



viager sur deux têtes même si marié sous le régime de la séparation de biens

Par **COLNATI**, le **04/06/2023** à **16:19**

Bonjour,

Nous sommes mariés et du fait que mon épouse a un enfant désormais adulte, nous avons opté pour le régime de la séparation de biens. (J'ai 66 ans et elle 67 ans).

Or, si je veux vendre ma maison en viager (je suis le seul propriétaire), la procédure de celui-ci repose-t-elle sur deux têtes ou sur une tête ? sachant que mon épouse dispose d'autres biens immobiliers qu'elle occupe plusieurs semaines dans l'année. en cas de vente, elle ne serait donc pas démunie.

Enfin si la procédure repose sur une seule tête, quel est l'impact fiscal du bouquet et des rentes mensuelles éventuelles me concernant ? L'exonération est-elle effective à partir de 70 ans ?

Par **youris**, le **04/06/2023** à **17:06**

bonjour,

si vous êtes seul propriétaire de ce bien, vous êtes le seul concerné par le viager mais si la maison que vous voulez vendre est votre logement familial protégé par l'article 215, il vous faudra sans doute l'accord de votre épouse.

voir ce lien :

[protection-du-logement-familial-la-notion-d-acte-de-disposition-au-sens-de-larticle-215-al-3e-du-code-civil](#)

salutations

Par **COLNATI**, le **05/06/2023** à **08:31**

Merci pour votre réponse. Si je reformule votre propos, en cas de viager occupé, si je

décède avant mon épouse, celle-ci devra se loger ailleurs, surtout si j'ai choisi la formule "viager occupé sur une seule tête" ? Tout dépendrait alors des dispositions testamentaires que j'aurai rédigées ?

Enfin, quid des conséquences fiscales d'une part sur le bouquet perçu lors de la transaction, d'autre part sur les rentes mensuelles perçues (j'ai 66 ans) ?