



vente en viager occupé et succession sur bien immobilier multiple

Par **schl**, le **18/05/2024** à **13:29**

Bonjour.

Je souhaiterai savoir s'il est possible et quelles seraient les conditions pour une vente en viager occupé sur un bien en indivision.

L'indivision est composée de ma mère (usufruitière), mes deux sœurs et moi (nu-proprétaires) et mon frère qui est lui aussi nu-proprétaire mais à fait donation de sa part à ses deux enfants, en gardant l'usufruit et les faisant nu-proprétaires.

Le bien est composé d'un immeuble de 5 appartements (dont celui occupé par ma mère), une cour et une maison avec 2 appartements et un local commercial exploité (dont nous possédons les murs mais pas le fond).

Ma mère souhaiterai pouvoir vendre l'ensemble du bien en viager tout en restant occupante. Si cela est faisable quelles sont les conditions ? Quelles charges lui incombent ? De quoi est-elle délesté ?

Mon frère et une de mes sœurs seraient intéressés pour se porter acquéreur. Mon autre soeur et moi-même sommes vendeurs. Dans ce cas, quelles sont les règles à respecter ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement,

Anonymisation par la modération

Par **youris**, le **18/05/2024** à **13:45**

bonjour,

selon votre message, votre mère n'est qu'usufruitière, elle ne peut donc pas vendre son bien qui n'est plus le sien.

les nus-proprétaires peuvent vendre leurs-proprétés, votre mère étant usufruitière elle peut

rester occupante, voir même le louer.

je ne vois pas bien l'intérêt de votre mère dans une telle opération.

comment votre frère a-t-il pu donner l'usufruit à ses enfants puisqu'il n'est que nu-propiétaire.

prenez conseil auprès d'un notaire.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **18/05/2024** à **14:29**

Bienvenue sur LegaVox,

Effectivement, si votre frère était, comme les autres membres de la fratrie, nu-propiétaire, il ne peut pas avoir conservé l'usufruit, qui est détenu par la maman.

Concernant la vente en viager, c'est tout à fait possible avec la formalisation d'un accord de toutes les parties. (le juge ne peut pas autoriser la vente du bien contre la volonté de l'usufruitier).

J'ajoute que la vente en viager implique que l'usufruitière continue à occuper le bien vendu. La rente doit donc en tenir compte et- comme le dit Youris, **Il est recommandé de consulter un notaire pour formaliser cette opération.**

Concernant les charges et taxes pour votre mère, la responsabilité diffère très peu de celle d'un usufruitier.

Concernant votre dernière question, le viager ne présente aucun intérêt.

Par **Rambotte**, le **18/05/2024** à **19:59**

Bonjour.

[quote]

comment votre frère a-t-il pu donner l'usufruit à ses enfants puisqu'il n'est que nu-propiétaire.

[/quote]

Le frère n'a pas donné l'usufruit, il s'est réservé l'usufruit lors de la donation.

[quote]

il ne peut pas avoir conservé l'usufruit, qui est détenu par la maman.

[/quote]

"conservé" est sans doute un peu impropre. Il s'agit d'une réserve d'usufruit, et nu-

propriétaire, peut bien évidemment faire donation du bien en se réservant l'usufruit.

Simplement, cet usufruit réservé est **successif**, et ne pourra s'exercer que quand l'usufruit de la mère, actuellement en exercice, s'éteindra.

Si la mère veut recevoir des revenus, elle peut louer les biens qu'elle n'occupe pas (elle ne veut quand même pas continuer d'occuper les 5+2 = 7 appartements ?). Elle doit déjà toucher des loyers commerciaux.

Est-ce que votre mère usufruitière possède aussi une part de propriété ?

Dans ce cas, en soumettant l'ensemble immobilier au régime de la copropriété, il serait peut-être possible de constituer des lots, vu la consistance globale de cet ensemble, de sorte à sortir de l'indivision en nue-propriété. Si votre mère est indivisaire de la moitié de l'ensemble immobilier, elle pourrait peut-être allotie de plusieurs lots, dont elle aurait alors la pleine propriété. Elle pourrait alors vendre en viager un lot.

Par **Marck.ESP**, le **18/05/2024** à **21:06**

[quote]

nu-propriétaire, peut bien évidemment faire donation du bien en se réservant l'usufruit.

[/quote]

Échangeons...

Je connais bien L'usufruit successif, mais dans le cas présent, quel texte peut-on mettre en avant pour que l'usufruit puisse être réservé ou transféré par anticipation. En d'autres termes, comment se réserver un usufruit que l'on ne possède pas et qui va s'éteindre au décès de sa détentrice.

