



Vendre ma maison en viager avec un usufruit à mon époux

Par **josycricri**, le **15/08/2011** à **18:13**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison (avant notre mariage) qui est devenue notre résidence principale avec mon époux. Je suis mariée sous le régime de la séparation des biens. J'ai fait établir par notaire à notre mariage un acte donnant l'usufruit à mon époux, si je devais décéder avant lui et mes enfants (d'un premier lit) hériteraient au décès de mon époux.
J'ai 65 ans et le crédit de cette maison n'est pas terminé, ma retraite est très petite et je souffre beaucoup. J'ai donc pensé à vendre (éventuellement) cette maison en viager, ce qui me permettrait avec le bouquet de solder le crédit et de devenir réellement propriétaire et avec les mensualités de vivre mieux. Je sais que ce serait l'acheteur qui deviendrait à son tour propriétaire et que mes enfants n'auraient plus d'héritage.
Ma question : Est il possible de vendre en viager et de laisser l'usufruit à mon époux ?
Autrement dit que la maison revienne à l'acheteur qu'après le décès de mon époux et moi même ?
Sachant que mon mari n'est pas propriétaire.
Si celà n'est pas possible, y a t il une solution pour que mon époux puisse habiter la maison et ne soit pas ennuyé si je décède avant lui ?
Merci pour vos réponses.

Par **mimi493**, le **15/08/2011** à **18:26**

Déjà, votre époux doit donner son autorisation car même si la maison n'est pas à lui, c'est le domicile conjugal donc vous ne pouvez pas le vendre sans son accord.
J'ai donc pensé à vendre (éventuellement) cette maison en viager, ce qui me permettrait avec le bouquet de solder le crédit et de devenir réellement propriétaire
ah non, si vous vendez en viager, vous ne serez plus propriétaire. L'acheteur deviendra le propriétaire et vous n'aurez qu'un droit viager d'usage et d'habitation ou, selon la rédaction de l'acte de vente, un

usufruit (ça veut dire par exemple, que vous ne pouvez plus faire de travaux modifiant le bien)
Vous serez imposé en cas de plus-value et la rente versée sera imposée au titre de l'impôt sur le revenu (avec un abattement de 60% si vous vendez avant vos 70 ans)
Donc comme vous n'êtes plus propriétaire du bien, vous ne pouvez plus léguer l'usufruit sur ce bien, forcément. Voir avec le notaire s'il est possible de faire le viager sur les deux têtes
En plus, vous êtes jeune, le bouquet va être très très réduit (si vous trouvez un acheteur qui accepte d'en verser un), le viager va être long donc l'acheteur va payer peu. Si vous en voulez trop, personne ne voudra acheter.
[citation] Si celà n'est pas possible, y a t il une solution pour que mon époux puisse habiter la maison et ne soit pas ennuyé si je décède avant lui ?
[/citation] oui, ne pas la vendre.