



Nue-propriété/usufruit vente logement

Par sosodoumee

Bonjour,

en 2005 mon père (toujours en vie) a fait un partage de son vivant sur une partie de ses biens immobiliers et m'a ainsi attribué deux logements qu'il avait hérité de son père, et que j'ai en nue propriété et lui en usufruit. Nous avons signé chez son notaire.

Mes deux sœurs ont un logement chacune dans le même cadre.

fin mars 2023, il est venu me voir en me disant qu'il est d'accord pour vendre à condition que l'argent serve à racheter un bien dans les mêmes conditions (nue propriété/usufruit) en me disant que c'est la loi, mais en sachant que je n'ai aucun document signé à jour entre lui et moi stipulant cette condition.

Après avoir fait quelques recherches, si je me réfère aux textes, il a aujourd'hui 82 ans, sa quote-part est de 20% de la valeur et moi 80% et j'avais compris que le règlement de ces ventes doivent être fait en conséquence à chacun.

Dans le cadre de ce partage qui avait été signé en 2005, que sommes nous obligés de faire après cette vente
. racheter un bien dans les mêmes conditions (nue propriété/usufruit) et est ce obligatoire ?
. répartir la somme qui est considérée comme donnée ???
ou autre ?

Merci de votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Pour ce qui est de vendre votre nue-propriété, tout dépend de ce qui noté dans l'acte de donation. Votre père a pu mettre des conditions (interdiction d'aliéner, etc).

Pour ce qui est de vendre en pleine propriété, il est libre de fixer ses conditions. En effet, même si vous n'avez aucune restriction concernant la vente de votre nue-propriété, il peut vouloir garder son usufruit. Si ses demandes ne vous conviennent pas, vous vendrez le bien grevé d'usufruit.

Par sosodoumee

Il y a bien une clause d'interdiction d'aliéner qui stipule

"le donateur interdit formellement au donataire qui s'y soumet toutes mutations du biens présentement donné pendant sa vie à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes sauf accord express dudit donateur. en outre s'agissant de la donation faite par un donateur seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit donateur entend en cas de prédécès de sa part que l'interdictions susvisée soit également stipulée en faveur de son conjoint la vie durant de ce dernier"

on a aussi interdiction de donner en garantie.

a la base nous sommes d'accord sur la vente en elle même... donc il s'agissait de vendre la totalité....

c'est le réemploi de cet argent qui est l'objet de la question

suis je obligée de racheter avec lui dans les conditions d'usufruit et de nue propriété vue qu'il s'agissait d'un partage

Par Isadore

Bonjour,

Si c'est un engagement "moral", non. Si votre père fait ou a fait insérer une clause en ce sens dans un acte notarié, oui.

Dans le premier cas, si votre père conditionne la vente de son usufruit au rachat d'un bien, vous pouvez lui faire croire que vous acceptez. Une fois la vente faite, il ne pourra juridiquement vous obliger à rien, à vous de voir si vous assumez de tromper votre père.

Dans le second cas, vous devrez respecter la clause. Si vous signez un engagement à réemployer les sommes, votre père sera en droit d'exiger son application.

Par sosodoumee

Je viens de relire l'acte de partage, et je n'ai aucune clause stipulant cette condition d'emploi de l'argent.

Il ne s'agit pas de tromper mon père, juste de faire les choses dans la légalité. Mon père se réfère toujours aux lois et la légalité, comme il me l'a dit ce matin.

C'est ce que je souhaite faire également aussi car un engagement moral a ses fins.

Donc l'acte de partage ne portant aucune notion de cet élément, cela peut-il être porté sur l'acte de propriété ?

Par Isadore

Je reformule :

- vous voulez vendre un bien dont votre père a l'usufruit
- votre père accepte de vendre son usufruit à condition que le prix de vente soit réemployé pour racheter un bien en démembrement, ce que vous ne souhaitez pas

Visiblement, pour le moment aucun document légal vous oblige à accepter la demande de votre père.

Voici ce qui peut se passer :

1. vous annoncez à votre père que vous refusez de racheter un bien en démembrement avec lui, il accepte, vous pourrez donc vendre le bien en pleine propriété
2. votre père refuse votre décision et décide de ne pas vendre son usufruit, dans ce cas vous ne pourrez vendre le bien que grevé d'usufruit
3. vous feignez d'accepter les conditions de votre père, sans engagement écrit vous pourrez revenir dessus après la vente
4. votre père fait inscrire dans le compromis ou l'acte de vente que les sommes devront être réemployées, vous signez l'acte, vous serez engagé

Par Rambotte

Bien entendu que dans l'acte de donation-partage, il n'y a pas de clause sur ce qui devra se passer en cas de vente ultérieure d'un bien donné en démembrement.

Il y a un projet de vente d'un bien qui fut donné. Chacun y met, ou pas, des conditions à son consentement à la vente. Si les conditions sont incompatibles, eh bien la vente ne se fait pas. A chacun de formaliser ses conditions.

Si votre père exige, dans l'acte notarié de vente, que soit mentionné l'obligation de réemploi, et que cela ne vous convient pas, eh bien vous ne vendez pas.

Un prix de vente d'un bien démembré est partagé par défaut au prorata de la valeur des droits respectifs, sauf en cas d'accord pour reporter l'usufruit sur le prix (article 621), et par extension en cas d'accord pour faire autrement.

Notez aussi que le barème fiscal (20%) n'a pas valeur légale en matière de partage (civil) du prix. En cas de désaccord sur le partage, c'est la valeur économique (et pas fiscale) de l'usufruit qu'il faut calculer.

Par sosodoumee

Merci de ces réponses.

Je comprends bien que si je n'ai aucun écrit relatif à cette clause de réemploi je peux m'y opposer (même si la clause de la donation indique qu'il y a réserve d'usufruit sur la tête du conjoint du donateur).

J'ai aussi lu des éléments concernant le quasi usufruit pour lequel il faut établir une convention. J'ai cru comprendre que cela ne s'applique pas aux biens immobiliers. qu'en est il exactement

merci par avance

Par Rambotte

Ne cherchez pas une clause de réemploi futur dans les actes existants (donation ou donation-partage). Elle n'a pas lieu d'y être. Il n'y a que des clauses d'interdiction d'aliéner ou de droit de retour, auxquelles le donateur peut renoncer, et bien sûr la réserve d'usufruit.

Il y a un projet de vente. Cette vente n'aura lieu que si toutes les parties vendeuses sont d'accord sur les modalités concernant le sort du prix.

Le notaire ne pourra pas préparer l'acte de vente, si un vendeur exige qu'il soit mentionné l'obligation de réemploi du prix, ou de report de l'usufruit sur le prix, et si l'autre exige que soit mentionné le partage du prix.

On ne peut pas forcer une vente contre la volonté d'un des vendeurs.

Après, il est vrai que vous pouvez être silencieux, ne pas soulever le lièvre devant le notaire, et espérer que votre père n'exige rien dans l'acte de vente, et attendre de voir le projet d'avant-contrat ou de compromis qui vous sera soumis.