



## Viager à son enfant unique

Par **korrigan82**, le **06/08/2011** à **16:04**

Bonjour a tous,

voici la situation dans laquelle je me trouve.

Je suis fils unique et mes parents approchent de l'âge de la retraite. Le pb est qu'ils n'auront pas de quoi vivre pdt leur retraite (500 euros/mois pour 2...). Ils ont une maison qu'ils envisagent de vendre pour financer leur vie.

De mon côté, j'aime bien cette maison (souvenirs) et je préférerais pouvoir la récupérer.

Donc, n'est-il pas possible qu'ils me la vendent en viager? moi j'y habiterai et eux auraient de quoi vivre correctement avec la rente que je leur verserais. Je tiens à préciser qu'il n'est pas question de donation maquillée, mes parents ont besoin d'un complément de retraite! Par contre comment cela se passera-t-il au moment de la succession? je ne tiens pas à payer une rente et des frais de succession ensuite!!

Pouvez-vous svp me renseigner?

Merci d'avance pour tout.

***S'il n'existe qu'un seul héritier successible en ligne directe, l'art. 918 du Code Civil n'a pas lieu de s'appliquer***

Cordialement

Par **Domil**, le **06/08/2011** à **17:14**

La vente en viager à un héritier est souvent requalifiée en donation pour une certaine somme (la valeur vénale de la maison - ce que vous aurez versé en rente et bouquet).

Combien vaut la maison ?

Est-ce que c'est leur seul bien ?

Est-ce que la maison est aux deux ?

Quel type de régime matrimonial ?

Combien une telle maison dans ce quartier se loue ?

Par **korrigan82**, le **06/08/2011** à **20:10**

Merci Domil pour votre reponse rapide..

Alors, la maison vaut environ 320 000€.

Ma mere possede la moitie d une autre maison(qui a ete estimee a 270 000€ malgre son etat deplorable!) depuis le deces de sa mere. D ailleurs mes parents pensent s installer ds une partie de cette vieille maison pour leur retraite (plus petit= moins de charges).

Oui, la maison que je souhaiterais acquerir en viager est a mes 2 parents qui sont maries sans contrat.

Dans le quartier, une maison comme celle ci se louerai, je pense, environ 950€/Mois

encore merci pr vos conseils!

Par **Domil**, le **06/08/2011** à **20:25**

Donc si je comprends bien la maison est un bien de la communauté donc chaque parent peut vous en donner sa moitié et vous ne paierez aucun droits de succession.

Il y a donc des solutions

- ils vous donnent la nue-propriété de la maison et s'en réserve l'usufruit
- il vous la loue pour 950 euros par mois, baissez un peu le loyer mais pas trop, sinon le fisc va raler

- ils ne vous donnent que la moitié de la maison sans se garder l'usufruit et vous louent leur moitié pour 500 euros par mois

Mais en premier lieu, voir le notaire

PS : il y a deux héritiers, l'enfant et le conjoint survivant. De plus, il est question là de l'aspect fiscal

Par **korrigan82**, le **06/08/2011** à **21:53**

Ok, merci.

Mais qu'est-ce que l'article 918?

De toute manière, comme l'a dit Domil, une visite chez le notaire est à prévoir!!

Par **Domil**, le **06/08/2011** à **22:18**

*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. L'éventuel excédent est sujet à réduction. Cette imputation et cette réduction ne peuvent être demandées que par ceux des autres successibles en ligne directe qui n'ont pas consenti à ces aliénations.*