

## Viager avec un enfant

---

Par Yann2956

Bonjour

J'ai cru comprendre que pour établir un viager avec un de ses enfants il faut obtenir l'autorisation des autres enfants, mais que faire quand il n'y a plus aucun contact avec ceux-ci depuis très longtemps, et aucun moyen de se mettre en rapport avec eux ?

Merci

---

Par Isadore

Bonjour,

Avoir l'accord de ses enfants n'est pas obligatoire, c'est simplement qu'une vente en viager à un de ses enfants est traitée comme une donation hors part lors de la succession.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006433740]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006433740[/url]

L'acquéreur risque donc de devoir indemniser sa fratrie si la valeur du bien excède celle de sa part de réserve et de la quotité disponible.

C'est un peu dommage puisqu'il aura payé un truc qu'il va devoir rendre à ses frères et sœurs.

Pour éviter cela les notaires insèrent donc une clause par laquelle le reste de la fratrie renonce à toute réclamation au moment de la succession.

Bref, sans l'accord de tous vos enfants, vendre en viager à un de ses enfants, ou vendre un bien avec réserve d'usufruit, est un très mauvais service à lui rendre.

Faites une vente "normale" ou vendez en viager à quelqu'un d'autre.

---

Par Yann2956

Bonjour,

De fâcheux problèmes informatiques ne m'ont pas permis de réagir plutôt. Je vous remercie pour vos informations concernant les risques d'une vente en viager à un enfant sans l'accord des autres enfants, mais cela nécessiterait d'avoir leurs coordonnées, ce qui n'est pas le cas malheureusement. Le viager serait la solution la plus économique au regard d'une vente normale. Je reste à l'écoute de toute suggestion. Merci.

---

Par Rambotte

Il n'y a pas vraiment de suggestion à faire.

La vente en viager sera regardée comme une donation hors part, qui pourra être réductible, en particulier si le patrimoine du vendeur en viager n'est constitué majoritairement que du bien vendu (il faudra indemniser la succession).

Après, s'il n'y a aucun contact, vous pourrez espérer que les autres héritiers ne se manifesteront pas pendant 10 ans après le décès, délai de prescription ultime lorsque les héritiers n'ont pas pu avoir connaissance de l'atteinte à leur réserve.

---

Par yapasdequois

Bonjour,

Si votre enfant accepte de prendre le risque de tout perdre lors du règlement de la succession, allez-y.

Pourquoi est-ce économique ? Votre enfant n'a pas de financement ? Que conseille votre notaire ?

Pourquoi ne pas faire un crédit vendeur ? là c'est vous qui prenez le risque de ne pas être payé...

---

Par Isadore

Bonjour,

Le viager n'est une solution "économique" que si le parent vendeur meurt précocement. S'il a une longue vie heureuse, c'est au contraire une mauvaise affaire pour l'acquéreur.

Et une vente en viager ne peut avoir lieu que s'il y a cet aléa qui peut en faire une mauvaise affaire pour l'acheteur. Si le parent est atteint d'une maladie qui réduit son espérance de vie, le viager n'est pas possible.

Comme le suggère Yapasdequois vous pouvez faire une vente en acceptant un versement fractionné du prix de vente (par exemple sous la forme de mensualités étagées sur x années). En gardant soigneusement les preuves du paiement (relevés de compte) ça sera une solution pour que votre enfant puisse acheter votre bien.

---

Par Yann2956

Merci pour tous vos renseignements, manifestement ce n'est pas une bonne idée, est-ce qu'une SCI avec une répartition des parts 100% à l'enfant en nue-propriété et 100% au parent en usufruit serait une meilleure solution ?

La SCI a un capital de 1000? et emprunte pour acheter la maison.

C'est une autre solution qui a été envisagée, mais elle semble plus lourde à mettre en place.

---

Par yapasdequois

Quel serait l'intérêt de cette SCI ? C'est surtout des frais élevés et ne change rien au problème de base.

Il n'y a pas de miracle : si votre enfant n'a pas le financement pour le bien, c'est une donation, donc rapportable à la succession si les autres héritiers se manifestent dans les 10 ans.

Un crédit vendeur me semble le plus simple.

Mais examinez le projet avec votre notaire !

---

Par Isadore

est-ce qu'une SCI avec une répartition des parts 100% à l'enfant en nue-propriété et 100% au parent en usufruit serait une meilleure solution

Oui, cela peut fonctionner. C'est d'ailleurs la seule solution efficace si vous voulez procéder à un démembrement, et non pas vendre le bien en pleine propriété à l'enfant.

Mais cela implique en effet de démembrer des parts de société au lieu de démembrer le bien, avec la gestion et les frais associés.

