



Donation au dernier vivant

Par **furstoss bernard**, le **29/03/2018 à 15:45**

sommes mariés sous le régime de séparation des biens .

Est actée une "donation au dernier vivant"

Avons 1 enfant de notre union -

Je suis le mari (plus agé!), j'ai 2 enfants d'une précédente union.

QUESTION :

Nous n'avons que très peu de liquidités - donc pas de problème - mais une maison en résidence principale,

je préjuge que mon épouse survivante (si?) aura intérêt a choisir l'USUFRUIT DE LA TOTALITE, mais :

: pourra t-elle vendre la maison sans l'accord des enfants (du 1er lit)?

et conserver la totalité du prix de vente en usufruit

ou être obligée de leur donner leurs parts réservataires ?

Par avance merci à ceux qui voudront me répondre.

bernard

Par **janus2fr**, le **29/03/2018 à 16:04**

Bonjour,

Pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord de tous les propriétaires, donc usufruitier et nus-propriétaires. Votre épouse ne pourra pas vendre sans l'accord des enfants.

Par **youris**, le **29/03/2018 à 16:47**

Bonjour,

même si c'est très souvent le cas, il faut vérifier si votre donation au dernier vivant prévoit effectivement la donation de l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles.

sinon, je confirme que pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord des nus-propriétaires et de l'usufruitier.

salutations

Par **Visiteur**, le **29/03/2018 à 16:56**

Bonjour

J'ajoute qu'en cas de vente, chacun doit recevoir sa part du bien (valeur de la nue-propriété pour vos enfants) MAIS qu'il peut y avoir accord pour maintenir le démembrement sur le produit de la vente et/ou sur un nouveau bien.

Par **furstoss bernard**, le **29/03/2018 à 19:02**

Bonsoir youris et pragma , tout d'abord merci pour vos promptes réponses,

- est bien actée "l'universalité des biens meubles et immeubles

- a la lecture des termes de "pragma", je reste perplexe...si les enfants (en particulier dans mon cas ceux de la première union) peuvent réclamer leur part, à quoi sert d'opter pour la TOTALITE EN USUFRUIT ?

- que pensez vous de ma réflexion ? (de néophyte...)

Bien à vous

Par **jodelariege**, le **29/03/2018 à 20:09**

bonsoir ;opter pour l'usufruit total veut dire que votre épouse ,lors de votre décès ,pourra rester dans votre habitation jusqu'à sa mort et même pourra la louer en en récoltant les loyers...

par contre les 3 autres enfants sont nu -propriétaires ,ils devront donner leur accord si l'usufruitière veut vendre et alors ils auront leur part mais ils ne peuvent obliger l'usufruitière à vendre.... sinon ils devront attendre le décès de votre épouse ..d'où l'intérêt de l'usufruit total...

Par **Visiteur**, le **29/03/2018 à 20:54**

Bonjour,

Je n'ai pas dit qu'il peuvent réclamer leur part. Elle est automatiquement versée en cas de vente du bien sauf décision collégiale de maintenir l'indivision sur le prix de vente.

Par **furstoss bernard**, le **30/03/2018 à 10:17**

Bonjour à tous (qui répondez avec grande précision),

A la lecture des contributions ci-dessus, j'ai bien compris et enregistré les héritiers ne pourront réclamer leur part du défunt(en l'occurrence 50% de la résidence principale) tant que le survivant ne la vendra pas.

Je souhaiterai un dernier éclairage- si vous le voulez bien - sur un extrait comme ci-après de notre acte "donation au dernier vivant " :...en cas d'existence d'enfants non issus des époux, aucun de ceux-ci ne pourra exercer la faculté-résultant de l'article 1098 du Code civil- de substituer à l'exécution de la présente donation en toute propriété, l'abandon de l'usufruit de la part de la succession qu'il aurait recueillie en l'absence de conjoint survivant , à moins que

celui-ci n'y consente. MERCI PAR AVANCE