



Nu-propriété l'usufruitier sous compromis et décès de

Par Sunny

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter aujourd'hui car je suis dans une situation qui me dépasse un petit peu? voilà, j'ai signé un compromis de vente pour acquérir la nu-propriété d'un bien. Les signataires étaient moi-même (l'acheteur), le nu-propiétaire (le vendeur), l'usufruitier et deux héritiers réservataires (le bien vendu avait fait l'objet d'une donation-partage). Seulement, l'usufruitier du bien en question est décédé en cours de compromis, je n'avais donc pas encore signé l'acte authentique. Le notaire m'a informé que l'usufruitier étant décédé, il n'était pas possible de signer l'acte authentique dans les conditions prévues au compromis mais que je devais payer l'acquisition plus chère (rajouter la valeur de l'usufruit) pour devenir plein propriétaire. Tout d'abord est-ce bien comme ça que cela doit se passer ?

J'ai alors dit au notaire que si je devais payer le surplus, je le ferai. Mais aujourd'hui, un des deux héritiers réservataires ne veut pas signer l'acte authentique? je suis donc dans l'impasse. Ce que je ne comprends pas, c'est que si je dois payer l'intégralité de la valeur de la maison car l'usufruitier est décédé et que le nu-propiétaire est devenu plein propriétaire, pourquoi la signature des héritiers réservataires est-elle aujourd'hui nécessaire ?

Merci d'avance pour votre aide !

Par AGeorges

Bonsoir Sunny,

Votre exposé me pose un problème.

Une donation-partage ne correspond pas à la situation que vous décrivez. Il s'agit du partage d'un bien entre tous les héritiers. Si le bien est démembré, il y a donc d'un côté les héritiers (en principe tous) qui sont nus-propiétaires et l'usufruitier.

Donc, je ne vois pas pourquoi il y aurait un nu-propiétaire d'un côté et des héritiers de l'autre.

Par contre, s'il y a eu une donation simple à un des héritiers, alors, les autres ont leur mot à dire. Si la donation a créé un déséquilibre, que les parts 'réservées' ne sont pas respectées, alors, le notaire réinjectera le montant de la vente dans la masse successorale. Disons que le bénéficiaire du don aura le bénéfice de la Quotité Disponible.

Sinon, le décès de l'usufruitier implique que votre achat se transforme en pleine propriété et que vous aurez donc l'usage du bien sans délai. Il est compréhensible que la valeur ne soit pas la même.

Sauf erreur ou omission.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je crois que vous auriez intérêt à prendre les conseils d'un avocat.

Je ne comprends pas la position du notaire.

Promesse de vente vaut vente : article 1589 du code civil. La vente était donc parfaite dès la signature du compromis, le transfert de propriété, le paiement du prix et la délivrance étant reportés au jour de la signature de l'acte authentique qui n'est qu'une réitération de l'acte de vente en la forme authentique.

L'achat d'une nue-propriété est un contrat aléatoire. Le nu-propiétaire est appelé à devenir plein propriétaire au décès

de l'usufruitier. Les nus-proprétaires qui vous ont vendu leurs droits vous ont aussi vendu l'aléa correspondant à l'espérance de vie de l'usufruitier et ce à la date de signature du compromis. Si vous êtes bon prince, vous pouvez accepter de payer la valeur qu'avait l'usufruitier estimée en fonction de l'âge qu'avait l'usufruitier mais, en droit, je ne vois pas du tout en quoi vous y seriez obligé parce que la vente était parfaite dès la signature du compromis. Les nus-proprétaires vendeurs vous ont vendu un droit à terme, le terme étant certes arrivé plus tôt que prévu mais néanmoins après la vente et c'est ce qui compte.

Je ne comprends pas non plus ce que viennent faire les héritiers dans cette affaire. De qui sont-ils héritiers ? Si c'est de l'usufruitier, ils ne peuvent prétendre à rien. Un usufruit ne se transmet pas par succession puisque le droit d'usufruit s'éteint au décès de l'usufruitier.

En conclusion, à mon sens, rien ne devrait faire obstacle à la signature de l'acte authentique, le prix de la vente restant inchangé.

Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Regardez plutôt

<https://www.dalloz-actualite.fr/essentiel/promesse-de-vente-de-nue-proprieete-et-deces-de-l-usufruitier#.ZAZHon3fvkw>

Par janus2

Regardez plutôt

Il faut être abonné pour lire l'article...

Par Sunny

Bonjour,

Merci AGeorges, Nihilscio et ESP pour vos messages !

AGeorges, il est vrai que je n'ai pas apporté beaucoup d'informations quant à la donation-partage, veuillez m'excuser. Il s'agit bien d'une donation-partage par laquelle chacun des héritiers (ils sont 3) a bénéficié de la nue-proprété d'un bien immobilier de même valeur (3 biens immobiliers différents ont donc été « donnés »), les donateurs conservant l'usufruit de ces biens. Cependant l'acte stipulait que si l'un des donataires souhaitait vendre son bien, il devait obtenir l'accord (et donc la signature) de toutes les autres parties.

Nihilscio, lorsque j'ai appris le décès de l'usufruitier, ma réflexion a été la même que la vôtre, je partageais votre avis : la vente était parfaite dès la signature du compromis. Seulement le notaire ne partageait pas mon point de vue et comme c'est lui le « pro » dans l'histoire, j'ai tendance à lui faire confiance. Mais peut-être devrais-je prendre l'avis d'un avocat en effet. Concernant la place des héritiers dans cette affaire, je pense que les précisions apportées ci-dessus vous éclaireront.

ESP, je vais prendre connaissance de l'article mais je n'ai pas de code d'accès (je vais voir pour m'abonner) et je vous avoue que les termes employés sont très « juridiques » et je ne suis pas certain de bien les comprendre? « la promesse de vente de la nue propriété d'un bien grevé d'usufruit a nécessairement pour objet la pleine propriété de ce bien-être cas d'extinction de l'usufruit », cela signifie donc que l'acte authentique que je dois régulariser concernera forcément la pleine propriété et plus la nue propriété et que le prix payé augmentera forcément (surplus de la valeur de l'usufruit) ?

Encore merci à vous d'avoir pris le temps de me répondre.

Par AGeorges

Bonjour Sunny,

C'est effectivement plus clair avec vos compléments. La donation-partage étant équilibrée, et étant donné qu'aucun héritier n'a intérêt à bloquer les deux autres sous peine de recevoir le châtiment inverse, leur présence devrait n'être que de forme.

Au niveau du prix, je me range à l'argument de Nihilscio et à la force du CC1589 (malgré son grand âge !). Il me semble que vous devriez communiquer cet argument au notaire avant d'envisager une dépense d'avocat. La notion de 'notaire' est toujours un peu vague, il peut s'agir d'un clerc plus ou moins juridiquement compétent.

Le raisonnement me semble imparable.

Promesse de vente vaut vente dès lors qu'elle a été signée par les personnes intéressées (sans clause de dédit spécifique). Vous avez accepté les aléas d'un usufruit, ce dernier vous est très favorable, c'est tout. La logique de "acheter plus, payer plus" ne doit pas s'appliquer dans ce cas.

Par Nihilscio

L'acte de donation-partage fait obligation à un donataire souhaitant vendre le bien qui lui a été dévolu de recueillir l'accord des autres donataires. Cet accord a été donné et il est attesté sur le compromis. Les signataires ne peuvent se rétracter à moins d'alléguer un vice sur ce compromis. Vous devriez pouvoir vous faire reconnaître judiciairement comme légitime propriétaire mais cela peut prendre du temps. Un avocat pourrait convaincre les réfractaires qu'il est trop tard pour eux pour s'opposer à la vente.