

## Sa maison en viager et EHPAD

Par **Salva57**, le **15/05/2019** à **23:33**

Bonjour,

Il arrive que lorsqu'une personne âgée rentre dans un EHPAD sa retraite ne couvre pas les frais.

Dans ce cas c'est l'épargne de cette personne qui est mise à contribution, puis éventuellement ses bien immobilier, puis enfin les enfants.

Dans le cas ou le bien immobilier a été acheté en viager par l'un des enfants, que se passe t'il ? Sera t'il tout de même vendu ?

Salutations.

Par **ESP**, le **16/05/2019** à **00:15**

Bonjour

Si cette maison était à l'usage de votre mère, elle peut être louée, ce qui constitue une rentrée supplémentaire.

Au delà c'est l'obligation alimentaire des enfants qui complète.

Concernant le bien, je tiens à préciser qu'une vente en viager à enfant n'est pas interdite, mais c'est au niveau fiscal que les choses se compliquent. Si la vente se fait entre parents en ligne directe, il y a un risque que cette vente soit requalifiée en donation déguisée, ce qui est formellement interdit par la loi.

(le tribunal considèrera que la part successorale devra être établie sans tenir compte de cette transaction, surtout si la réalisation de la vente cause une réduction importante de la part qui revient aux autres héritiers).

Pour que ce bien soit saisi est vendu, il faudrait donc d'abord passer par une contestation de l'opération, car votre mère n'est plus propriétaire.

Par **youris**, le **16/05/2019** à **08:41**

bonjour,

une vente en viager est d'abord une vente, c'est seulement le paiement de la rente qui est à titre viager.

salutations