Image not found or type unknown

Donation nue propriété dans une indivision

Par **Alain PERRET**, le **29/03/2017** à **11:40**

Nous sommes en indivision successorale sur un bien immobilier détenu en pleine propriété.
L'un d'entre nous souhaite faire une donation en nue propriété avec réserve d'usufruit de sa quote part à ses enfants :
Le peut-il?
Peut-il le faire sans l'acceptation des autres coïndivisaires?
Si c'est possible, il détiendra alors sa part en usufruit. Pourra-t-il s'opposer à la vente, même en cas de partage judiciaire?

Par **youris**, le **29/03/2017** à **13:20**

bonjour,
quant un indivisaire veut vendre sa part dans l'indivision, les autres indivisaires disposent d'un droit de préemption en application de l'article 815-14 du code civil.
mais cet article ne concerne pas les donations.
un indivisaire peut donc donner la nue-propriété de sa part sans l'accord des autres indivisaires.
s'il garde l'usufruit, il faudra son autorisation pour vendre le bien.
les autres indivisaires devront avoir l'autorisation du TGI pour vendre ce bien malgré l'opposition de l'usufruitier.
salutations

Par **Alain PERRET**, le **29/03/2017** à **13:58**

Pourrait-il même donner cette nue propriété aussi à quelqu'un de totalement étranger à l'indivision (de sa famille) sans l'accord des indivisaires? Cela me semble représenter une grave faille dans le droit des indivisaires.
Ensuite, étant usufruitier de sa part, pourrait-il empêcher la vente même au TGI? C'est à dire provoquer un blocage absolu, vu qu'on ne peut pas vendre le bien s'il est grevé d'usufruit.

Par **youris**, le **29/03/2017** à **15:17**

à confirmer pas d'autres intervenants, le droit de préemption ne s'applique qu'en cas de vente

et non en cas de donation.
si vous saisissez le tgi, il autorisera ou non la vente selon les arguments avancés par chaque partie.
il est possible de vendre un bien grevé d'un usufruit, dans ce cas, vous ne vendez que la nue-propriété.

Par **Alain PERRET**, le **29/03/2017** à **16:21**

Merci pour votre réponse.

Mais s'il n'y a pas de droit de préemption conformément à l'article 815-14 du code civil, y -a-t-il vraiment la possibilité de faire cette donation unilatéralement sans l'accord des autres indivisaires?
Si le TGI autorise la vente du bien, mais seulement sa nue-propriété, autant dire que cela sera invendable, ou presque, en réalité. La donation de la nue propriété avec réserve d'usufruit peut donc être un moyen de blocage supplémentaire à la vente du bien.

Par **youris**, le **29/03/2017** à **18:14**

l'indivision d'un bien immobilier n'a pas pour vocation d'être de longue durée mais temporaire d'ou des règles de gestion peu souples et qui se compliquent quand les indivisaires refusent de s'entendre.
pratiquement, il est difficile de trouver un tiers acquéreur ou un tiers acceptant la donation, d'une part dans un bien en indivision.
d'ailleurs je ne vois pas l'intérêt de conserver l'usufruit sur une part d'indivision sauf pour e.....der les autres indivisaires.
il existe une disposition prévue à l'article 815-5-1 qui permet la vente d'un bien indivis à la demande d'indivisaire titulaires d'au moins les 2/3 des droits indivis par autorisation du TGI.
Mais selon ce même article cela ne s'applique pas en cas de démembrement du bien.
je vous conseille de voir un notaire qui aura peut être des solutions.
salutations

Par **Alain PERRET**, le **29/03/2017** à **18:27**

Ce bien est une résidence secondaire familiale qui correspondait à un besoin commun jusqu'ici, donc il y avait une bonne entente pour le conserver et l'entretenir. La personne qui a ce projet ne le fait pas nécessairement pour nous "emm...", mais c'est surtout une stratégie fiscale et l'envie de donner à ses propres enfants. Je vois néanmoins que cela complique l'indivision (plus de personnes impliquées, ayant des statuts différents de nus-propriétaires et d'usufruitier, indivision devenant intergénérationnelle,...) que cela comporte des risques supplémentaires, donc des conflits potentiels, même si cette personne semble s'en défendre.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés