



Comment sortir d'une indivision avec usufruit?

Par **chanel5_old**, le **26/07/2007** à **15:16**

Je souhaite faire vendre ou récupérer la part qui me revient sur un logement dont ma mère, ma soeur et moi même, avons l'indivision. Ma mère en possède l'usufruit. Devant faire face à de graves soucis financiers, je souhaite simplement obtenir la part qui me revient. Ma mère et ma soeur ne souhaite pas vendre. Comment puis-je faire pour récupérer ma part?
D'avance merci pour vos conseils.

Par **Upsilon**, le **26/07/2007** à **16:47**

BOnjour et bienvenue sur le site, merci pour votre confiance.

Concernant les possibilités de sortir d'une indivision ou tout du moins pour vous de recevoir votre part, les possibilités sont multiples et diversifiées...

[s]1° La location du bien indivis :[/s]

Ici il n'est pas question de s'en désaisir. Mettez vous simplement en accord avec vos co indivisaires pour louer le bien de façon à en tirer des loyers.

Pour autant, si vous avez de réels problèmes financiers urgents, ce n'est peut être pas la solution la mieux adaptée.

[s]2° Le rachat de vos parts dans l'indivision :[/s]

On appelle cette opération une **licitation**. C'est une opération par laquelle une personne rachète des parts dans une indivision.

On peut tout à fait envisager que vos co indivisaires rachètent vos parts. De cette manière, vous touchez votre dû, et ils conservent le bien.

ATTENTION pour autant... Si vous choisissez de procéder de la sorte, le notaire établira un **décompte de l'indivision**. Il s'agit d'un document par lequel est dressé un état de toutes les sommes dûes par vous aux autres co-indivisaires au titre de l'indivision (S'ils ont payé toutes les charges qui vous incombaient etc ...).

Si vous deviez de l'argent aux co-indivisaires (par exemple parcequ'ils ont payé la portion des charges qui vous revenait), cette somme sera déduite du prix de vente et vous toucherez moins que sa valeur...

De plus, cette méthode est **la moins efficace** du point de vue pécuniaire.

Non seulement du fait de ce décompte, mais aussi du fait de la valeur de votre part !

En effet, vous ne possédez pas 1/3 en toute propriété, mais la moitié en nu-propriété... Tout dépend de l'age de la personne usufruitiere, mais il y a fort à parier que vous perdez un peu d'argent sur la valeur (A vérifier selon l'age de l'usufruitiere...).

[s]3° La vente de vos parts à un tiers :[/s]

Même raisonnement que pour le 2°, vous avez la possibilité de vendre vos parts dans l'indivision à un tiers.

Sachant toutefois que si vous procéder ainsi, vous faites entrer un tiers dans l'indivision, ce qui peut parfois créer des litiges hors cadre juridique.

[s]4° Demander le partage de l'indivision : [/s]

Dans ce cas, vous liquidez l'indivision. C'est à dire que chacun recoit sa part et le bien est vendu.

Attention, de la même façon que pour le 2°, un décompte de l'indivision sera dressé au jour de la vente !

J'espere vous éclairer un peu sur toutes les possibilités,

N'hésitez pas a revenir poser d'autres questions ou demander un complément d'information.

Cordialement,

Upsilon.

Par **chanel5_old**, le **26/07/2007 à 17:16**

Cher Upsilon, merci pour toutes ces informations. Je souhaiterais savoir de façon précise si, du fait que ma mère ait l'usufruit de ce bien, elle peut s'opposer à la vente. D'autre part, si les deux autres partis s'opposent à la vente, quel est mon recours?
D'avance merci.

Par **Upsilon**, le **26/07/2007 à 17:20**

Plusieurs points à préciser...

[s]Premier point: Il semble s'agir d'une indivision post-successorale... [/s]

_Depuis combien de temps dure cette indivision ?

_Votre mère a t'elle demandé à exercer son droit viager au logement dans cette maison, s'il s'agit de la résidence principale de vos parents avant le décès ?

Par **chanel5_old**, le **26/07/2007 à 17:32**

Cette indivision dure depuis une dizaine d'années suite au décès de mon père. Le bien que je souhaite faire vendre n'est pas la résidence principale de ma mère. Suite à cette succession, nous avons également en indivision, la résidence principale de ma mère ainsi qu'une maison en haute-vienne.

Par **Upsilon**, le **26/07/2007 à 17:37**

Merci pour ces précisions.

Il me semble que dans cette configuration, votre mère n'a aucun droit de s'opposer à la vente, au moins de votre part, c'est à dire 1/2 en nu propriété il me semble.

Le gros probleme réside dans le fait que peu de gens se proposeront d'acheter un bien en indivision...

Le mieux serait à mon avis soit de proposer aux co indivisaires le rachat de votre part, soit de demander le partage dudit bien à un notaire.

Dans l'absolu et dans la théorie, votre mère ne peut pas juridiquement s'opposer à la vente. Reste à savoir si une personne autre que vos co indivisaires achètera une part d'indivision.

Upsilon.

Par **taillefer**, le **23/07/2010 à 09:53**

nous avons donné à nos 3 enfants un appartement de vacances tout en en gardant l'usufruit. Nous souhaitons maintenant nous débarrasser de cet usufruit pour acheter quelque chose d'autre, nous appartenant en propre. Nous sommes prêts à faire cadeau à nos enfants de notre part d'usufruit. Comment faut-il nous y prendre?

Par **toto**, le **23/07/2010** à **21:08**

bonsoir,

je crois que l'on ne peut pas obliger un usufruitier à vendre sa part d'usufruit.

dans ce cas, je doute que l'on puisse obtenir d'un acheteur de payer des frais financiers pour prêt bancaire pour se retrouver dans la situation d'achat d'un viager quand à la prise de possession du bien . Le prix de la maison risque de baisser dans des proportions insupportables . Qu'en penserait le juge du TGI ? ne risque t il pas de fixer un prix minimum dont la probabilité de se réaliser avoisine le zéro ?

je pense que la solution, c'est de vendre sa part .

dans le cas d'une vente à une personne étrangère , les héritiers et le co-indivisaires ont un droit de préemption : ils peuvent, moyennant paiement du prix, être substitué à l'acheteur

cordialement

Par **toto**, le **24/07/2010** à **08:07**

Bonjour Taillefer

Vous pouvez vendre ou faire donation d'un usufruit. La valeur de l'usufruit obéi à des barèmes préétablis

Voir http://www.haussmann-patrimoine.fr/reperes_bareme_usufruit.htm

les règles de dégrèvement sont applicable comme pour une autre donation (1 dégrèvement tout les 6 ans par enfant ?)

cordialement

Par **GIACCOMO**, le **20/10/2011** à **17:21**

Cher Maître,

Mon ex-défunt mari , m'a dit durant plusieurs mois qu'il avait droit a une part sur un bien de sa mère décédée, qui elle même avant son décès lui disait qu'il avait une part sur le château en Charente Maritime sur la Commune de Luchat .

Je suis la seule héritière je m'en remet à toutes les informations que j'ai eu précédemment, de source sure.

Voulez-vous bien m'indiquer les démarches à suivre pour avoir gain de cause dans l'affaire qui m

Par **mareinette**, le **17/10/2012** à **11:15**

mon fils est propriétaire d'un appartement acheté moitié par moi, moitié par une tante qui réside dans l'appartement en première usufruitière et moi en seconde usufruitière. cette tante veut partir de cet appartement et récupérer la somme qu'elle a versée à l'achat. Est-ce possible et sous quelle condition étant donné qu'elle a profité de cet appartement jusqu'à présent en l'occupant ?

Par **katman**, le **22/10/2012** à **16:30**

bonjour

suite au décès de notre père, ma soeur et moi avons préféré rester en indivision avec ma mère (qui a opté pour le 1/4 en toute propriété et 3/4 en usufruit) afin de préserver au maximum notre héritage car la situation est très compliquée.

Mon père a eu 2 filles (nées en 1959 et 1961) d'un 1er mariage, il en a eu la garde lors de son divorce en 1964.

Ma mère a eu 1 fille (1963) de son 1er mari qui est décédé en 1964.

Ils se sont rencontrés et ont acheté une affaire au nom de ma mère (qui portait encore le nom de son 1er mari), ceci afin de préserver ses avantages en tant que veuve, puis ils ont eu 2 filles ensemble, ma soeur et moi (1970 et 1973).

Ensuite ils ont vendu leur affaire pour en racheter une dans une autre région en 1979, celle ci au nom de jeune fille de ma mère.

