



## Donation nue propriété avec usufruit réversible

Par **verso**, le **24/11/2023** à **13:22**

Bonjour

Un acte notarié de donation de la nue-propriétaire avec usufruit réversible au profit du conjoint survivant stipule une interdiction d'alienier et d'hypothèquer le bien du vivant du donateur.

Par testament, cette interdiction peut -elle être mentionnée pour que le conjoint survivant puisse jouir de cette interdiction ?

Par **Marck.ESP**, le **25/11/2023** à **09:25**

Bonjour et bienvenue

La clause que vous évoquée ne concerne généralement que le donataire de la nue-propriété.

En ce qui concerne l'usufruitier, l'interdiction d'aliéner signifie qu'il ne peut pas vendre ou céder ses droits d'usufruit sans l'accord des autres parties concernées.

Par **verso**, le **25/11/2023** à **09:58**

Merci mais est-ce à dire qu'après le décès du donateur, le donataire (nu-propriétaire) peut vendre la nue-propriété : l'époux survivant bénéficiaire de la réversion d'usufruit n'aurait pas le droit d'interdire au nu-propriétaire de vendre et d'hypothéquer la nue -propriété avant son décès ?

Merci pour votre réponse

Par **Marck.ESP**, le **25/11/2023** à **10:31**

La clause "du vivant du donateur" actée au départ est normalement devenue caduque. Votre notaire vous confirme -t-il ?

PS. Trouver un acquéreur pour une nue propriété n'est pas évident.

Par **verso**, le **25/11/2023** à **14:12**

Merci

"Trouver un acquéreur pour une nue-propriété n'est pas évident"

Surtout quand il y a 2 nus- propriétaires indivis.

Si l'un veut vendre et l'autre pas ?

Procès de l'un contre l'autre ?

Par **Marck.ESP**, le **25/11/2023** à **14:38**

Mais vous pouvez vendre votre part, (en tenant compte du droit de priorité de l'autre indivisaire).

Mais trouver un acquéreur, mission quasi impossible.

Par **verso**, le **25/11/2023** à **15:26**

Re bonjour Marck.ESP

Je résume la situation et les commentaires :

J'ai fait don de la nue-propriété d'un appartement à mes 2 enfants avec réversion de l'usufruit au profit de mon conjoint. Ces 2 enfants sont nés d'un précédent mariage.

A mon décès, l'interdiction d'aliéner la nue-propriété de l'appartement s'éteint. Mon conjoint, s'il me survit ne peut pas interdire la vente de la nue-propriété même si j'inscris cette interdiction dans mon testament.

Nous sommes d'accord : la vente de la nue-propriété de l'appartement est techniquement possible ?

Selon le principe que nul ne peut être contraint de rester en indivision, l'un de mes des 2 enfants peut proposer à l'autre de lui vendre sa part . D'accord ?

Mais si ce dernier n'a pas les fonds nécessaires pour la lui acheter ?

Qu'en dites-vous ?

Merci pour votre réponse

Par **youris**, le **25/11/2023** à **16:16**

bonjour,

la vente de la nue-propriété n'est pas rare car elle présente des avantages par rapport au

viager occupé.

voir ce lien du trésor public :

[devenir-nu-propretaire-avantage](#)

la vente de droit indivis à l'autre et unique indivisaire nécessite un accord de l'acheteur et de l'acquéreur.

un indivisaire peut vouloir vendre ses droits à l'autre indivisaire qui peut refuser, l'indivisaire vendeur peut vendre à un tiers (qui sera difficile à trouver) mais l'autre indivisaire dispose alors d'un droit de préemption en application de l'[article 815-14 du code civil](#).

salutations

Par **Marck.ESP**, le **25/11/2023** à **16:32**

[quote]

Mais si ce dernier n'a pas les fonds nécessaires pour la lui acheter ?  
Qu'en dites-vous ?

[/quote]

S'il s'opposait à la vente, l'autre indivisaire peut demander une autorisation de justice pour passer seul l'acte de vente, sous réserve que le juge estime que cela est dans l'intérêt commun.

Il serait bien d'en discuter avec un avocat spécialisé.

Par **verso**, le **25/11/2023** à **17:56**

Bonsoir

Je souhaite bien du plaisir à un acheteur qui ne pourrait acquérir que la moitié de la nue-propriété ...