Je n'imagine que la solution de faire la donation de nue-propriété après le décès de la maman provoquant l'extinction de l'usufruit. (article 617 du Code civil).

Par **Rambotte**, le **18/05/2024** à **23:11**

On ne peut pas parler d'usufruit sans préciser sur la tête de qui il est.

La mère possède son usufruit sur sa tête, et cet usufruit est en cours d'exercice.

Le fils nu-propriétaire possède déjà son usufruit sur sa tête (ce n'est donc pas le même droit d'usufruit que celui de sa mère), mais il ne peut pas encore l'exercer. Il deviendra exerçable après extinction de l'autre droit d'usufruit.

Quand on parle de réunion sur la même tête de l'usufruit et de la nue-propriété, cette expression donne l'impression que l'usufruit est une chose unique qui passe d'une tête à l'autre. Alors que non, il y a un usufruit qui s'éteint et l'autre qui peut rentrer en vigueur.

Il peut donc, dans une donation, se réserver son usufruit sur sa tête alors qu'il n'est pas encore exerçable.

En fait, le nu-proprétaire peut constituer des usufruits viagers sur plusieurs têtes. Tous ses usufruits seront successifs, dans l'ordre de leurs constitutions. Quelque part, si vous préférez, la réserve d'usufruit est une constitution d'usufruit sur sa propre tête, si la notion de préexistence de l'usufruit vous heurte.

De même le nu-proprétaire peut léguer l'usufruit viager (c'est une forme de constitution d'usufruit, faite au décès). Et la loi elle-même peut constituer un usufruit viager sur la tête du conjoint survivant d'un défunt nu-proprétaire : le conjoint survivant hérite de l'usufruit légal même si le conjoint défunt n'est que nu-proprétaire. Cet usufruit hérité est successif.

Tout ceci est la preuve que l'usufruit du nu-proprétaire existe du seul fait de la nue-proprété. On ne peut donc pas dire

Par **Rambotte**, le **19/05/2024** à **07:08**

[quote]

Je connais bien l'usufruit successif,

[/quote]

Pas encore assez bien.

<https://paris.notaires.fr/fr/actualites/donation-quest-ce-quun-usufruit-successif>

Item 2 du paragraphe sur les cas principaux :

[quote]

Une personne, ayant reçu la nue-proprété d'un bien, en fait donation à son tour, tout en se réservant l'usufruit pour le jour où le 1er donateur-usufruitier décèdera

[/quote]

En fait, on fait facilement des erreurs de raisonnement en utilisant le mot nu-proprétaire qui laisse croire que le nu-proprétaire ne possède pas l'usufruit, sans dire de quel usufruit on parle.

Il vaut mieux parler de propriété grevée d'usufruit au profit d'un tiers. Ainsi le propriétaire d'un bien, même grevé d'usufruit sur la tête d'un tiers, possède déjà toutes les composantes de la propriété (puisqu'il est propriétaire), dont l'usufruit sur sa propre tête, mais lequel est simplement inactivé tant que l'usufruit qui grève le bien n'est pas éteint. Il s'agit bien d'une extinction et pas d'un transfert. L'extinction de l'autre usufruit sur la tête du tiers entraîne l'activation de l'usufruit qui existait déjà sur la tête du propriétaire ; on parle de recouvrement de la pleine propriété, pas de création de pleine propriété. Dès lors que l'on raisonne comme cela, la réserve d'usufruit (successif) devient parfaitement intelligible dans le contexte de la donation par le nu-proprétaire.

Par **Marck.ESP**, le **19/05/2024** à **08:13**

Je vois, je suis allé trop vite, en focalisant sur le terme "successif". Il va falloir que je relise un peu le livre III.

Le droit d'usufruit du bénéficiaire est acquis dès le jour de l'acte et il peut en disposer.

Il ne fait pas bon vieillir, merci.

Par **schl**, le **19/05/2024** à **11:47**

Bonjour à tous et merci pour vos réponses.

Cependant, la question ne porte pas sur l'usufruit de mon frère, mais sur la possibilité de ma mère de proposer un viager occupé.

Pour préciser : ma mère ne veut plus (peut plus) s'occuper des problèmes locatifs qui pèsent trop sur ses épaules.

Ses enfants sont tous éloignés du lieu de propriété et l'entente est difficile dès qu'il s'agit de faire et payer les travaux. Ce qui fait que même les gros travaux qui leur imputent pèsent sur les épaules de ma mère.

