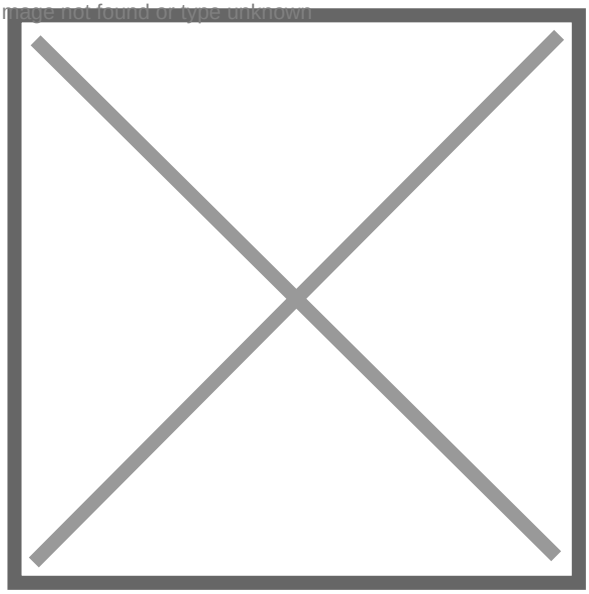
Image not found or type unknown



Usufruit et sortie de l'indivision

Par **trapeze**, le **24/11/2012** à **21:40**

Ma mère souhaite sortir de l'indivision qui résulte du du décès de notre père il y a peu. Nous, ses 4 enfants , ne le souhaitons pas mais n'avons pas les moyens de lui racheter sa part . Ma mère bénéficie d'une donation au dernier vivant (elle s'est mariée en 1959 et a signé cette donation avec mon père il y a quelques années). Ma mère possède déjà la moitié de la maison commune et va choisir un quart de la succession en pleine propriété et le reste en usufruit (le choix n'est pas encore fait) . Elle est la seule à souhaiter sortir de l'indivision et prétend que nous devons lui payer non seulement sa part de nue-propriété mais également l'usufruit . Je suis étonnée car elle veut sortir de l'indivision et donc c'est elle qui ne veut pas de l'usufruit des biens , a-t-elle alors le droit de nous réclamer un dédommagement pour l'usufruit? .
Merci .

Par **amajuris**, le **25/11/2012** à **12:20**

bjr,
de toute façon si vous n'arrivez pas à un accord, elle ne peut vous contraindre à vendre.
votre possède la moitié en pleine propriété et pour l'autre moitié un quart un pleine propriété et la totalité de l'usufruit sur cette moitié.
les enfants ont la nue propriété des 3/4 de la moitie de la maison.
je ne vois pas comment elle pourrait avoir des parts de nue-propriété dans cette maison. par contre elle peut revendiquer en cas de vente la valeur de l'usufruit et sa part de pleine propriété.
cdt

Par **trichat**, le **25/11/2012** à **16:49**

Bonjour,

Vous vous trouvez dans la situation classique d'une indivision successorale doublée d'un démembrement partiel de propriété.

Les 4 enfants détiennent 37,5 % en nue-propriété (50% * 3/4) et votre mère détient 62,5 % de la propriété (50 % + 50 % * 1/4) et l'usufruit sur 37,5 % des droits des nus-propriétaires. Et comme le rappelle amatjuris, votre mère ne détient aucun droit de nu-propriétaire.

Elle ne peut pas vous contraindre de vendre vos parts issues de la succession de votre père. Mais elle pourrait demander au TGI le partage de l'indivision successorale. Car nul n'est tenu de rester en indivision (article 815 al.1 code civil)
Et le jugement pourrait alors ordonner la licitation de la maison: votre mère se voyant attribuer 62,5 % du prix de cession + la valeur de son usufruit.
Un accord amiable est de loin préférable à la solution judiciaire.

Cordialement.

Par **trapeze**, le **25/11/2012** à **17:30**

Merci de vos réponses , il reste une chose que je ne comprends pas très bien :
nous sommes mes 3 fréres et soeurs et moi et ma mère en indivision.
Les régles de fonctionnements des décisions prises par l'indivision sont-elles les mêmes qu'on soit propriètaire à part entière d'une part ou nu propriètaire ? La régle des 2/3 pour avoir la majorité pour prendre des décisions ou faire appel à un tribunal fonctionne t-elle en considérant chacun de nous 5 de la même façon ?
Merci encore de vos réponses qui m'aident à y voir clair.

Par **trichat**, le **25/11/2012** à **20:37**

Bonjour,

Les nu-propriétaires possèdent les droits liés à la propriété des biens comme les propriétaires. L'exercice de ces droits ne doivent pas porter atteinte aux droits des usufruitiers.
Quant à la règle des deux tiers des droits détenus dans l'indivision, elle s'applique aux nus-propriétaires et propriétaires pour prendre toutes décisions qui concernent la gestion des biens indivis, sans que ces décisions ne portent atteinte aux droits des usufruitiers.
Dans votre cas, va se poser un problème, puisque les nus-propriétaires ne détiennent que 37,5 % des droits et votre mère détient 62,5 %; les 2/3 ne pourront être atteints que si un nu-propriétaire joint ses droits à ceux de votre mère, ce qui a priori ne sera pas le cas.
Je vous joins le lien vers code civil legifrance (article 815-5-1):

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=26B701B3326DDC4553621F402C3B0A3F

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés