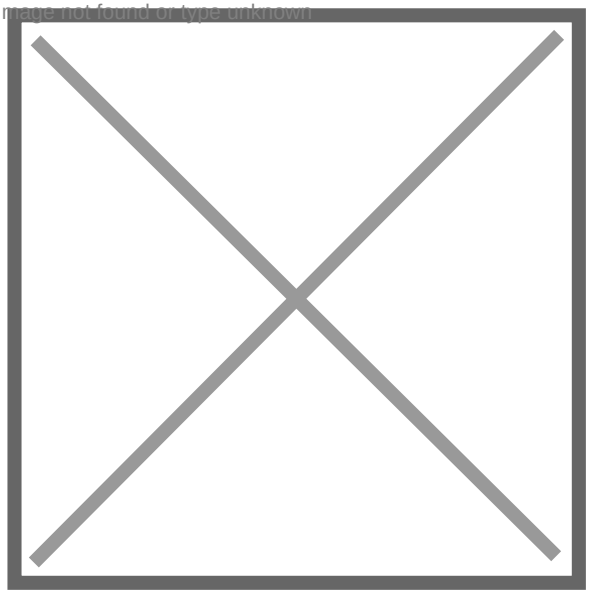
Image not found or type unknown



Les héritiers peuvent-ils contester une vente en viager ?

Par **edmond99**, le **26/08/2018** à **17:37**

Bonjour,

Ma mère vient de m'annoncer qu'elle voulait mettre sa maison en viager sur deux têtes (elle et mon père) afin de me déshériter. C'est clairement dit. Or mon père, qui a 86 ans, est atteint d'un début d'Alzeimer depuis déjà deux ans comme cela a été diagnostiqué par le médecin. Je sais pour avoir reçu chez moi à Noël mon père et ma mère lors d'une discussion sur la vente de leur maison trop grande (vente classique et non viagère) que mon père, en cas de veuvage, vendrait la maison pour faire une donation à ses enfants (mon frère et moi).

Je précise qu'ils ont une bonne retraite (4.000 €). Sans entrez trop dans les détails, ma mère est une mère toxique et a harcelé mon père pendant 60 ans de mariage. Il s'est mis dans sa bulle pour avoir la paix ce qui explique sans doute son début de maladie d'Alzeimer. Donc mon père étant sous influence et très diminué, va accepter cette vente viagère sur deux têtes qui va nous déshériter.

Malgré le secret médical, toute la famille est au courant de l'état de santé de mon père. Puis-je contester cette vente viagère en invoquant le fait que mon père a signé en étant déjà malade, sans avoir totalement toutes ses capacités intellectuelles et sans doute victime inconsciente d'un abus de faiblesse de la part de sa femme ?

Merci pour vos réponses.

Par **goofyto8**, le **26/08/2018** à **20:21**

[citation]
Puis-je contester cette vente viagère en invoquant le fait que mon père a signé en étant déjà malade , sans avoir totalement toute ses capacités intellectuelles [/citation]

oui.

Par **Tisuisse**, le **27/08/2018** à **08:02**

Bonjour,

Et demandez, dès maintenant, la mise sous tutelle de votre père en refusant que cette tutelle soit gérée par votre mère.

Par **morobar**, le **27/08/2018** à **08:49**

Bonjour,
Je vous souhaite bien du courage et beaucoup de chance pour suivre et faire prospérer les solutions évoquées par les bénévoles.
[citation] en refusant que cette tutelle soit gérée par votre mère.[/citation]
On ne lui demandera pas son avis qui en tout état de cause pesera moins lourd que celui de l'épouse "toxique".
[citation]sans avoir totalement toute ses capacités intellectuelles
réponse : oui[/citation]
Soit il est capable et cela parait être le cas, soit il ne l'est pas.
Dans cette affaire il apparait clairement que l'"épouse veut protéger les intérêts réciproques du couple, tandis que les héritiers présomptifs souhaitent récupérer un patrimoine qui n'est pas le leur.

