



Indivision demembrement et préemption

Par Louis33

Bonjour,

Suite au décès de mon père, je possède des parts de nu-propriété sur un terrain.

Je souhaite conserver ce terrain dans ma part d'héritage et j'ai émis le souhait de racheter les parts des autres (nu propriété et usufruit)

Ma mère et les co-indivisaires souhaitent le vendre à une tierce personne.

1/
Je crois que j'ai le droit de préempter les parts de nu propriété. Est ce bien exact?

2/
Suite à mon refus, ma mère envisage de vendre son usufruit.
Ai je un droit de préemption dans ce cas de figure?

Mon objectif est, bien sûr de m'assurer que ce terrain restera bien dans ma part.

Par AGeorges

Bonjour Louis,

Oui, aux termes près, vous pouvez faire cela.

Vous êtes indivisaire sur ce terrain, c'est-à-dire partiellement propriétaire.
Si les autres indivisaires, nus-propriétaires et/ou usufruitiers veulent sortir de l'indivision et vendre leur part, vous avez un DROIT de préemption. Vous êtes donc prioritaire pour racheter les parts qui ne vous appartiennent pas encore.

Une fois que cela sera fait, vous serez devenu l'unique propriétaire du terrain. Il n'y a pas lieu de dire qu'il restera dans votre "héritage" ni dans votre part, ce qui supposerait d'attendre le décès de quelqu'un.

Si un prix a été proposé à une tierce personne, vous devez proposer la même somme, de façon à ce que l'indivision ne soit pas lésée.

Par Louis33

Bonjour AGeorges,

Je vous remercie de votre réponse.

C'est donc à eux de préciser combien ils souhaitent vendre leurs parts respectives de ce terrain pour sortir de l'indivision, usufruit et/ou nu propriété.

Il y avait l'hypothèse de la vente de l'usufruit seul de ma mère sans vente conjointe des parts de nu-propriété des autres indivisaires qui me posait problème.
(réponse que l'ai eue suite à mon refus de vendre, en quelque sorte une façon de me forcer la main)
En effet, il n'était pas clair que j'aie un droit de préemption dans ce cas précis.

Par AGeorges

Re,

Le cas de l'usufruitier est un peu à part. Disons que si votre mère ne veut pas vendre son usufruit, vous pouvez tout de même acheter les nus-propriétés de vos cohéritiers, mais vous ne deviendrez plein propriétaire qu'au décès de votre mère. Et dans ce cas, vous aurez raison de parler d'héritage. Mais si elle veut vendre, cela règle tout, plus besoin d'attendre.

Sinon, comme l'usufruit fait partie du démembrement, je ne vois pas pourquoi vous pourriez ne pas avoir de préemption aussi sur l'usufruit.

Par isernon

bonjour,

le droit de préemption des indivisaires ne s'applique pas en cas de donation.

les autres indivisaires pourraient faire des donations à un tiers sans que vous puissiez les interdire.

salutations