



## Indivision avec usufruitier

Par **alfred971**, le 11/11/2014 à 01:39

bonjour,

Suite au décès de mon père en 1993, nous sommes à 6 frères et sœurs, ma mère a eu l'usufruit mais la maison (résidence principale) a été construite sur le terrain familial du côté de mon père. Nous venons récemment de régulariser le titre de propriété au nom de mon père après le décès de sa mère en 2013. Ma mère ne réside plus dans la maison, depuis au moins 15 ans, qui est occupée par un frère et une sœur. On a décidé de sortir de l'indivision et de mettre en vente cette maison et terrain; j'aimerais savoir si ma mère peut s'opposer à cette vente?

Par **cocotte1003**, le 11/11/2014 à 08:26

Bonjour, oui, elle a son mot à dire. Si elle refuse la vente, il faudra lui racheter son usufruit, cordialement

Par **Lag0**, le 11/11/2014 à 09:25

[citation]Si elle refuse la vente, il faudra lui racheter son usufruit[/citation]

Bonjour,

Ce n'est pas si simple, en effet, si elle s'oppose à la vente, elle s'oppose à la vente, point !

La sortie d'indivision passera alors par la case justice (TGI) et c'est le juge qui en décidera les modalités.

Par **aguesseau**, le 11/11/2014 à 09:37

bjr,  
un usufruitier n'a aucune obligation d'utiliser le bien mais peut le louer et en récupérer le loyer.  
cdt

Par **jibi7**, le 11/11/2014 à 09:40

Si les 2/3 de l'indivision sont d'accord pour vendre la mere ne pourra pas s'opposer surtout sans occuper !

..

..

le démembrement succèdera à l'indivision...

et non pas l'inverse!

Par **aguesseau**, le 11/11/2014 à 09:59

jibi7,  
vous vous trompez (encore une fois !).  
la règle des 2/3 ne s'applique qu'entre indivisaires et nécessite l'accord du juge mais ne concerne pas l'usufruitier .  
et encore une fois l'usufruitier n'a aucune obligation d'occuper le bien.

Par **Lag0**, le 11/11/2014 à 10:03

[citation]Si les 2/3 de l'indivision sont d'accord pour vendre la mere ne pourra pas s'opposer surtout sans occuper !

../[citation]

Merci de ne pas répondre, comme souvent dans votre cas, au hasard !

La procédure simplifiée des 2/3 ne concerne pas les propriétés démembrées !

Par **jibi7**, le 11/11/2014 à 10:32

Avant de donner des leçons de droit encore faudrait il en prendre de lecture..

"On[fluo] a décidé de sortir de l'indivision[/fluo] et de mettre en vente cette maison et terrain; j'aimerais savoir [fluo]si ma mère peut s'opposer à cette vente?"[/fluo]

[citation]Les majorités requises parmi les indivis pour procéder à des actes touchant à l'indivision varient selon la nature de l'acte :

Actes de conservation (visant le maintien en état du patrimoine): chaque indivisaire peut l'effectuer seul (Art.815-2).

Actes d'administration : règle [fluo]des 2/3 des droits indivis [/fluo](et non 2/3 des personnes)(Art 815-3).

Actes de disposition (modifiant la composition du patrimoine): la règle de l'unanimité s'impose (Art 815-3).

Sortie d'un indivis de l'indivision

Le seul moyen de dissoudre une indivision est théoriquement de vendre le bien d'un accord commun, puis de se répartir le montant de la vente.

En France, selon le Code civil français (article 815), « Nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision ». Le partage peut donc être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention<sup>1</sup>.

Le tribunal peut sursoir (2 ans au maximum) au partage si sa réalisation risque de porter atteinte à la valeur du bien (L. n°78-627 du 31/12/73) ou si l'un des indivisaires ne peut s'installer sur une exploitation agricole dépendante de la succession avant ce délai.

[fluo]Depuis mai 2009, l'article 815-5-1 [/fluo]dit que « sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis... »<sup>2</sup>.

Par ailleurs, si un indivisaire ne veut pas demeurer dans l'indivision, le tribunal peut attribuer sa part à celui qui l'a demandé si elle est aisément détachable en nature ou[fluo] en argent,[/fluo]

ou, si l'attribution en nature ne peut être facilement faite, en argent versé par les autres coïndivisaires qui en ont exprimé la préférence, leurs parts dans l'indivision étant alors augmentées en proportion des apports.[/citation]

Par **Lag0**, le **11/11/2014** à **10:38**

Domage, vous ne surlignez pas les termes importants...

[citation]Depuis mai 2009, l'article 815-5-1 dit que « [fluo]sauf en cas de démembrement[/fluo] de la propriété du bien [/citation]

Autant prendre l'article en question :

[citation]Article 815-5-1

Créé par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 6

[fluo]Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien[/fluo] ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un

notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

[/citation]

Dans le cas présent, propriété démembrée, la procédure simplifiée des 2/3 ne peut pas être appliquée.

La sortie d'indivision ne pourra être obtenue qu'à "l'ancienne", donc devant le TGI par requête classique.

Or, vous disiez :

[citation]Si les 2/3 de l'indivision sont d'accord pour vendre la mere ne pourra pas s'opposer surtout sans occuper ! [/citation]

Ce qui n'a pas de sens ici. Puisque la mère peut tout à fait s'opposer au 2/3 des indivisaires et que seul le TGI décidera de la suite à donner, s'il est saisi...

Par **alfred971**, le 11/11/2014 à 14:46

merci pour vos réponses

Par **Pegasus**, le 14/11/2014 à 13:22

Bonjour,

Si le conjoint survivant est effectivement titulaire de la totalité en usufruit de la maison, les règles relatives à l'indivision ne s'appliquent pas, car il ne peut y avoir d'indivision que sur des droits de même nature, et il n'y a donc pas d'indivision entre l'usufruitier et les nu propriétaires.

Pour pouvoir vendre la pleine propriété de la maison il faut l'accord de l'usufruitier et des nu propriétaires qui vendront chacun les droits dont ils sont titulaires.

Du fait de l'absence d'indivision entre usufruitier et nu propriétaires il est impossible

d'ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

article 815-5 CC: "Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propiétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier"

Si le conjoint survivant est effectivement titulaire de la totalité en usufruit tout ce qui a été indiqué ci-dessus concernant une indivision ne peut pas s'appliquer car il n'y a pas d'indivision.