Par **Visiteur**, le **27/08/2018** à **12:14**

Bonjour
Je confirme que les enfants peuvent demander l’annulation de la vente s’ils prouvent que leur parent, au moment de la transaction, souffrait déjà de la maladie dont il est décédé. Le contrat de vente en viager dépendant de la vie humaine, celle-ci ne doit pas être déjà compromise au départ. Les héritiers peuvent aussi intenter une action devant le juge si le prix payé était très inférieur à la valeur réelle du bien, ce qui est assimilé à une donation déguisée. C’est pourquoi il est conseillé d’indiquer dans l’acte de vente les modalités de calcul du bouquet et de la rente. Si le vendeur a accepté de baisser son prix pour trouver un acquéreur, il faut le préciser.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **27/08/2018** à **13:06**

[citation]je connais des parents qui font exprès de dilapider leur argent pour ne rien laisser aux enfants[/citation]
Et c'est leur plus grand droit !
Chacun est libre de dilapider sa "fortune" et de ne rien laisser à son décès !
C'est différent, effectivement, lorsqu'il y a incapacité et/ou manoeuvre d'un tiers, mais lorsque les parents sont tout à fait "sains d'esprit", je ne vois pas bien ce qui pourrait les obliger à laisser des biens pour leurs héritiers...

Par **jos38**, le **27/08/2018** à **13:22**

re. on peut laisser des biens à ses enfants par amour, pour les aider, pour les remercier d'avoir été là dans les mauvais moments...évidemment chacun est libre de faire ce qu'il veut

Par **Lag0**, le **27/08/2018** à **13:44**

Comme vous dites, "on peut". Or, à vous lire, ce devrait être "obligatoire". Et bien non, un parent peut, pour X raisons, et pas seulement d'ailleurs celles que vous citez, ne pas vouloir laisser son "pécule" à ses enfants.

Par **spicata**, le **19/09/2018** à **21:25**

si vous avez un certificat médical, demander la mise sous tutelle de votre père avec habilitation familiale.
votre mère ne pourra vendre la maison qu'avec l'autorisation du juge des tutelles;
pour annuler le viager : il faut aussi que la rente soit effectivement payeé.
ceci dit on peut déshériter ses enfants sans aucun problème....après tout depend des relations familiales

Par **morobar**, le **20/09/2018** à **09:14**

[citation]ceci dit on peut déshériter ses enfants sans aucun problème..[/citation]
Non
On ne peut pas.
Mais on peut se débrouiller pour qu'il ne reste rien ou pas grand chose.

Par **spicata**, le **20/09/2018** à **10:29**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

c est exactement ça ce qui revient à deshériter les héritiers légaux.....

Par **amajuris**, le **21/09/2018** à **10:05**

Réduire son patrimoine à zéro avant de décéder, ne signifie pas déshériter ses enfants qui restent héritiers réservataires.

Par **morobar**, le **21/09/2018** à **11:09**

Tellement héritiers que même s'il n'y a plus rien à se partager, ils seront recherchés en paiement des dettes le cas échéant.

Par **spicata**, le **21/09/2018** à **11:17**

Avec l argent liquide on peut faire des assurances vie que personne ne peut contester... Il faut arrêter de dire aux gens que les parents ne peuvent pas les déshériter, c'est plus courant que vous ne le pensez.

Je faisais les successions dans une banque et si vous saviez le nombre d'enfants qui cherchent encore ce qu'ils avaient pu faire à leurs parents, d'autant qu'ils venaient de payer l'enterrement (c est obligatoire) parce qu'il n'y avait plus un centime et que tout était parti à une maîtresse, un amant, etc., et cela tout à fait légalement. Ne leur conseillez pas non plus d'attaquer devant les tribunaux, je n'en connais pas un qui ait gagné.

Par **morobar**, le **22/09/2018** à **08:35**

Il faut arrêter de raconter n'importe quoi.
En France il est impossible de déshériter, on ne peut que dilapider son patrimoine pour ne rien laisser aux héritiers.
Ce n'est pas la même chose, sur un site juridique mieux vaut éviter les faux sens voire les contresens.
Les controverses en matière d'héritage sont nombreuses, et à chaque instance il y a un ou plusieurs gagnants et un ou plusieurs perdants.

