



Vente à terme et succession

Par POUPIE30900

Bonjour,

Je souhaite acheter un bien immobilier à ma grand-mère en vente à terme (je précise qu'elle serait d'accord bien sur et que j'achèterai au prix du marché).

Est-ce que cela est possible ? Y a t'il des risques au moment de la succession ? (Réévaluation, contestations etc...)

Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut surtout que l'acte de vente soit correctement rédigé afin de transmettre aux héritiers la créance convenue avec la grand-mère.

Il y a toujours un risque de contestation, surtout si des héritiers réservataires s'estiment lésés lors de la succession.

Il faut aussi avoir la certitude que la grand mère est bien apte à consentir un acte de vente.

Pourquoi ne pas acheter en viager ?

Par POUPIE30900

Bonjour,

Les mensualités du viagers seraient bien trop élevées (environ 3 000?).

Nous pensions payer des mensualités équivalentes à celle qu'on aurait payé si on avait fait un crédit à la banque donc plutôt dans les 1 000?.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous payez les mensualités convenues et que le prix de vente du bien est celui du marché, il ne devrait pas y avoir de gros risques concernant la transaction.

Si par ailleurs votre grand-mère a tout son discernement, la transaction sera valable.

Après comme l'indique Yapasdequoi, on ne peut pas interdire aux gens de contester. La question est celle de savoir s'ils peuvent avoir gain de cause.

Je vous conseille de discuter de cette vente avec le notaire préféré de votre grand-mère (ou le vôtre).

Par POUPIE30900

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Son notaire lui aurait dit qu'il y avait une réévaluation de la valeur du bien au moment du décès et que je risquais de devoir verser une compensation aux héritiers (en plus des loyers).

Je pense que l'on va demander conseil à un autre notaire.

Merci pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Une vente à terme équivaut à un crédit gratuit.

C'est donc un sérieux avantage que vous fait votre grand mère et qui peut être remis en cause lors de sa succession. Ce n'est pas le bien qui est réévalué, c'est plus probablement l'avantage dont elle vous a gratifié qui sera intégré à la succession.

Par POUPIE30900

Ah d'accord, merci pour ces précisions.

Par Isadore

Vous n'allez pas verser de "loyers" mais des fractions du prix de vente.

Honnêtement, même s'il y a une forme de crédit qui vous est accordée par votre grand-mère, en l'état de la jurisprudence je ne crois pas à une requalification en donation ou autre chose de ce genre.

Je ne connais aucune jurisprudence récente qui considère qu'un prêt sans intérêts ou une vente à terme est une forme de donation s'il s'agit d'un prêt réel et pas d'une manière de camoufler une donation.

Même quand le prêt n'est pas remboursé, en l'absence d'intention libérale la requalification en donation n'est pas évidente :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043168251]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043168251[/url]

La Cour de cassation est désormais ferme sur le fait que même s'il reçoit un avantage important (mise à disposition d'un logement gratuit...), le membre de la famille avantagé par un de ses proches ne bénéficie d'une donation que s'il y a la preuve d'une intention libérale qui ne se présume pas. Je suppose que le notaire a en tête la jurisprudence ancienne, qui rapportait plus facilement à la succession les avantages indirects, c'est-à-dire sans exiger de preuve de l'intention libérale :

[url=https://www.legavox.fr/blog/murielle-cahen/rapport-succession-sans-preuve-intention-30058.htm]https://www.legavox.fr/blog/murielle-cahen/rapport-succession-sans-preuve-intention-30058.htm[/url]

Dans le cas d'une vente au prix du marché, avec un paiement réel des mensualités, je ne partage pas franchement les craintes du notaire à moins d'un retournement de jurisprudence.

Cela dit on peut contourner le problème, en ajoutant par exemple des intérêts sur le montant à payer ou une clause d'indexation de la mensualité.

Ou alors votre grand-mère a confondu avec les dispositions pour la vente en viager. En effet, une vente en viager à un "successible en ligne directe" (autrement dit un descendant) comporte un risque. La loi prévoit en effet que le bien vendu soit considéré comme donné, et donc que sa valeur en pleine propriété soit rapportée à la succession :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433740]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433740[/url]

Ce risque n'existe pas avec une vente à terme.

Par POUPIE30900

Je vous remercie de votre réponse très complète.

Je pense qu'il y a peut être eu malentendu entre elle et le notaire. Il n'est pas toujours facile de s'exprimer sur des sujets que l'on maîtrise mal.

D'autant plus qu'il n'y a aucune volonté de laisser les héritiers.

Ma grand mère ne prévoit même pas de dépenser l'argent mais de le mettre de côté.

L'idée de départ vient de l'envie d'acheter cette maison en particulier en raison d'un attachement affectif.

Nous sommes trop limite pour l'acheter avec un prêt bancaire mais avec la vente à terme cela serait possible (pour le même prix d'achat).

Par Rambotte

A propos de la vente en viager à un successible en ligne directe, je pense qu'il faut que l'acquéreur en viager soit déjà successible au moment de la vente en viager, ou au pire successible au moment de la succession du vendeur. Et alors il y a présomption de donation prise sur la quotité disponible (et non rapport).

Je pense cela à cause de la 2ème phrase du 918 : ne peuvent demander la réduction que les héritiers réservataires effectivement héritiers, qui sont dénommes dans le 918 par "les autres successibles en ligne directe".

Donc une vente en viager à un petit-fils dont le parent intermédiaire est vivant au moment de la vente et encore vivant au moment de la succession du vendeur ne devrait pas tomber sous le coup du 918.

Mais bon, comme indiqué, une vente à terme avec répartition du paiement du prix dans le temps n'est pas une vente en viager, puisque le prix final payé n'est pas aléatoire.