



## DONATION PARTAGE

-----  
Par CHANTAL

Bonjour

Ma mère a fait à mon frère et à moi une donation partage en 1999 pour chacun un appartement. Ma mère est toujours vivante.

Mon frère veut faire vendre à ma mère son appartement.

Faut-il mon accord?

Merci beaucoup pour votre retour.

Bien Cordialement

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

C'est effectivement impossible sans votre accord si vous êtes en indivision, mais si chacun possède un appartement, vous n'avez aucun regard sur ce que pourrait faire votre frère avec accord de votre mère.

-----  
Par CHANTAL

Merci pour votre retour et du temps accordé à ce forum.£

Belle journée

chantal GIOMI

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Votre frère veut vendre son appartement à lui. L'appartement n'appartient plus à votre mère.

Que peut vouloir dire "faire vendre à une personne un bien dont la personne n'est plus propriétaire" ?

Toutefois, dans la donation-partage, votre mère s'est peut-être réservée l'usufruit.

Votre frère peut vendre l'appartement sans le concours de votre mère. Dans ce cas, la vente est sans effet sur l'usufruit, qui est conservé par votre mère. L'acquéreur sera nu-proprétaire, et devra souffrir la présence de l'usufruitière.

Si votre frère veut vendre son appartement libre de charges, il doit obtenir l'accord de votre mère pour que la vente se fasse en pleine propriété (votre mère vend simultanément son usufruit). Et alors le prix sera partagé au prorata des droits. Votre mère est libre de son choix, et peut refuser de donner son accord pour une vente en pleine propriété.

Ensuite, comme il s'agit de vendre un bien reçu par donation, il faut votre consentement à la vente, uniquement pour protéger l'acquéreur. Mais sans votre consentement, la vente est quand même possible, si l'acquéreur accepte le risque d'acquérir sans votre consentement.

-----  
Par CHANTAL

Bonjour,

Ma mère est usufruitière et mon frère nu-proprétaire, tout comme moi sur chacun du bien donné sur la donation partage.

Je ne connais pas la suite de la procédure.

Je voudrais juste mettre un véto car ce qui m'inquiète c'est qu'il a tellement besoin d'argent et ce bien rapporte un loyer

à ma mère.

Si ma mère est d'accord, alors si j'ai bien compris je ne peux pas m'y opposer.

Merci

-----  
Par Rambotte

Déjà, il faut que votre mère accepte une telle vente, qui lui supprimerait une source de revenus.

Si elle refuse la vente, votre frère peut vendre, et votre mère restera usufruitière du bien vendu, le locataire restera en place et votre mère continuera de percevoir des loyers. Simplement "son" nu-proprétaire ne sera plus votre frère, mais l'acquéreur. Encore faut-il trouver un acquéreur qui veuille bien n'être que nu-proprétaire. En général, ce sont des marchands de biens qui font de l'investissement.

Ensuite, il vaut que vous donniez votre consentement à cette vente d'un bien donné.

Votre absence de consentement a de grandes chances d'empêcher la vente. Toutefois, cette recherche de consentement n'a pour seule raison que de protéger l'acquéreur contre une potentielle action que vous pourriez engager contre votre frère au décès de votre mère, action potentielle qui pourrait être poursuivie contre son acquéreur en cas d'insolvabilité de votre frère.

Mais l'acquéreur pourrait estimer qu'il n'y a aucune chance que cette action potentielle puisse avoir lieu\*, et donc il pourrait décider de se passer de votre consentement, et acquérir quand même. Le notaire sera extrêmement réticent, et fera signer à l'acquéreur une reconnaissance de conseils donnés, pour éviter d'être poursuivi par l'acquéreur pour défaut de conseils, si la chose improbable arrivait.

\* et elle n'a effectivement aucune chance d'avoir lieu si la donation-partage est égalitaire et qu'il n'y a aucune autre donation de votre mère

Mais pour la plupart des acquéreurs, les explications du notaire font peur, et ils refusent d'acquérir sans votre consentement.

-----  
Par CHANTAL

Merci beaucoup pour la diligence donné à ce dossier, tout est clair pour moi.

Une belle journée.

Bien Cordialement