-équivalence de résultat quant-à la reconstitution de la masse successorale (à partager), mais pas par l'emploi-jeu du même moyen-mécanisme.

(je sais, je sais, c'est plus du "juridisme terminologique", que de "l'action de terrain" -en laquelle vous excellez-)(mais ça peut néanmoins être formulé)(Garez-vous, les diptères!)

Bien à vous.

Par **Domil**, le **19/10/2010** à **02:23**

OK, la précision est utile (n'empêche que le législateur pourrait unifier le rapport et la réduction en une seule notion)

Mes mouches sont un peu furieuses, mais elles s'en remettent

Par **JURISNOTAIRE**, le **19/10/2010** à **12:12**

*(... Baloo et ses mouches... Encore de nouveaux animaux à mettre au b(v?)estiaire...)*