



Vente en viager et remariage

Par **cat51**, le **12/04/2011** à **14:23**

Bonjour,
Je suis marié, sans contrat mais avec une donation entre époux.
J'ai 3 enfants d'un premier lit.
Notre résidence principale m'appartient en propre.
Si je souhaite vendre cette maison en viager, est-ce que le contrat serait transmissible à mon épouse, si elle me survit ?
Ou seulement pour le 1/4 en PP et le reste à mes héritiers ?
Ou autre possibilité ?

Par **mimi493**, le **12/04/2011** à **14:28**

A votre décès (si vous décédez en premier), avec une communauté légale et une donation entre époux, votre épouse survivante reçoit :
- sa moitié de la communauté en pleine propriété
- un quart de votre succession en pleine propriété
- les 3/4 de votre succession en usufruit.
Si vous vendez en viager occupé (donc peu cher), vous n'êtes plus propriétaire du bien donc vous ne pouvez pas le transmettre par héritage ou leg.
Par contre, dans le contrat de viager, vous pourriez le faire sur deux têtes, incluant un droit d'usage et d'habitation viager pour vous et votre épouse, jusqu'au décès des deux (évidemment, ça risque encore de faire baisser le prix).
Dans ce cadre, votre épouse n'aura pas le droit de louer le logement (alors qu'elle peut en usufruct)