Voilà pourquoi elle cherche une solution pour se délester de ses charges sans pour autant quitter les lieux.

Merci à vous.

Cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **19/05/2024** à **12:14**

Je comprends bien.

Excusez moi, car dans l'approche de votre projet, il y a à régler ce cas d'usufruit qui resterait à votre frère et j'ai fait diverger un peu, désolé !

Par **Rambotte**, le **20/05/2024** à **09:45**

Pour schl, vous n'avez pas répondu à ma question :

[quote]

Est-ce que votre mère usufruitière possède aussi une part de propriété ?

[/quote]

Avez-vous lu les derniers paragraphes de ma toute première réponse ?

Par **schl**, le **20/05/2024 à 17:58**

Pour Rambotte.

Ma mère possède seulement l'usufruit.

Par **Rambotte**, le **20/05/2024 à 18:13**

Alors elle ne peut pas vendre le bien en viager. Elle n'est pas propriétaire du bien, même d'une part indivise. Pour vendre en viager un bien, voire une part indivise d'un bien, il faut en être propriétaire.

Si c'est simplement la gestion locative qui est trop lourde pour ses épaules, elle peut faire appel aux services d'un mandataire de gestion locative, qui s'occupera de toutes les affaires de bail. Bien sûr, il y aura des honoraires de gestion.

Par **Visiteur**, le **20/05/2024 à 18:16**

Bonjour, il est tout à fait possible de structurer la vente en viager de manière à ce que votre mère conserve l'usufruit du bien si elle a besoin de revenus ou de la partie qu'elle occupe si elle a besoin de se loger.

Ensuite, c'est une affaire de respect des conditions requises... Si l'un des indivisaires refuse de vendre, la vente ne pourra pas avoir lieu et il faut être assuré que la vente en viager respecte les conditions de validité, notamment que le décès du crédientier (votre mère) ne soit pas prévisible au moment de la vente, conformément à l'[article 1974 et 75](#) du Code civil.

Etes vous tous d'accord sur les montants du bouquet et de la rente ?.

Je vous recommande donc de consulter un notaire ou un avocat spécialisé en droit immobilier pour obtenir des conseils adaptés à votre situation.

Par **Rambotte**, le **20/05/2024 à 18:45**

Vendre le bien signifie que les nus-propriétaires vendent leurs parts de nue-propriété et que l'usufruitière vend son droit d'usufruit, simultanément (sans oublier l'usufruitier successif qui

a fait donation avec réserve d'usufruit).

Celui qui vend en viager son droit sera le créancier de cette vente en viager, par définition. On en déduit que les nus-proprétaires doivent vendre leurs droits de manière standard (au demeurant une vente entre héritiers est une opération de partage avec soulte), à moins que les acquéreurs acceptent d'attendre le décès des nus-proprétaires.

Il est éventuellement possible qu'un usufruitier puisse vendre en viager (occupé) son droit (réel) d'usufruit.

Par **Marck.ESP**, le **20/05/2024 à 18:55**

Merci encore à Rambotte dont les avis sont éclairés.
Maintenant, comme dit par Scratch, il faut voir un avocat spécialisé ou votre notaire.

Par **schl**, le **20/05/2024 à 18:56**

Nous avons déjà essayé le mandataire, ça n'a pas fonctionné, ma mère vérifait tout et cela lui prenait encore plus de temps que de la faire elle-même.

Hypothèse : ma soeur et moi, vendons nos parts, rachetées par mon aute soeur et mon frère.
Ma mère ne prend le viager que sur l'appartement qu'elle occupe.

Est-ce possible ?

Par **schl**, le **20/05/2024 à 18:57**

Je me rapproche d'un notaire de toutes façons.

Merci à vous

Par **Rambotte**, le **20/05/2024 à 19:13**

Pour compléter mon message, peut-être est-il possible de vendre en viager sur la tête d'un autre.

Pour l'instant, il semble n'y avoir qu'un seul bien immobilier, juridiquement parlant. Pour pouvoir distinguer les biens, il faudrait en faire une copropriété avec des lots. Il pourrait alors y avoir un partage de la nue-propriété, chaque héritier devenant unique propriétaire de son lot ou de ses lots.

Par **Marck.ESP**, le **20/05/2024** à **20:23**

[quote]

ma soeur et moi, vendons nos parts, rachetées par mon aute soeur et mon frère. Ma mère ne prend le viager que sur l'appartement qu'elle occupe.

Est-ce possible ?

[/quote]

Je ne vois pas l'intérêt du viager alors qu'elle dispose de l'usage viager de ce lieu et qu'il suffit qu'elle le conserve.