



vente de mon bien immobilier

Par **Boisseuil**, le 12/02/2022 à 09:45

Bonjour,

Je suis veuve et suite à la succession de mon mari, je suis devenue l'usufruitière légale du bien immobilier. Mes 2 enfants en sont les ayants droits, ayant adopté le démembrement de propriété.

Je veux vendre ce bien pour en acheter un autre que j'habiterai.

Puis-je faire cet achat en restant de nouveau dans le démembrement avec mes enfants?

Je vous remercie pour votre réponse,

Anonymisation

Par **Marck.ESP**, le 12/02/2022 à 09:58

Bonjour,

Cela est tout à fait possible lorsque la bonne entente règne.

Il faut l'accord de tous et que l'usufruitière (vous) intervienne à l'acte, car juridiquement, on dit que ... *Par exception, les parties peuvent décider conjointement de reporter l'usufruit sur le prix de vente, créant ainsi un quasi-usufruit. La pratique, non démentie par le droit positif, y adjoint une seconde exception : le emploi, soit le report du démembrement sur un nouveau bien acquis par l'usufruitier et le nu-propiétaire.*

Par **beatles**, le 12/02/2022 à 13:09

Bonjour,

[quote]

Je suis veuve et suite à la succession de mon mari, je suis devenue l'usufruitière légale du bien immobilier. Mes 2 enfants en sont les ayants droits, ayant adopté le démembrement de

propriété.

Je veux vendre ce bien pour en acheter un autre que j'habiterai.

[/quote]

Vous n'êtes qu'usufruitière et vous ne pouvez vendre que ce que vous possédez c'est à dire l'usufruit qui reviendra lors de votre décès au nu-propiétaire.

En revanche pour racheter un autre bien la vente (usufruit et nue-propiété) doit être simultanée ; mais une vente est toujours liée à l'accord du nu-propiétaire, qui lui peut vendre la nue-propiété sans l'accord de l'usufruitier au vu de l'article 621 du Code civil, à moins d'une jurisprudence contraire que je n'ai pas trouvée :

[quote]

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

[/quote]

Cdt.