



## Donation entre époux : vente après décès

Par **Moujick**, le **30/12/2020** à **15:24**

Bonjour,

La donation entre époux permet-elle au conjoint survivant de vendre ses biens sans l'autorisation des enfants ?

D'avance merci pour votre réponse.

Par **ESP**, le **30/12/2020** à **16:49**

Bonjour

Le conjoint survivant ne pourra vendre que les biens qui seront son unique propriété.

Celle-ci sera composée, outre ses biens personnels, de la moitié de la communauté (qui peut comprendre un ou des biens dans leur totalité)... + au maximum de la plus forte quotité disponible entre époux, soit 50% si un enfant, 33% si 2 enfants et 25% au delà.

Tout ce qui va une nue-propriété aux enfants et dont il n'est qu'usufruitier, ne peut être vendu qu'avec l'accord de tous.

Par **Moujick**, le **04/01/2021** à **19:51**

Rebonjour et merci pour votre réponse.

Mon époux et moi avons achetés deux appartements : communauté des biens. Je suppose que si nous en mettons un à son nom, l'autre au mien, cela doit se faire devant notaire avec frais ? Cela a-t-il un nom spécifique ? (Les deux appartements se valent).

Par **goofyto8**, le **04/01/2021 à 20:43**

bonsoir

[quote]

Je suppose que si nous en mettons un à son nom, l'autre au mien, cela doit se faire devant notaire avec frais

[/quote]

Non ce n'est pas possible. Les appartements seront toujours au nom des deux.

Donc en cas de décès que ce soit de l'un ou l'autre, les enfants seront automatiquement nu-propriétaires des deux appartements.

Par **ESP**, le **04/01/2021 à 21:26**

Vous êtes en communauté., Cela ne servirait à rien car un testament doit suffire..

Je crois que vous n'en avez pas assez dit...pour permettre de comprendre et cerner votre problématique.

Les enfants sont-ils des deux époux?

Quel projet avez vous ?

Par **goofyto8**, le **05/01/2021 à 09:49**

bonjour,

[quote]

Je crois que vous n'en avez pas assez dit...pour permettre de comprendre et cerner votre problématique.

[/quote]

Si c'est très clair, au contraire. Moujick souhaiterait mettre un appartement au nom de l' époux et l'autre au nom de l'épouse, de telle sorte que suite au décès de l'un , **les enfants n'aient aucun droit**, sur un des appartements qui serait, ainsi, au nom du survivant du couple. Le survivant pourrait donc vendre, comme bon lui semble, cet appartement (qui ne serait pas propriété du décédé) sans avoir besoin de l'accord des enfants.

Dans le cas d'un couple marié sous le régime de la communauté, ceci n'est pas faisable.

Par **amajuris**, le **05/01/2021** à **10:29**

bonjour,

sous le régime légal de la communauté, les biens acquis pendant le mariage sont des biens communs.

en matière de biens immobiliers, mettre au nom d'une personne, se fait par un acte notarié de vente ou de donations, car il y a mutation immobilière.

à part envisager un changement de régime matrimonial pour celui de la séparations de biens, je ne vois pas de solutions.

voyez un notaire qui aura peut-être une idée, mais ce ne sera pas gratuit.

salutations

Par **ESP**, le **05/01/2021** à **13:10**

Moujick,

En l'absence de plus d'informations et si je suppose que vous êtes mariés sous le régime de la communauté...

La donation au dernier vivant peut suffire si le patrimoine est assez important, car le conjoint survivant possède déjà 50% du bien en question et il peut être convenu que la part dont il hérite en pleine propriété concerne prioritairement le dit bien, pour compléter et le rendre propriétaire à 100%. Cela peut être fait par testament et il conviendra de vérifier que leur valeur n'excède pas la quotité disponible entre époux.

Mais personnellement, j'estime qu'il y a d'autres pistes à explorer;

Bien sûr, la communauté universelle avec attribution intégrale est possible, mais on peut procéder à ce que j'appelle une "mini communauté universelle" via l'utilisation de la **clause de préciput**. (article 1515 du code civil).

Bien que peu utilisée (et c'est dommage), cette convention permet un partage inégal de la communauté OU au survivant de se voir attribuer tel ou tel bien et ne concerne que un ou des biens communs.

Lorsqu'elle n'a pas été prévue au départ du mariage, elle doit être rédigée devant notaire sous la forme d'un avenant au contrat de mariage.

**<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000038584427/2019-05-24>**

Je vous conseille donc de prendre RDV avec un bon notaire.

Par **Moujick**, le **05/01/2021** à **21:07**

Merci pour toutes vos suggestions et merci également à Goofytoo8 car il a bien résumé mes préoccupations.

Nous habitons une jolie maison qu'il faut entretenir et je me pose la question de savoir si le "survivant" du couple aura les moyens d'y rester. Nous avons trois enfants et il se peut que nous ayons des soucis avec l'un d'entre eux. Or ces décisions sont à prendre dans le plus grand désarroi. Je préfère essayer d'envisager toutes les possibilités. Un deuil (sa moitié) suivi d'un déracinement ... ce n'est pas formidable !

Merci pour tout. Oui nous allons prendre RV avec notre notaire.

Si vous n'existiez pas ... vous connaissez la suite.

Sincèrement.

Par **ESP**, le **05/01/2021** à **21:10**

Si nous avons pu être utiles, c'est bien.  
Bonne chance