Par **Tisuisse**, le **22/09/2018** à **09:17**

Je confirme les termes de morobar. Un héritage est l'ensemble de l'actif et du passif existant au jour du décès. S'il n'y a plus d'actif il reste quand-même le passif et ce passif constitue l'héritage du défunt. Tout ce qui est dilapidé avant le décès n'entre pas dans l'héritage il n'est

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

donc pas possible de deshériter ses héritiers réservataires, ceux n'auront que ce qui reste, c'est tout.

Par **spicata**, le **22/09/2018** à **09:48**

et il reste le passif donc les dettes. vous en connaissez beaucoup qui payent les dettes ? pour l'actif si la personne a tout claqué ou fait disparaitre par des ventes en viager, des assurances vie, ou des transfert sur des comptes inconnu....ils peuvent courir longtemps les héritiers...et ce n est pas aussi rare que vous prétendez

Par **Tisuisse**, le **22/09/2018** à **10:00**

Cela est une autre problématique mais, même si le résultat est pareil, dire "déshériter ses enfants" au lieu de "ne rien laisser aux enfants" sont 2 choses totalement distinctes en droit.

Par **citoyenalpha**, le **23/09/2018** à **12:53**

Bonjour

Il est rare mais possible de déshériter un enfant selon l'article 726 et 727 du code civil. Mais bon, c pour chipoter sur l'emploi de l'adjectif "impossible" .lol

Par **morobar**, le **25/09/2018** à **08:20**

Ce n'est pas ce que soutient le code civil dans les articles cités, il est évoqué la déchéance et non l'acte de déshériter.
En effet assassiner une personne fait perdre la possibilité d'en hériter.

Par **spicata**, le **25/09/2018** à **10:11**

c est l"indignité qui fait perdre l heritage
par exemple avoir laissé son père seul sans s occuper de lui pendant des années peut faire perdre son héritage...

Par **goofyto8**, le **25/09/2018** à **10:28**

[citation]En France il est impossible de déshériter, on ne peut que dilapider son patrimoine

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pour ne rien laisser aux héritiers[/citation]

spicata a raison, on peut désheriter légalement les héritiers réservataires, en dissimulant par des assurances-vie de l'argent liquide et par des ventes en viager le patrimoine immobilier. C'est un simple "jeu de formulation", en disant qu'afficher un patrimoine égal à zéro à la succession est légal, tandis que desheriter est interdit ....mais ça revient au même, pour celui qui en est victime.
La loi devrait être modifiée en conséquence en autorisant de désheriter (comme en Angleterre) car les choses seraient beaucoup plus claires pour les héritiers.

Par **morobar**, le **25/09/2018** à **11:55**

Bis repetita cela ne revient pas au même;
Dilapider son patrimoine est une chose.
Mais il ne faut pas oublier que la mise en cause des bénéficiaires aussi bien d'assurances-vie que de largesse peut être entreprise par des héritiers floués.

Par **SOLEDADFV**, le **15/10/2020** à **10:29**

Monsieur bonjour

je vous expose mon souci , sans avoir été averti je me suis redu compte que mon pere vendais ou tentais de vendre la maison familial , sur l annoce de vente il stipule que la maison est habité par une personne de 80 ans " lui même"

en revanche il ne mentionne que lui et non ma mére toujours en vie mais souffrante je le suppose de la maladie d' Alzheimer ils sot mariés sous le regime de la comunauté et le dernier vivant beneficie de l usufruit de la maison

ma question est celle ci peut il decider seul de la vente en viager de cette maison en ignorant ma mére ai je le droit de contester cette vente et de demander un certificat medical concernant l etat de santé pysique et intelectuel de ma mére

merci de votre réponse

Cordialement

xxxxxxxxxxxxxx

Par **amajuris**, le **15/10/2020** à **11:30**

bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord de tous les propriétaires.

et pour passer un acte juridique, il faut être saisn d'esprit.

la maison n'appartient pas à votre père mais à la communauté composé des 2 époux, il faudra donc que votre mère donne son accord, si elle n'est pas saine d'esprit, elle ne peut pas donner son accord.

vous pouvez indiquer à votre père qu'il ne peut pas vendre la maiosn familiale sans l'accord de son épouse qui ne peut pas le donner.

