

La solution du contrat d'entretien viager

Georgette n'arrive plus à s'occuper toute seule de sa maison. Mais elle souhaite éviter l'EMS. Dialogue imaginaire avec son notaire.



M^e THIERRY MONITION
Notaire à Montreux (VD).

swis Not.ch

Bonjour Maître, je suis veuve et sans enfant ; j'ai 83 ans et ma plus proche parente, Amandine, est une nièce formidable qui s'occupe de moi et m'aide à pouvoir rester dans ma maison. Avec les années, le jardin est devenu bien grand et son entretien un réel souci. Je n'arrive plus à faire les commissions ni à m'occuper du nettoyage de mon intérieur. Je crains de devoir entrer, un jour, dans un EMS. Je ne sais pas comment faire pour rester chez moi...

Chère Madame, je comprends bien votre préoccupation. Parlez-moi de votre nièce.

Amandine m'est toute dévouée. Elle est financièrement peu à l'aise, même si elle touche, depuis quelques mois, l'AVS et une petite rente LPP. Je sais qu'elle est attachée à ma maison pour y avoir de nombreux souvenirs de jeunesse. Depuis son divorce, elle vit dans un studio peu confortable, alors que j'habite seule dans ma maison, bien trop grande. J'aimerais faire d'Amandine ma seule héritière. Mais cette démarche ne déploiera d'effets qu'après mon décès, alors que j'aimerais mettre maintenant en place une solution. Je ne reçois personnellement que l'AVS et n'ai que peu d'économies, ma fortune se résumant grosso modo à ma maison, laquelle est hypothéquée à concurrence de 80 %.

Si j'analyse votre situation, je la résumerai comme suit.

- 1 Vous êtes propriétaire d'un patrimoine composé en partie d'un immeuble et de quelques autres avoirs.
- 2 Votre santé ne vous permet plus de vous occuper de votre entretien personnel, pas plus que de celui de votre maison.
- 3 Votre nièce vous est toute dévouée et serait probablement prête à venir habiter chez vous et à vous soutenir efficace-

ment en entretenant à la fois votre maison mais aussi en s'occupant de vous.

La solution que je vous propose est de signer avec votre nièce un contrat d'entretien viager par lequel vous vous engagerez à transférer tout de suite à Amandine une partie de votre patrimoine, votre maison, contre son engagement de vous entretenir et de vous soigner, votre vie durant.

Si je vous comprends bien, vous me proposez de donner maintenant ma maison à ma nièce. Est-ce à mon avantage ?

Le contrat d'entretien viager ne consiste pas seulement à faire donation de votre immeuble, puisque vous recevrez simultanément, de la part d'Amandine, l'assurance qu'elle s'occupera à la fois de son entretien, mais aussi vous prodiguera des soins, ce qui vous permettra de rester chez vous, même si vos forces viennent à baisser.

Le transfert de ma maison sous la forme d'une donation entraînera-t-il le paiement d'impôts pour moi et pour Amandine ?

Sur le plan fiscal, vous n'aurez vous-même aucun impôt à payer. Pour Amandine, il est possible qu'elle ne doive payer aucun impôt également dans la mesure où votre maison est assez lourdement hypothéquée.

BONS CONSEILS À RETENIR

- Le contrat d'entretien viager nécessite des liens étroits entre les parties et une confiance réciproque.
- Sur le plan fiscal, le contrat d'entretien viager peut être, dans certains cas, un instrument particulièrement approprié.
- Le contrat d'entretien viager ne s'improvise pas. Parlez-en avec votre notaire.