



## Vente bien indivision et usufruitier

-----  
Par JFAba

Bonjour,

Il s'agit d'un bien avec deux nu propriétaires à part égale et un usufruitier.  
L'usufruitier ainsi qu'un des indivisaires sont d'accord pour vente. L'autre indivisaire ne veut pas vendre le bien mais ne veut pas non plus le "reprendre".

Qu'est il possible de faire pour sortir de cette indivision?

Merci d'avance.

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a qu'une demande au tribunal pour forcer un indivisaire récalcitrant à vendre sa part.

La suite d'un tel litige est une vente aux enchères où chacun perd des plumes.

Parfois cette perspective fait réfléchir le récalcitrant.

Une lettre d'avocat lui précisant ces modalités peut lui ouvrir les yeux.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

L'indivision ne concerne que les deux nus-propriétaires (à moins que l'usufruitier ait aussi une part de propriété \*).  
Donc un nu-propriétaire peut assigner l'autre nu-propriétaire en partage de l'indivision sur la nue-propriété. Mais il peut faire intervenir l'usufruitier à la procédure pour que ce dernier puisse dire au juge qu'il est volontaire pour la vente aux enchères en pleine propriété. Sans quoi, le juge n'ordonnera que la vente aux enchères de la nue-propriété.

\* Par exemple, si un couple possède un bien 50/50, et que le couple a deux enfants, lors du premier décès, le survivant reste propriétaire de sa moitié du bien, et devient usufruitier de la moitié ayant appartenu au défunt. Les enfants deviennent nus-propriétaires à égalité sur la moitié ayant appartenu au défunt. On a donc 3 nus-propriétaires, le survivant pour 50% (et par ailleurs usufruitier de la totalité), et chaque enfant pour 25%.

-----  
Par JFAba

Merci Yapasdequoi et Rambotte pour vos réponses.

L'indivision, issue de donation partage avec réserve d'usufruit, ne concerne que 2 personnes (50/50).

Rambotte, vous dites:

Mais il peut faire intervenir l'usufruitier à la procédure pour que ce dernier puisse dire au juge qu'il est volontaire pour la vente aux enchères en pleine propriété.

Ce bien a déjà été mis en vente ( sans aboutir), avec l'accord de tous donc, il y a quelques années, car il coute beaucoup à l'usufruitier et ne lui rapporte rien.

Aujourd'hui, l'usufruitier est très agé.

Que voulez vous dire par "faire intervenir l'usufruitier à la procédure ..." ?

Merci

-----  
Par Rambotte

L'usufruitier n'est pas dans l'indivision, il n'est pas concerné par l'assignation en partage de l'indivision. Il ne peut ni être assigné en partage, ni assigner lui-même un nu-proprétaire.

Le juge ne pouvant ordonner la vente en pleine propriété contre la volonté de l'usufruitier, ce dernier doit exprimer sa volonté que le partage de la nue-propriété soit réalisé grâce à une vente de la pleine propriété, et pas de la seule nue-propriété. D'où le besoin de le faire intervenir à la procédure pour qu'il manifeste sa volonté. A défaut, il restera usufruitier du bien, avec un nouveau nu-proprétaire, l'acquéreur du bien aux enchères ordonnées par le juge.

Notez que ce n'était pas une donation-partage (avec réserve d'usufruit) quand bien même l'acte était ainsi dénommé par le notaire. Une donation-partage exige que chaque donataire reçoive un bien. La donation en indivision d'un bien ne réalise aucun partage, ce n'est donc pas une donation-partage. Cette remarque n'a pas d'incidence directe sur votre problème.

-----  
Par JFAba

Merci Rambotte,

ce dernier doit exprimer sa volonté que le partage de la nue-propriété soit réalisé grâce à une vente de la pleine propriété

je voulais avoir des précisions sur la manière, la façon dont l'usufruitier doit exprimer sa volonté ou dire au juge qu'il est volontaire pour une vente aux enchères de la pleine propriété du bien dont il est usufruitier..

-----  
Par Rambotte

Il n'y a pas de manière particulière.

De toute façon, l'assignation en partage étant obligatoirement par avocat, ce dernier pourra être l'avocat commun du nu-proprétaire et de l'usufruitier, et donc il rédigera les demandes au juge comme il convient.

-----  
Par JFAba

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos réponses qui m'aident.  
cordialement