



## Achat en viager d'une maison après succession

Par **CLEMENT Fabienne**, le 12/11/2018 à 21:22

Bonjour,

Ma belle-mère est décédée en mai 2018. Elle avait 2 fils. Mon beau frère 56 ans et mon mari 51 ans.

A - Elle possédait une maison.

- Mon mari et son frère sont propriétaires de la maison 50/50.
- Mon beau frère étant célibataire sans enfant, mon mari et lui voulaient signer un viager pour que mon mari, au décès de son frère, soit propriétaire à 100% de la maison et n'ait pas de frais de succession à payer.
- Je ne suis pas d'accord pour que soit fait un viager (et nos 2 enfants non plus).
- J'aimerais savoir si mon mari et son frère peuvent faire un viager sans mon consentement ?

- Mon beau frère habitait dans la maison familiale avec sa mère. Maison qui appartient maintenant à mon mari et son frère.

- Pour que mon beau frère puisse resté habiter dans la maison, est-ce que les 2 frères peuvent faire une attestation entre-eux qui autorise mon beau-frère à habiter gracieusement dans la maison sous réserve qu'il l'entretienne, sans passer par un notaire ?

B - Au décès de leur père en 1984, dans la succession, il y avait des terres réparties 50/50 maintenant.

- J'aimerais savoir si les 2 frères peuvent répartir les parcelles par rapport aux surfaces ou est-ce qu'ils possèdent 50% de chaque parcelle car mon beau frère cultive des parcelles qui appartiennent aux 2 frères ?

Désolée si c'est compliqué.

Vous en remerciant par avance.

Cordialement

Par **janus2fr**, le 13/11/2018 à 07:29

Bonjour,

Quelle étrange idée qu'un viager avec un vendeur de 56 ans et un acheteur de 51 ans !!!  
Même si la loi ne l'interdit pas clairement, un tel viager pourrait être contesté car trop risqué pour votre mari qui est loin d'être assuré de vivre plus longtemps que son frère. Sauf si le frère est atteint d'une maladie réduisant son espérance de vie, auquel cas, là, le viager est interdit.

Par **CLEMENT Fabienne**, le 13/11/2018 à 07:52

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Je lui ai dit que je n'étais pas d'accord car s'il décède avant son frère, c'est moi qui doit continuer le viager et si je ne peux pas payer, ce sont nos 2 enfants qui vont être obligés de payer. Mais je ne sais pas s'il ne comprend pas ou s'il ne veut pas comprendre. Par contre, nos enfants ont parfaitement compris pourquoi je refusais.

Sinon, est-ce qu'il est possible de faire entre-eux une attestation, qu'ils signent tous les deux, autorisant son frère à habiter dans la maison en contrepartie de l'entretenir (refaire peinture, sols, papier peint, une salle de bain, ...) sans aller chez le notaire ?

Cordialement

Par **janus2fr**, le 13/11/2018 à 07:56

Votre beau frère peut tout à fait vivre dans cette maison sans passer par un notaire.  
En théorie, il serait redevable d'une indemnité d'occupation au bénéfice de votre mari, indemnité représentant un demi-loyer pour un logement comparable.

Par **CLEMENT Fabienne**, le 13/11/2018 à 08:01

Merci et bonne journée.

Cordialement