Ce n'est qu'en 1980 qu'ils se sont mariés et qu'enfin ma soeur et moi avons eu le droit de porter le nom de notre père, car ma mère est très calculatrice et ainsi tous les biens acquis avant le mariage sont sa propriété (régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts).

Elle l'a d'ailleurs mentionné dans le passif de la communauté lors de la succession de notre père en spécifiant que c'était l'héritage de son 1er mari qui avait permis ces achats.

Ainsi, mes 2 demi-soeurs (filles du 1er mariage de mon père) n'ont eu leur héritage que sur les biens communs qui en plus ont été sous-estimés. Elles ont préféré sortir de l'indivision et prendre leur part, connaissant parfaitement la situation mais ne souhaitant plus aucune relation avec ma mère.

Ma soeur et moi sommes donc restées en indivision avec notre mère, qui n'a même pas respecté la volonté de mon père d'être incinéré, c'est même pire, il est décédé en décembre 2004 et elle avait déjà réglé leur concession et le cercueil (parce que en promotion) en août 2004 avec l'argent du compte, ainsi elle a pu acheter sa propre concession et n'a pas fait incinérer mais inhumer notre père. belle mentalité.

Notre mère vit avec un autre homme depuis le décès de mon père, et même avant qu'il ne décède car mon père est resté 9 mois à l'hôpital, ma mère allait le voir et son amant attendait

dans la voiture, d'ailleurs j'aimerais savoir si elle bénéficie toujours des mêmes droits d'usufruit si elle a refait sa vie, car elle n'en a pas informé le notaire.

Ils vivent tous les 2 dans la résidence principale qui fait partie de l'indivision.

Devait-elle nous faire une demande d'habitation viager ?

Maintenant, après 8 années d'indivision, notre mère veut en sortir pour acheter une maison avec son conjoint.

Elle nous a donc fait parvenir un courrier, par intermédiaire d'un avocat, nous demandant la sortie d'indivision et ne serait pas opposée au rachat de nos parts après avoir déduit les frais et charges qu'elle aurait supportés seule pour le compte de l'indivision.

Nous ne voulons pas lui vendre nos parts, car rachat trop bas, à notre avis.

Nous ne voulons pas lui acheter les siennes car copropriété.

Le problème est que les biens en indivision mentionnés dans la succession (local commercial + cour + dépendance + grenier) sont décrits dans l'état qu'ils étaient à l'achat en 1991 d'où la petite part que mes 2 demi-soeurs ont perçue, mais ils ont été transformés par mon père en habitation principale (grand F4) où ils résidaient ensemble depuis 1991 + cour + dépendance + studio loués depuis des années, et n'ont pas été évalués depuis, même pas par le notaire lors de la succession.

C'est pourquoi nous étions restées en indivision sur les biens immobiliers, et nous le sommes aussi pour un terrain de campagne mais celui ci restera en indivision afin de ne jamais être vendu.

Notre peur, c'est qu'elle dise que tous les travaux ont été effectués après le décès de notre père, que le grenier est devenu un beau studio et que notre part sera déduite de ces frais. Car il a été refait suite à un dégât des eaux, il me semble. J'ai quand même réussi à trouver une quittance de loyer datant de 2001 prouvant que le studio était déjà loué avant le décès de mon père.

En tant qu'usufruitière, je sais qu'elle peut occuper la résidence principale à titre gratuit mais devait elle nous en faire la demande ?

elle doit aussi en assurer les frais s'y attenant.

Quels frais et charges peut-elle nous demander ?

Pour le studio loué depuis des années, est ce normal qu'elle perçoive seule les loyers ou devait-elle les partager avec nous depuis l'indivision ?

Ma soeur et moi pensons que la meilleure solution pour sortir de l'indivision sans trop de perte c'est de faire le partage une fois le bien estimé et vendu, ainsi nous connaissons la valeur réelle de la résidence principale et du studio et nous percevrons ce qui correspondra à notre part sur le prix de vente des biens.

