



Viager avec mes grands-parents

Par logalei

Bonjour,

Récemment j'ai parlé à mes grands-parents de ma volonté de racheter leur RP et de le faire sous forme de viager.

J'ai regardé sur internet pour trouver quelques informations, mais selon les sites que j'ai visité les informations ne sont pas pareilles, voire parfois erronées.

Avant d'entamer des démarches je souhaite avoir plusieurs réponses :

- Est-il obligatoire d'avoir un bouquet initial ?
- Les montant des rentes peut-il être défini selon mes revenus et/ou selon la volonté de mes grands-parents ?
- Est-il important de rédiger un contrat avec leurs 3 enfants afin de se prémunir de tout problème futur ?
- Y'a-t-il des points qui diffèrent entre un viager familial et un viager "classique" ?

Mes GP ont 85 ans et 83 ans et ce serait un viager occupé

Merci pour vos réponses !

Par kang74

Bonjour

Attention au fait de voir ce viager comme une donation déguisée , ou qu'il soit considéré comme nul, notamment par rapport au concept d'aléas.

Pour le fisc, il y a présomption de fraudes .

Bien évidemment ce viager sera établi dans les règles de l'art, avec une estimation du bouquet et des rentes mensuelles établis par un professionnel selon la valeur du bien , et il est fortement conseillé de s'assurer avoir l'accord de tous les héritiers putatifs .

En résumé le viager familial peut être une bien mauvaise affaire si vous vous retrouvez à payer en sus des frais de succession , ou si au décès du dernier vivant on invoque la nullité du contrat .

Par Rambotte

Bonjour.

A priori, il n'y a pas ici de présomption irréfragable de donation, puisque l'acquéreur en viager n'est pas successible en ligne directe. Le 918 ne trouve pas application, et les trois héritiers putatifs ne devraient pas intervenir.

A moins que la jurisprudence ait étendu l'application du 918 aux représentants des héritiers putatifs ?

Le bouquet et la rente sont établis de sorte que le cumul des sommes devant être reçues en respectant l'espérance de vie selon les tables de mortalité corresponde à la valeur vénale du bien.

Grosso modo, le choix de la valeur du bouquet entraîne une rente selon des calculs. Et le bouquet, la somme immédiatement disponible, c'est bien le vendeur qui le choisit. Donc leur choix du bouquet vous imposera la valeur de la rente. Plus le bouquet sera faible, plus la rente sera élevée.

Par logalei

Merci pour vos réponses,

En ce qui concerne le montant des rentes j'aurais pensé qu'il était possible d'établir un montant mensuel selon mes revenus car je suis encore en alternance et mon CDI va commencer le 1/1/2025.

En ce qui concerne les enfants de mes GP ils sont tous d'accord avec cette idée et ils n'y voient aucun inconvénients à ce viager

Par kang74

En ce qui concerne le montant des rentes j'aurais pensé qu'il était possible d'établir un montant mensuel selon mes revenus car je suis encore en alternance et mon CDI va commencer le 1/1/2025.

Non : la rente et le bouquet sont calculés par rapport à la valeur du bien, par rapport à l'âge des vendeurs .
Comme déjà dit voyez un professionnel qui vous calculera tout cela .

Dés que le fisc voit un viager familial, il y a une lanterne rouge qui l'oblige à creuser, quand , de droit, il n'applique pas directement les frais de succession par rapport à cette opération .

Et dans le contexte de la question , avec les éléments amenés, je ne vois pas bien comment il pourrait en être autrement .

Par Isadore

Bonjour,

S'il y a un risque lié à l'article 918 du Code civil, ce sera facile à écarter dans notre cas. Les enfants des vendeurs étant tous d'accord avec la transaction le notaire leur fera signer un accord en ce sens.

En ce qui concerne le montant des rentes j'aurais pensé qu'il était possible d'établir un montant mensuel selon mes revenus car je suis encore en alternance et mon CDI va commencer le 1/1/2025.

Ah non, la rente ne peut être liée à vos revenus. Cela supprimerait une bonne partie de l'aléa. La viager doit être aléatoire, avec un risque de perte pour les deux parties. Cela implique que si vos grands-parents meurent rapidement vous allez y gagner financièrement. S'ils vivent longtemps vous allez payer la maison plus cher qu'elle ne vaut. On ne doit pas fausser l'aléa en faveur de l'acheteur.

Partez plutôt sur une vente à terme. Cela consiste à payer le prix de vente en plusieurs fois. Ce que vous verserez mensuellement ne sera pas une rente viagère mais une part du prix de vente fixé à l'avance.

Il sera possible de vous entendre sur des mensualités d'un montant variable au fil du temps (tant que le prix de vente réel sera payé). Vos grands-parents ne toucheront pas une rente à vie mais une mensualité pendant une durée déterminée. S'ils meurent avant que vous ayez fini de payer vous verserez la mensualité à leurs héritiers.

L'avantage pour vos grands-parents par rapport au viager sera que les mensualités ne seront pas imposées sur le revenu.

Un notaire pourra vous conseiller sur les clauses et la procédure.