---

Par Yann2956

En partant de l'idée de créer une SCI, je résume :

- 1- Rédiger les statuts
- 2- Publication des statuts
- 3- Rachat de l'immeuble par la SCI
- 4- Emprunt pour le financement de l'acquisition
- 5- AG annuelle
- 6- Déclaration 2072 pour la SCI
- 7- Déclaration du résultat pour chaque associé sur sa déclaration de revenus personnelle

Ai-je omis quelque chose ?

---

Par yapasdequois

Le montant des frais de création de la SCI et des différents actes de mutation.

---

Par Rambotte

Le projet initial était de vendre à l'enfant en viager occupé, donc l'enfant emprunte éventuellement pour payer le bouquet, et verse sur ses propres moyens une rente mensuelle, tout en remboursant le prêt (j'ai du mal à voir un emprunt pour une somme aléatoire, qui serait versée d'un coup à l'emprunteur pour qu'il la reverse par mensualités au vendeur en tant que rente).

Si on passe par la SCI, c'est donc une vente à la SCI en viager occupé ? Ou une vente à la SCI avec réserve d'usufruit au profit du vendeur (la SCI devenant nue-propriétaire du bien) ?

Quels seraient les revenus de la SCI lui permettant de rembourser le prêt ?

---

Par Yann2956

La SCI est constituée par deux associés, le parent et l'enfant, elle achète l'immeuble. Le parent occupant verse un loyer qui permet de rembourser tout ou partie de l'emprunt.

---

Par Isadore

Le parent occupant verse un loyer qui permet de rembourser tout ou partie de l'emprunt.

Attention à l'abus de droit.

Avec ce montage, au final, l'immense majorité du capital de la SCI viendrait des poches du parent. Ca risque de passer en donation frauduleuse, à la fois sur le plan fiscal (pas de droits de donation) et civil (lésion des autres héritiers).

C'est cousu de fil blanc et vous retombez dans le même problème. C'est même pire à mon sens car avec une vente en viager (réelle) vous restiez dans la légalité.

Quel que soit le montage, il faut que l'enfant paie de sa poche la valeur des droits qu'il va acquérir.

---

Par yapasdequois

Même avis : ce montage alambiqué est cousu de fil blanc et n'abusera pas le fisc, ni les autres héritiers. Et en plus il vous coutera de l'argent inutilement.

---

Par Rambotte

Pouvez-vous nous en dire plus sur les autres enfants, et sur la distance des relations ?

Car si les relations sont totalement rompues, et qu'il est possible qu'ils se désintéressent du parent, ne se sentant plus concernés, le plus simple est de faire une donation hors part avec réserve d'usufruit.

Et au décès, ne rien faire vis-à-vis des autres enfants. Pas d'information donnée. S'ils laissant passer suffisamment de temps, il y aura prescription de l'action en réduction.

Il y a bien sûr un côté pari sur le désintérêt des autres enfants.

---

Par Isadore

Il y a bien sûr un côté pari sur le désintérêt des autres enfants.

Et même s'ils ne se désintéressent pas, la demande initiale concernant une vente en viager implique que l'enfant ait certaines capacités financières. Il peut donc provisionner une somme tous les mois pour avoir des liquidités qui permettront d'indemniser sa fratrie si celle-ci se manifeste.

Mais sinon pourquoi ne pas faire une vente à terme ? La seule différence financière c'est que la durée des versements est connue d'avance.

Le but est que le vendeur puisse garder l'usufruit ? Si oui, il faut recourir à la SCI, mais en prévoyant que l'enfant paie sa part du crédit en tant qu'associé. La SCI n'est pas obligée de rembourser avec ses revenus, elle peut compter sur les

apports des associés. C'est un classique dans les SCI familiales qui ne génèrent pas de revenus.

---

Par Yann2956

Merci pour vos interventions et vos pistes de réflexion.

Je vais essayer de répondre aux questions que vous avez posées :

Dans l'éventualité de la SCI familiale, le capital serait minime, 1.000? par exemple ; il y aurait un démembrement des parts, soit 100 parts de 10?, le parent 2 parts en nue-propriété et 98 parts en usufruit, l'enfant 2 parts en usufruit et 98 parts en nue-propriété.

La SCI emprunte pour l'achat de l'immeuble, les remboursements proviendraient pour partie des loyers de l'occupant, le parent, et pour partie de versements en compte-courant ; en cas de décès le compte-courant rentre dans la succession de la personne décédée, ce serait une dette vis-à-vis des héritiers (les autres enfants s'ils se manifestent) mais cela ne donne aucun droit à ceux-ci. Seules les deux parts en nue-propriété accorderaient un droit réduit dans la SCI, à moins d'effectuer le démembrement sur la base de 100% en nue-propriété à l'enfant et 100% d'usufruit au parent, à envisager.

Les relations sont totalement rompues depuis fort longtemps, plus de trente ans sans la moindre nouvelle ! D'où l'idée d'un viager occupé qui serait établi sans accord des enfants absents.

Je regarde l'idée de la vente à terme.