aucun notaire n'acceptera de passer un acte de vente dans ces conditions

salutations

Par **SOLEDADFV**, le **15/10/2020** à **12:20**

Merci de la rapidité de votre réponse le probléme c est que je n ais pas l'assurance de l etat de santé exacte de ma mere malade mais le fait qui ne la mentionne pas dans la mise en vente est plus qu un aveu

suis je en droit de demander l'expertise medicale du medecin traitant de ma mere mentionnant qu elle apte a prendre une decision et saine de corps et d esprit

a l vance merci

Cordialement

François VILAIN

PS juridiquement mon pere ce devait il de me prevenir de ces projets?

derniere chose mon pere avait construit un appenti en pierre de 30 m2 collé à sa maison sans n avoir jamais demandé ni bien sur obtenu de permis de construire j'imagine que sur son descriptif de vente de cette maison il se garde bien d en faire reference...cette fraude avérée peut elle interdire la vente de cette maison une fois encore merci de votre aide

Par **amajuris**, le **15/10/2020** à **17:22**

de son vivant, une personne peut disposer comme elle l'entend de son patrimoine.

vos parents peuvent vendre leurs biens et dilapider leur patrimoine comme il l'entende, cela ne vous concerne pas.

par contre le notaire qui va rédiger l'acte de vente devra s'assurer que vos deux parents sont sains d'esprit au jour de la signature.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **chaber**, le **15/10/2020** à **18:00**

bonjour

pour info

https://cabinet-impulse.fr/les-actus/vente-en-viager-le-vendeur-etait-il-lucide/

Par **SOLEDADFV**, le **15/10/2020** à **18:13**

merci de votre réponse

en revanche vu que le nom de ma mere n est pas mentionné sur la mise en vente dans un cabinet immobiler est il normal ? et suis je en droit dans l etat actuel des choses de demander une expertise medical concernant l etat de santé de ma mére?

c est tres important pour moi de le savoir

merci

Par **amajuris**, le **15/10/2020** à **19:12**

en principe un agent immobilier qui reçoit un bien à vendre doit s'assurer de la situation du bien, et que tous les propriétaires du bien sont d'accord pour vendre, c'est une précaution élémentaire.

si vous connaissez l'agence immobilière, vous pouvez l'informer que la maison appartient à vos 2 parents mariés et que votre mère ayant la maladie d'alzheimer ne pourra pas signee l'acte de vente.

si vous connaissez le notaire qui sera chargé d'établir l'acte de vente, vous pouvez l'infomer de la situation.

vous pouvez demander au médecin traitant de votre mère d'établir un certificat médical sur son état de santé.

le plus simple serait d'en parler avec votre père mais je me doute que les relations ne soient pas très bonnes.

salutations

Par **SOLEDADFV**, le **15/10/2020** à **20:00**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci de votre réponse

helas je n ais aucune des informations que vous citez

ni le nom du medecin qui soigne ma mére

ni l agence immobiliere

ni le notaire

Tout est fait dans mon dos

il me reste donc a faire parvenir une lette recommandée à mon pére pour lui demander l integralité de ces iformations qu en pensez vous?

merci

Par **amajuris**, le **16/10/2020** à **09:13**

je pense que votre père n'a pas d'obligation de vous répondre puisque vos parents, comme je l'ai déjà indiqué, ont le droit de vendre leurs biens sans avoir besoin de votre autorisation.

par contre, il appartiendra au notaire chargé d'établir l'acte de vente de vérifier les parties à l'acte sont saines d'esprit.

par contre, si vous estimez qu'à la signature de l'acte, votre mère n'était pas saine d'esprit, vous pourrez demander au tribunal d'annuler la vente.

Par **morobar**, le **16/10/2020** à **09:59**

Bonjur,

[quote]
vu que le nom de ma mere n est pas mentionné sur la mise en vente dans un cabinet immobiler est il normal

[/quote]
Il est déja rare que le nom du propriétare soit mentionné sur la fiche de l'agence immobiliere.

Ne pas oublier qu'il 'agit d'une publicité avec les mentions essentielles de présentation c'est tout.

Par **SOLEDADFV**, le **16/10/2020** à **10:10**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

merci de votre aide

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés