



## donation et vente d'une maison

Par **txumi**, le **28/10/2009** à **21:21**

Bonjour,

le père de mon conjoint étant malade, ses parents lui ont fait donation de la maison, de leur vivant tout en laissant à la mère la jouissance . Son père est décédé il y a un peu plus d' un an. Sa mère refusait de vivre dans la maison pour des raisons qui lui sont propres, donc elle est partie vivre en famille d'accueil. Il y a de ça un mois, mon conjoint décide de vendre la maison en accord verbal avec sa mère, afin de se rembourser les crédits qu'il a fait pour éponger les dettes de ses parents. Seulement maintenant elle refuse la vente et déclare vouloir habiter dans cette maison. Peut elle s'opposer à la vente ? possède t'elle encore le droit de jouissance alors qu'elle avait refusé pendant plus d'un an d'y habiter ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **19:55**

Bonjour, Txumi.

J'ai un peu de mal à comprendre.

- Le père de votre conjoint était donc le donataire de la nu-propriété;
- Mais était-ce l'épouse de celui-ci (mère du conjoint); ou bien la mère du père du conjoint (ce qui semblerait plus logique en aval d'une donation de nue-propriété au père du conjoint, avec réserve d'usufruit au profit des parents de ce dernier)?

Qui appelez-vous en définitive, "la mère"?

Votre conjoint aurait donc hérité de son père -décédé il a un peu plus d'un an-, de la nue-propriété dont ce dernier était titulaire, mais sous l'usufruit de qui?

De toutes façons, les indications que je vais vous donner restent valables.

Nul ne peut contraindre l'usufruitière à céder ou à abandonner son usufruit, ni à lui interdire d'habiter la maison.

Le titulaire de la nue-propriété ne peut pas céder plus de droits qu'il n'en détient, et, s'il peut - techniquement- vendre la nue-propriété démembrée à un tiers, celui-ci achètera sous l'usufruit de "la mère". Elle ne peut pas s'opposer à la vente DE LA NUE-PROPRIETE, mais peut rester "cramponnée" à son usufruit -c'est à dire dans la maison-.

Et sur le terrain, il ne se trouverait sans doute que très peu de candidats-acquéreurs disposés à "se mettre en face" d'une telle acquisition.

Donc, pour répondre concrètement à votre question, la position de "la mère" est bétonnée, et

c'est par un effet de sa seule volonté qu'il lui appartient de décider de quitter -ou non- la maison.

Ce type d'usufruit est viager, et s'éteint donc au décès de son bénéficiaire.

Durant sa vie, "la mère" peut certes abandonner son droit, ou le céder, mais on ne peut pas l'y contraindre.

Il faut 30 ans de non-usage du bien par l'usufruitier, pour qu'il perde son droit.

(617 CC.).

Votre bien dévoué.