



## Donation: vente par le donataire

-----  
Par henri2024

Bonjour,  
Est il possible de faire préciser dans l'acte de donation que les donateurs ne s'opposent pas à la vente du bien par le donataire moyennant éventuellement le paiement de l'usufruit.  
Merci pour votre réponse

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ce n'est normalement pas nécessaire puisque le donataire devenu propriétaire est libre de vendre son bien, sauf clause contraire dans l'acte de donation. Il suffit donc de ne pas interdire au donataire d'aliéner le bien dans l'acte et le tour est joué.

Mais je crois comprendre qu'il s'agit d'une donation avec réserve d'usufruit ? Et le donataire voudrait pouvoir vendre à sa convenance en pleine propriété même s'il ne possède que la nue-propriété ?

-----  
Par henri2024

Merci pour la réponse  
c'est effectivement une donation avec réserve d'usufruit donc si j'ai bien compris il faut l'accord des donateurs pour que le donataire puisse vendre en totalité

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
La règle c'est qu'on ne peut vendre que ce qu'on possède.

Comme le donataire ne possède que la nu-propriété, il ne peut vendre que celle-ci sur sa seule décision.  
Autrement, il se met d'accord avec l'usufruitier pour que celui-ci vende en même temps son usufruit et ainsi l'acquéreur deviendra propriétaire du tout.

-----  
Par Isadore

Je ne suis pas sûre qu'il soit possible pour l'usufruitier de s'engager de manière contraignante à vendre son usufruit sur la seule requête du nu-propriétaire. A mon avis c'est une clause qui pourrait être remise en question notamment si la vente se fait à des conditions défavorables pour l'usufruitier.

Et quand bien même l'usufruitier pourrait être théoriquement obligé de vendre, il garderait le droit de fixer le prix de son usufruit et ses conditions pour la vente. Accorder par avance au nu-propriétaire décider librement du prix de vente de l'usufruit ne me semble pas envisageable. Sur le plan légal ce serait une sorte de mandat donné au nu-propriétaire pour vendre l'usufruit, et un mandat peut être révoqué ou devenir caduc.

Donc en fait même si c'était possible en théorie, cette clause me semble impossible à appliquer en pratique, sauf si l'usufruitier est d'accord. Et s'il est d'accord la clause ne sert à rien.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Soit vous vendez seul, et alors vous vendez le bien grevé d'usufruit, et l'acquéreur devra subir l'existence de l'usufruit : il ne pourra jouir du bien et devra attendre le décès de l'usufruitier. Vous recevrez la valeur (théoriquement économique) de l'usufruit.

Soit le bien est vendu en pleine propriété, avec l'accord de l'usufruitier qui vendra simultanément son usufruit. Le prix de vente sera partagé au prorata de la valeur (économique) des droits. Sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix (ou pour acquérir un nouveau bien en démembrement).

Il ne s'agit donc pas pour les usufruitiers de ne pas s'opposer à la vente, il s'agit pour eux d'accepter de vendre leur usufruit en même temps que vous vendez le bien (en nue-propriété). Ce n'est donc pas une clause, les usufruitiers font partie des vendeurs, et donc sont volontaires pour vendre leur usufruit.