



Vente d'un bien acheté par un couple vivant maritalement

Par **martine Mongodin**, le **04/09/2008 à 17:53**

Nous vivons maritalement et avons deux enfants : 15 et 20 ans.
nous sommes séparés et vendons la maison que nous avons fait construire en 2000. Nous sommes propriétaires à 50/50.
Si l'un de nous venait à décéder avant l'acte de vente, ne pouvant pas assumer les charges de cette maison, seul, ni l'un ni l'autre... pouvons-nous quand même la vendre sans le consentement de notre enfant majeur ? et si nous devons obtenir son accord, comment est réparti le montant de la vente ?
doit-on faire une donation au dernier des vivants chez un notaire pour protéger le capital de la maison, et que le parent restant puisse et se reloger et faire fructifier une partie du capital afin de financer les études des enfants ?
si ce document n'existe pas, l'enfant majeur peut-il exiger sa part de son héritage ?
Merci de me répondre.

Par **Visiteur**, le **07/09/2008 à 19:59**

Vous ne pourriez pas vendre la maison sans l'accord des héritiers.
La donation "au dernier vivant" est une donation entre époux, vous n'êtes donc pas concernés...
En l'état actuel, le survivant se retrouverait en indivision avec les 2 enfants héritiers.
Ce que vous pourriez éventuellement faire, c'est une donation réciproque de l'usufruit de chacune des parts, au profit de l'autre afin que le survivant puisse continuer à occuper la maison en cas de décès de l'un (enfants nus-propriétaires).
Il faudrait aussi prévoir une clause de rachat en cas de vente de la maison postérieure à ce décès, pour que le nouvel achat conserve la même structure juridique ou que l'argent reste placé pour partie au nom des nus-propriétaires et que l'usufruit soit versé au survivant.
Cela a malheureusement un coût, c'est pourquoi je pense qu'il serait préférable de le faire via un testament réciproque, avec les conseils d'un notaire.

de l'art, votre notaire.