



## Viager entre partenaires de PACS

Par **Patrick AUGÉIX**, le 18/10/2017 à 12:49

Bonjour,

Je suis pacsé avec une femme un peu plus jeune que moi et ma santé est précaire. Autant dire qu'elle me survivra. Afin de lui laisser définitivement ma maison dont elle partage mensuellement les traites, puis-je la lui vendre en viager. La vente se ferait sans bouquet. Un notaire consulté, nous a calculé le loyer "normal" basé sur la valeur de l'immeuble et mon espérance de vie. La somme correspond grosso modo à ce que ma compagne verse chaque mois au titre de participation pour habiter la maison.

Le fait que nous soyons pacsés fait-il obstacle à cette transaction ? Le notaire cité plus haut n'a jamais pu répondre à la question.

Par **youris**, le 18/10/2017 à 13:34

bonjour,

si vous êtes pacsés, la solution la plus simple et la moins coûteuse, c'est que vous fassiez un testament pour lui léguer cette maison sachant que le partenaire survivant de pacs est exonéré de droits de succession en cas de décès de son partenaire.

pour la vente, il faudrait savoir quel régime de pacs vous avez choisi, séparation de biens ou indivision.

si vous êtes sous le régime de séparations de biens, vous pouvez lui vendre votre bien. mais l'aléa est un élément essentiel de la vente en viager.

l'acte de vente en viager peut être annulé en l'absence d'aléa, dans votre cas, votre partenaire n'ignorant pas votre état de santé, on peut estimer qu'il n'y a plus d'aléa.

la solution du testament me semble à retenir.

comme vous n'indiquez pas avoir des enfants, j'ai fait ma réponse pour cette situation.

salutations

Par **Patrick AUGÉIX**, le 18/10/2017 à 14:02

Merci pour votre réponse rapide. Comme vous me semblez bien renseigné sur le sujet, voici quelques éléments supplémentaires pour affiner une réponse.

Le testament est déjà fait. Il laisse à ma compagne de pacs l'usufruit de la maison jusqu'à sa mort sans obérer la part réservataire de mon fils puisque celle-ci a déjà plus de 50 ans...

À vous lire. P.A.

Par **youris**, le **18/10/2017** à **16:05**

si vous avez déjà fait un testament léguant l'usufruit de la maison à votre partenaire et que cela n'entame pas la réserve héréditaire de votre fils à votre décès, vous n'avez rien d'autre à faire pour que votre partenaire puisse profiter de cette maison jusqu'à son décès.

Par **Patrick AUGEIX**, le **18/10/2017** à **17:45**

Et bien, si !

Parce que je souhaite qu'à ma mort, tous les versement mensuels qu'elle aura fait pendant notre vie commune lui soient restitués sous forme de la pleine propriété de notre maison et qu'elle puisse la léguer à son fils. Le mien profitera de bien d'autres « richesses ».

Par **youris**, le **18/10/2017** à **18:46**

je n'avais pas compris que vous vouliez que votre partenaire devienne pleine propriétaire de cette maison à votre décès.

vous pouvez refaire un testament, annulant le précédent, par lequel, vous léguiez à votre partenaire survivante la pleine propriété de la maison.

legs qui ne devra pas dépasser votre quotité disponible afin que la réserve héréditaire de votre fils ne soit pas entamée par ce legs.

si vous n'avez qu'un enfant, votre quotité disponible est de la moitié de votre patrimoine.

Par **Patrick AUGEIX**, le **19/10/2017** à **05:52**

Et bien, si !

Parce que je souhaite qu'à ma mort, tous les versement mensuels qu'elle aura fait pendant notre vie commune lui soient restitués sous forme de la pleine propriété de notre maison et qu'elle puisse la léguer à son fils. Le mien profitera de bien d'autres « richesses ».