



Peut-on vendre en viager à un membre de sa famille ?

 22/07/2024

Légalement, rien ne vous empêche de vendre votre logement en viager à l'un de vos enfants ou à un membre de votre famille proche. Dans certains cas, cela peut être un moyen intéressant d'anticiper votre succession. Mais l'opération doit faire l'objet d'une vigilance particulière, pour éviter les complications.

Quels éléments respecter lors d'une vente en viager ?

[La vente en viager](#) consiste à céder son logement en échange d'une rente à vie, et éventuellement d'un capital initial (le bouquet). Le vendeur est appelé « crédirentier », l'acquéreur le « débirentier ».

Dans tous les cas, qui que soit l'acquéreur, les points importants à respecter lors d'une vente en viager sont les suivants :

- Faire évaluer votre logement ;
- Décider du type de viager : il peut s'agir d'un viager occupé (le vendeur continue à occuper le bien) ou d'un viager libre (l'acquéreur verse une rente plus élevée, mais le vendeur quitte le logement) ;
- Négocier le bouquet et la rente, de préférence avec l'aide d'un professionnel ou d'un notaire. Le montant de la rente dépend du type de viager (libre ou occupé), de la valeur du bien et de votre espérance de vie au moment de la vente ;
- Éventuellement, prendre une assurance en prévision du possible non-paiement de la rente.

Peut-on vendre en viager à ses enfants ?

La loi ne vous interdit pas de vendre en viager à des membres de votre famille, y compris à vos enfants. En revanche, il

faut prendre certaines précautions, de 2 ordres :

- Obtenir l'accord des autres enfants, si vous en avez ;
- Veiller à ce que le bouquet et la rente correspondent aux prix du marché.

Demander l'accord des autres enfants pour la vente en viager

Si vous vendez votre logement en viager à l'un de vos enfants, la loi ne vous oblige pas formellement à demander l'accord de ses frères et sœurs. Mais en pratique, c'est indispensable. En effet, au moment de régler votre succession, les autres enfants pourraient considérer qu'ils ont été défavorisés.

Par exemple, si vous avez 3 enfants et que votre patrimoine total (immobilier ou autre) est constitué essentiellement de votre maison ou appartement, les enfants non-acquéreurs pourront estimer que leur frère ou sœur a pu récupérer pour un prix réduit la majeure partie de la succession.

Il n'est pas nécessaire pour cela que le bien ait été vendu à un prix anormalement bas : dans une vente en viager occupé, le prix global (bouquet + rente) reste inférieur, en moyenne, aux prix du marché.

La loi permet aux frères et sœurs, quel qu'ait été le prix de vente, de faire valoir une **présomption de donation** ([article 918 du code civil](#)) après le décès du vendeur. Le montant du bien est alors réintégré dans l'ensemble de la succession. L'enfant propriétaire du bien devra alors non seulement payer des droits de succession, mais aussi compenser ses frères et sœur si la valeur du bien dépasse la part qui lui revient.

Pour éviter les conflits entre vos enfants après votre disparition, la solution consiste à obtenir l'accord écrit des autres enfants au moment de la vente en viager à l'un d'entre eux.

Bien sûr, il est également possible de vendre le bien à l'ensemble de vos enfants, en indivision. Le problème de leur accord ne se pose alors pas.

Vente en viager à un enfant : rester cohérent avec les prix du marché

Le fisc est très vigilant vis-à-vis des ventes en viager aux enfants ou à la famille proche. Il craint qu'elles ne dissimulent des **donations déguisées** : soit que le bien soit vendu à un prix très inférieur à sa valeur de marché, soit que le bouquet et/ou la rente ne soient pas réellement versés.

Il est donc important, si vous pensez à vendre un bien en viager à vos enfants, de veiller à ce que le prix total (bouquet et rente) soit du même ordre de grandeur que ce que vous auriez pu obtenir en vendant à un inconnu. Après votre décès, l'administration fiscale veillera à vérifier que le prix est conforme à ceux du marché, qu'il a bien été versé, et que l'acheteur l'a financé avec ses propres ressources.

Si ce n'est pas le cas, le bien risque d'être réintégré dans la succession, des droits de donation ou de succession seront alors prélevés, ainsi qu'éventuellement des pénalités.

Comment vendre en viager à d'autres membres de sa famille ?

Il est également possible de vendre votre logement en viager à vos petits-enfants, frères et sœurs, neveux, cousins ou autres membres de la famille. Dans ce cas, vous n'avez pas besoin d'obtenir l'accord de vos enfants : ils ne pourront pas faire réintégrer le bien dans la succession après votre décès sous prétexte que vous n'aviez pas demandé leur avis.

En revanche, le prix devra, là encore, être conforme à ceux du marché. Dans le cas contraire, l'administration fiscale pourra demander la réintégration dans la succession et imposer des pénalités.

Important : si vous vendez en viager à vos parents, à vos héritiers ou à leurs descendants, il faut éviter de conserver l'usufruit du logement. Vous pouvez en conserver l'usage, c'est-à-dire la possibilité d'y habiter. Mais l'usufruit (qui vous permettrait par exemple de louer le bien et d'en percevoir les revenus) vous fait courir le risque que le logement soit considéré comme votre propriété et réintégré dans la succession au moment de votre décès ([article 751 du code général des impôts](#)).