



Forcer une vente en possédant seulement 1/3 de l'usufruit et PPP

Par **Julian134**, le **22/09/2014** à **22:05**

Bonjour.

tout d'abord, merci à tous ces bénévoles qui répondent aussi vite à toutes nos questions existentielles [smile25]

J'ai une question simple :

Mon père nous a légué sa maison à ma belle-mère, ma petite soeur et moi. Chacun 1/3 en usufruit et pleine propriété. On est donc tous égaux.

aujourd'hui ma petite soeur et ma belle mère vivent ensemble. Mais ma belle-mère fait vivre un enfer à ma soeur. On est quand meme dans notre maison d'enfance.. Et cette seconde épouse de notre père ramène des hommes à la maison, quelques SEMAINES seulement après la mort de notre père !

Si je reviens vivre dans cette maison, ma belle-mère voudra la quitter assez rapidement (Elle me déteste du fond du coeur [smile25])

A cet instant, pourra-t-elle exiger qu'on lui achète ses parts, ou forcer la vente de la maison ? Nous voudrions lui acheter... Mais actuellement, nous n'avons pas encore les moyens.

Ma petite soeur et moi possédons 2/3 de l'usufruit et de la pleine propriété. Et je souhaiterais savoir si cela nous protège un peu pour conserver la maison, ou pas du tout si elle souhaite vendre..

Merci !

Très cordialement,
++

Par **Lag0**, le **23/09/2014** à **07:46**

[citation] Chacun 1/3 en usufruit et pleine propriété.[/citation]

Bonjour,

Là, il y a un problème...

Chacun ne peut pas avoir à la fois 1/3 en pleine propriété et 1/3 en usufruit. Cela ferait 100% de pleine propriété, ce qui exclut totalement l'usufruit.

A chaque part d'usufruit correspond une part de nue-propriété et la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété est la pleine propriété.

Par **Julian134**, le **23/09/2014** à **11:45**

Bonjour,

j'ai du mal retenir les termes techniques du notaire.

Je sais que nous sommes chacun propriétaires au tiers de la maison. Si on la revend.. on se partage en 3 la somme. C'est ce que j'ai appelé pleine propriété.. Mais j'ai peut être utilisé un mauvais terme.

Et en même temps, nous avons tous le droit d'habiter la maison. Et nous sommes d'ailleurs tous obligés de partager en 3 tous les frais (impôts/travaux/etc). Donc je suppose que c'est l'usufruit.

Donc je ne sais pas comment décrire le fait que nous sommes chacun propriétaires des murs au tiers, et que nous avons chacun l'usufruit également de la maison.

Cela vous paraît plus cohérent ?

Merci,
cordialement

Par **Lag0**, le **23/09/2014** à **13:04**

En fait, c'est tout simplement une indivision à 3, chacun étant plein-propriétaire du tiers. Il n'est pas question dans ce cas d'usufruit.

Pour le problème qui vous préoccupe, le code civil nous disant que nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision, votre belle-mère aura toujours le droit de vendre ses parts. Soit l'un de vous, ou les deux, les lui rachètent, soit elle vend à une tierce personne, soit, si vous ne pouvez pas racheter ses parts, elle peut demander la vente de la maison.

Par **Julian134**, le **23/09/2014** à **14:30**

Merci beaucoup !

En possédant 1/3 en pleine propriété, elle peut donc "demander à vendre".

Mais si aucun tiers ne souhaite acheter sa part.. Peut-elle exiger la vente de la maison, même si nous avons les 2/3 et que nous nous y opposons ?

(En fait, je souhaite savoir combien de temps nous avons pour réunir l'argent avant qu'elle n'ait le droit de forcer la vente de la maison.. Il va peut être nous falloir un ou deux ans d'économie)

cordialement,

Par **Lag0**, le **23/09/2014** à **15:56**

[citation]Mais si aucun tiers ne souhaite acheter sa part.. Peut-elle exiger la vente de la maison, même si nous avons les 2/3 et que nous nous y opposons ?

[/citation]

Oui, c'est ce que je vous ai dit. Elle peut demander au TGI de prononcer la vente judiciaire. Cette procédure peut être longue...

Par **Julian134**, le **24/09/2014** à **09:08**

Merci, j'ai trouvé cela :

"Si les indivisaires maintiennent leur opposition ou ne répondent pas : c'est le tribunal de grande instance qui autorise la vente si elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires".

Sauriez-vous vers quels documents je dois rechercher ce qu'est une atteinte "excessive à nos droits?"

(Nous ne sommes pas propriétaires alors que notre belle-mère possède un bien immobilier Donc si elle vend de force.. Elle n'a plus qu'à rentrer chez elle avec sa part. Et nous, nous n'avons plus rien..)

merci encore,
cordialement