



Donation au dernier survivant et enfants

Par **jean**, le 11/03/2011 à 20:31

Bonjour,

nous avons fait établir une donation au dernier survivant devant notaire en 1988. Nous sommes mariés sous la communauté et avons 3 enfants.

Si je décède, mon épouse aura t'elle la pleine propriété de l'appartement que nous avons acheté ensemble ? Je voudrais être sur qu'elle pourra le vendre sans l'accord des enfants ?

Si ce n'est pas le cas, y a t'il une autre solution afin que je la mette a l'abri d'un éventuel litige avec un de nos enfants..

Nous avons également l'intention d'acheter un autre appartement et s'il y a des précautions a prendre avant, je suis preneur

merci par avance

jean

merci par avance

Par **amajuris**, le 11/03/2011 à 20:37

bjr,

il faut relire ce que dit exactement votre donation au dernier vivant.

si elle se limite à l'usufruit de vos biens elle ne pourra pas la vendre sans accord des enfants qui seront nu-proprétaires.
en outre vos enfants sont héritiers réservataires de leurs parents.
cdt

Par **mimi493**, le **11/03/2011** à **20:40**

La donation au dernier vivant n'entame pas la réserve des enfants, donc votre épouse ne peut, au mieux, hériter que du quart de votre succession en pleine propriété et le reste uniquement en usufruit.

Elle pourra donc jouir de la maison à sa guise, mais ne pourra pas la vendre sans l'accord des enfants et dans ce cas, elle devra leur verser leur part du fruit de la vente (sauf s'ils acceptent qu'elle en garde l'usufruit)

Dans votre cas, la seule solution c'est la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au survivant.

Par **toto**, le **12/03/2011** à **00:02**

si il y a usufruit sur un bien , il suffit de l'opposition d'un nu-proprétaire (ou réciproquement de l'usufruitier) pour empêcher la vente en pleine propriété, même judiciaire.

si l'un des deux appartements représente 1/4 de votre patrimoine, vous pouvez le léguer au dernier vivant et donner l'usufruit sur le reste. Vous pouvez également refuser l'usufruit et opter sur la pleine propriété . Dans ce cas, la vente en pleine propriété sera possible; elle sera judiciaire (aux enchères) si un co-indivisaire s'oppose à la vente.