



effets de vente d'un bien de la donation partage

Par ALBE

Bonjour

Que se passe t'il si le dernier survivant de notre couple (communauté universelle au bénéfice du conjoint)vend les biens immobiliers actés dans une donation partage (usufruit de 40 %) pour acheter un autre logement plus adapté Il s'agit de la résidence principale , et d'un appartement en location .

Quelles conséquences pour nos trois enfants " bénéficiaires de la donation partage initiale " ? Une part du produit des ventes peut t'elle leurs revenir de ce cadre ? Quelle incidence fiscale sur la succession ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il ne peut vendre que ce dont il est propriétaire, et donc pas ce qui a été donné aux enfants.

D'autre part, la vente d'un bien nécessite l'accord de tous les ayants droits dans ce bien, lesquels recevront leur quote-part du prix après la vente.

Par ALBE

Oui , mais nous avons un doute compte tenu de notre contrat de mariage communauté universelle avec attribution totale au dernier survivant : Il reste décisionnaire sur l'intégralité de son patrimoine et peut donc agir à sa guise

Est ce une interprétation erronée ? MERCI

Par yapasdequoi

Il faut commencer par relire l'acte de donation de la nu-propriété aux enfants.

Si c'est donné, c'est donné ! Ce n'est donc plus dans le patrimoine du donateur.

Consultez votre notaire !

Par ALBE

Pour conclure avec un apport d'infos suite à vos conseils :

En cas de vente du bien par l'usufruitier pour racheter un autre bien à des fins de résidence principale l'intégralité du produit de la vente (usufruitier et enfants) est réinvesti dans le nouvel achat ; et la donation partage est de nouveau effective sur ce bien dans la continuité du précédent . Tout cela étant écrit sur l'acte .

Voilà voilà si j'ai bien tout compris.

Merci à tous .

Par yapasdequoi

Très étonnant. L'usufruitier ne peut pas décider seul de vendre sans accord des nu-propriétaires.

Consultez votre notaire.

Par Isadore

Bonjour,

Que se passe t'il si le dernier survivant de notre couple (communauté universelle au bénéfice du conjoint)vend les biens immobiliers actés dans une donation partage (usufruit de 40 %) pour acheter un autre logement plus adapté Rien du tout puisque c'est impossible.

Chacun peut vendre ce qu'il possède : l'usufruitier son usufruit, le nu-proprétaire sa nue-proprété.

Si le conjoint survivant a l'usufruit des biens et qu'il vend son usufruit, l'argent de la vente lui revient entièrement. Les enfants bénéficiaires de la donation ayant conservé leur part de nue-proprété, il n'y a pas de raison de leur remettre une part du prix de vente.

Si usufruitier et nu-proprétaire se mettent d'accord pour vendre en pleine propriété, ils ont le choix :

1. remettre le prix de vente de l'usufruit à l'usufruitier, et le prix de la nue-proprété au nu-proprétaire
2. racheter un bien avec le prix de vente sur lequel reporter le démembrement
3. reporter le démembrement sur le prix de vente

Dans le cas 2, on revient à la situation initiale avec un bien immobilier démembre. Dans le cas 3, on crée une situation de quasi-usufruit. L'usufruitier aura la jouissance des liquidités issues de la vente, charge à lui de restituer le capital à son décès.

Par défaut on part sur le 1 : partage du prix de vente au prorata des parts de chacun.

Visiblement, l'acte de donation prévoit qu'en cas de vente du bien, les parties devront adopter la solution 2 : racheter un bien en démembrement.

Cela ne permet pas à l'usufruitier de décider seul de la vente du bien en pleine propriété. Les enfants propriétaires bien que nus sont en droit de refuser de vendre ce qui est à eux.

Honnêtement, même s'il y avait par extraordinaire une clause permettant à l'usufruitier de décider seul de la vente, je doute qu'elle soit légale. En tout cas c'est bancal...

Il reste décisionnaire sur l'intégralité de son patrimoine et peut donc agir à sa guise Son patrimoine à lui, pas celui de ses enfants.

Au passage, si vous avez donné deux biens immobilier à trois enfants, ce n'est pas une donation-partage mais une simple donation. C'est une donation-partage seulement s'il n'y a aucune indivision entre les enfants (autrement dit : s'il y a eu un partage des biens des parents, éventuellement avec versement de soultes).

Par Rambotte

Bonjour.

Pourriez-vous reproduire des éventuelles clause de votre donation-partage avec réserves d'usufruits, imposant des obligations, des charges, aux donataires ? Imposant par exemple la vente du bien donné de la seule volonté des donateurs usufruitiers ? Et dans ce cas, imposant le remploi du prix dans une nouvelle acquisition.

Car sans spécificités particulières, l'usufruitier ne peut pas vendre un bien dont il a l'usufruit.

Seul le propriétaire, fut-il nu, peut vendre le bien. Le droit de disposer appartient au détenteur de l'abusus (que vous avez donné).

L'usufruitier peut souhaiter que le nu-proprétaire vende le bien, et alors l'usufruitier pourra donner son accord pour que cette vente se fasse en pleine propriété. Dans le cas contraire, le bien sera vendu par le nu-proprétaire grevé d'usufruit (l'acquéreur devra supporter l'existence d'un usufruitier).

Sans ça, la donation d'un bien, c'est par définition le fait de se dépouiller de ce bien irrévocablement. Ce bien sort du patrimoine du donateur pour entrer dans la patrimoine du donataire. Le bien n'appartenait plus à votre communauté universelle, et n'a pas été concerné par l'attribution intégrale.