Je remercie les personnes qui pourront nous éclairer et reste à disposition pour toute information nécessaire.

cordialement
salutations

Par **kersu**, le **09/08/2014 à 10:55**

mon épouse avait reçu la maison de ses parents en héritage
à bannalec(29)
Il y a une dizaine d'années, nous avons fait une donation partage entre nos deux enfants en conservant l'usufruit
depuis , ma fille a racheté la part de son frère .
Nous n'allons plus dans cette maison et souhaitons sortir
de l'usufruit
qu'elle est la procédure à suivre ?
merci d'avance

Par **aguesseau**, le **09/08/2014 à 16:00**

Bjr,
Vous faites une donation de l'usufruit à votre fille par acte notarié.
Dans cette situation votre fils sera désavantagé, votre fille devra payer une soulte au du donateur.
Cdt

Par **Isaure11**, le **13/02/2018 à 13:35**

Bonjour,
Je suis héritière 1/4 de la moitié suite au décès de mon père de la maison où vit ma mère et un frère handicapé . Je souhaite faire avec l'accord de ma mère laisser ma part d'héritage soit 1/4 Après le décès de celle-ci un usufruit ou autre à mes 2 frères.
Pouvez-vous me dire qu'elle démarche je dois faire pour laisser cette maison à mes 2 frères de leur vivant tout en gardant mon héritage de ne plus payer de frais sur cette maison et empêcher mon autre soeur de réclamer sa part.merci

Par **Visiteur**, le **13/02/2018 à 14:24**

Bonjour,
Au décès de votre maman, vous vous retrouverez pleinement propriétaire d'une part de cette maison, il vous suffira de leur en faire donation.
Mais si vous souhaitez vous dessaisir dès maintenant, vous pouvez aussi donner ce que vous possédez déjà en NP et le reste ensuite...

Par **Isaure11**, le **14/02/2018 à 12:34**

Bonjour,
Une donation veut dire que je cède mon héritage mais comme mes 2 frères n'ont pas d'héritier .est-ce possible de faire un droit d'usage et d'habitation? Merci

Par **Visiteur**, le **14/02/2018 à 13:56**

Oui, cela s'appelle l'usufruit, mais il faut attendre, car pour l'instant, c'est votre maman qui en bénéficie.

Par **gile**, le **23/03/2018 à 11:55**

je veux me débarasser d'un viager en usufruit la nue propriétaire ne veux pas racheter ni vendre
je suis agée cette maison est lourde d'entretien

Bonjour et merci sont des formules de politesse qui font toujours plaisir aux bénévoles qui répondent sur ce site !

Mille excuses merci des renseignements que vous pourrez me donner
cordialement

Par **ann13**, le **20/02/2019 à 10:04**

bonjour,
Ma mère, toujours en vie, a fait une donation de sa maison en nue-propriété d'une moitié indivise à moi et la meme part à mon frère.
Puis-je entreprendre les démarches d'une sortie d'indivision avec mon frère du vivant de ma mère ? (je pense à un partage).
merci pour vos conseils
anne

Par **amajuris**, le **20/02/2019 à 10:09**

bonjour,
il faut d'abord vérifier si l'acte de donation ne comporte pas une clause d'inaliénabilité qui vous interdit de vendre votre part indivise.
en l'absence de clause, vous pouvez vendre ou donner votre part à votre frère s'il est d'accord.
salutations

Par **para348**, le **29/07/2019 à 20:36**

bonjour,

Nos parents nous ont fait donation à ma soeur et moi d'une maison secondaire, tout en gardant l'usufruit. Cependant actuellement seulement ma soeur en profite car j'ai une résidence dans le meme village. Pouvons nous sortir de cette indivision, si cela en est une, avant le décès de nos parents, si ils sont d'accord ou devons nous la gérer comme une indivision puisque notre père ne souhaite plus s'en occuper.?

merci beaucoup pour vos conseils et votre temps

Par **FAN71**, le **31/01/2022** à **22:48**

Bonjour,

Ma mère a fait l'acquisition d'une maison avec l'héritage de mes grands parents et un emprunt bancaire et a donné à mon beau père 40 %de la propriété contre 60 pour elle. Aujourd'hui décédée, ma sœur et moi avons découvert à l'ouverture de la succession qu'elle leguait à notre beau père la quotité disponible tant en usufruit qu'en nue propriété, celui ci a choisi l'option 1 quart en pleine propriété et 3 quart en usufruit. Ce qui ramène notre part aux 3 quarts restants, c'est à dire 3 huitièmes chacune. Y a t il d'après vous atteinte à la réserve héréditaire qui devrait être de 2 tiers puisque nous sommes 2 enfants nées d'un premier lit. Comment peut-on sortir de cette indivision alors que mon beau père dispose de l'usufruit de la maison, de tous les biens d'ailleurs et qu'il est encore jeune. Aucun partage n'a été fait. Merci beaucoup.