



Donation et achat de propriété indivise, précisions svp

Par Visiteur

Bonjour,

Ma situation est la suivante :

En 1996, j'ai acheté une propriété indivise avec ma mère (50-50).

En 1998, elle me fait donation de sa moitié.

Elle conserve l'usufruit et je me retrouve nue propriétaire pour moitié.

Dans l'acte de donation, il est stipulé : « la donatrice interdit formellement aux donataires qui s'y soumettent, de vendre, aliéner ou hypothéquer tout ou partie des biens compris dans la donation pendant la vie de la donatrice ».

Ma mère a la faculté d'abandonner son usufruit quand bon lui semblera et de réclamer en contrepartie une rente viagère.

Aujourd'hui, pour réaliser un projet professionnel, je souhaite récupérer mon investissement mais ma mère s'oppose à tout arrangement.

Bien sûr, je ne m'imaginerai pas vendre la moitié du bien (actuellement loué) qui m'appartient en propre.

Ma question est donc la suivante : suis-je vraiment tenu d'obtenir l'accord de ma mère pour pouvoir vendre l'ensemble du bien (et qu'elle récupère sa part) ?

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans l'acte de donation, il est stipulé : « la donatrice interdit formellement aux donataires qui s'y soumettent, de vendre, aliéner ou hypothéquer tout ou partie des biens compris dans la donation pendant la vie de la donatrice ».

Ma mère a la faculté d'abandonner son usufruit quand bon lui semblera et de réclamer en contrepartie une rente viagère.

Aujourd'hui, pour réaliser un projet professionnel, je souhaite récupérer mon investissement mais ma mère s'oppose à tout arrangement.

Bien sûr, je ne m'imaginerai pas vendre la moitié du bien (actuellement loué) qui m'appartient en propre.

Ma question est donc la suivante : suis-je vraiment tenu d'obtenir l'accord de ma mère pour pouvoir vendre l'ensemble du bien (et qu'elle récupère sa part) ?

Oui, vous êtes bien tenu par cette clause. En effet, la donation avec charge d'interdiction d'aliéner est tout à fait valable et codifiée à l'article 900-1 du Code civil.

Pour être valable, la clause doit être limitée dans le temps (en principe, la vie du donateur ou du donataire) et justifiée par un motif légitime et sérieux (ce qui est toujours le cas dans un cadre familial).

Vous pouvez par contre saisir le juge afin que ce dernier autorise la levée de l'interdiction d'aliéner. Vous devrez dans ce cas démontrer que l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu (difficilement envisageable ici) ou qu'il advient qu'un intérêt plus important l'exige. Ce point est là encore difficile à démontrer mais vous pouvez toujours essayer.

Encore que si vous obtenez gain de cause, alors vous aurez le droit de vendre vos parts (50 en PP + 50 en nue propriété) mais en aucune manière on ne peut contraindre votre mère à vendre son usufruit. Il est clair que cela va repousser un acquéreur éventuel..

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre précieux éclairage.

Cordialement,