



## Erreur matérielle sur un viager

Par **angel16**, le **11/09/2017** à **16:13**

Bonjour, mon notaire a fait signer un viager entre mon mari et son père sans l'accord ni signature des deux autres enfants. Mon notaire dit qu'il a oublié de prévenir les deux autres. Le viager signé en 2007. Le père de mon mari vient de décéder (novembre) et les autres enfants réclament leur part même si nous avons payé le viager pendant dix ans. Est-ce une erreur du notaire? et que peut-on faire?

Par **morobar**, le **11/09/2017** à **16:40**

Bonjour,

La seule véritable possibilité des héritiers réservataires ainsi évincés réside dans la requalification de la vente en donation déguisée.

Si les autres enfants y parviennent, le fisc voudra aussi sa part.

Cela consiste à sous-évaluer le bouquet et le montant de la rente.

J'exclue ici l'abus de faiblesse, si le père de votre époux n'était pas en capacité de contracter.

Par **angel16**, le **11/09/2017** à **21:22**

Si, mon beau-père était très lucide et voulait absolument privilégier son fils. C'est pour ça qu'ils ont fait ensemble ce viager (1000 euro par mois depuis 2007). Le problème est que le notaire a carrément oublié de faire intervenir le frère et la sœur pour la signature et ne nous en a même pas parlé. Il nous a bien dit qu'à l'époque il n'y avait pas pensé et reconnaît son erreur. A cause de cette erreur nous avons donné 100 000 euro en dix ans et en plus il faut

redonner les part au frère et la soeur. Pouvons nous demander un dédommagement pour cet oubli grave?

Par **Visiteur**, le **11/09/2017** à **23:09**

Bonjour,  
1000€ mensuels sont une somme non négligable.  
Avec un avocat, il faudra rechercher à obtenir un jugement qui en tienne compte, il pourra plaider qu'il n'y a pas d'enrichissement, sachant que le bien n'était pas à votre disposition. Si votre mari veut que ce bien lui soit attribué par préférence dans le partage, son avocat pourra en outre argumenter, je pense, sur le fait que cette opération, bien qu'entachée d'erreur, démontre la volonté du défunt de voir ce bien aller à votre mari.

Par **Tisuisse**, le **12/09/2017** à **08:46**

Bonjour,  
Oui mais les autres héritiers sont en droit de réclamer leur part sur ce bien immobilier. La responsabilité civile du notaire pourra être engagée.

Par **morobar**, le **12/09/2017** à **09:11**

Aucun texte ne prévoit l'accord des héritiers pour une vente en viager.  
Du moins je n'en ai pas trouvé.  
Par contre lorsqu'on lit: " voulait absolument privilégier son fils" on peut en conclure à une donation déguisée.  
1000 euro/mois c'est certes une somme, mais comme on ignore l'estimation du bien, l'âge du père et la valeur de la maison, on ne peut pas en conclure grand chose.

Par **Visiteur**, le **12/09/2017** à **12:00**

Bjr,  
Devant les tribunaux, la preuve de l'intention libérale d'un avantage indirect rapportable à la succession est souvent recherchée dans les traces de la volonté du défunt d'avantager un héritier, tous les modes de preuve sont admissibles pour l'établir.  
Cela peut être le cas ici, mais ramené en valeur à réserve légale + quotité disponible éventuellement.

Par **angel16**, le **12/09/2017** à **15:06**

L'age du père était de 67 ans c'était un viager sur 2 tête sachant que sa femme est décédé il y a 10 ans . Le domaine comprend un manoir et ses granges. Mon mari payait aussi un fermage pour les 60 ha de terres. Le bien est estimé a environ 400 000 euro.

Par **morobar**, le **12/09/2017** à **16:03**

Bien que je ne sois pas en mesure de calculer le viager occupé, en libre le loyer annuel s'établirait à environ  $400000/10.597=38000$  euro

Mais reste la déduction de la valeur locative du manoir, savoir si l'acheteur résidait lui aussi sur place ce qui pourrait être le cas ici...

Mais quoiqu'il en soit la valorisation à 400000 euro avec un paiement de 120000 euro sur 10 ans ce qui correspond à l'espérance de vie d'un homme de 67 ans démontre la sous-évaluation du viager et explicite la réaction des héritiers évincés.