



## Succession indivision nu propriété usufruit vente

-----  
Par the\_rage2

Bonjour,

A la mort de mon père, mon frère a décidé avec notre notaire de donner l'usufruit de tout les biens de mes parents à ma mère et de nous laisser à lui et moi la nu propriété.

Mon frère et ensuite décédé laissant sa femme et deux enfants.

Sa femme est malveillante et a entraîné ses filles avec elle. Elle refuse pour cela la vente de nos deux biens immobiliers pour nuire à ma mère qui est une personne âgée ayant du mal à faire face à la gestion de ces biens immobiliers. Je ne peu pas l'aider ayant un handicap et des problèmes de santé.

De plus vendre ses deux biens maintenant serait beaucoup plus avantageux au niveau du prix de vente que lors de la succession.

Comment peut on forcer la vente ? (Moi et ma belle s'ur + ses filles : nu propriété à 50% et 50%. Ma mère : usufruitière)

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

C'est votre mère qui a opté pour lusufruit. Par contre il est étonnant qu'elle ne soit pas propriétaire de la moitié ? Ces biens étaient ils des biens propres de votre père ?

Pour sortir de l'indivision il faut saisir le tribunal après les tentatives amiables.

Consultez un avocat.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

A la mort de mon père, mon frère a décidé avec notre notaire de donner l'usufruit de tout les biens de mes parents à ma mère et de nous laisser à lui et moi la nu propriété.

C'est votre mère qui a décidé d'opter pour l'usufruit, sauf si votre frère était son tuteur.

Elle refuse pour cela la vente de nos deux biens immobiliers  
C'est leur droit, peu importe le motif.

Comment peut on forcer la vente ? (Moi et ma belle s'ur + ses filles : nu propriété à 50% et 50%. Ma mère : usufruitière)

Il n'existe pas de solution avantageuse si elles ne veulent vraiment pas vendre.

Votre mère peut vendre son usufruit indépendamment sans rien demander à personne (si elle trouve un acheteur).

Pour ce qui est de la nue-propriété, il faut voir si un partage est possible puisqu'il y a deux biens. S'il est possible de faire des lots de valeur équivalente, un juge ordonnera le partage judiciaire.

Sinon il ordonnera la vente de la seule nue-propriété aux enchères publiques. La décote risque d'être très importante puisque la nue-propriété sera vendue sans l'usufruit. Autrement dit il existe une solution pour vendre, mais tout le

monde y laisserait pas mal de plumes.

L'autre solution, pas très avantageuse non plus pour vous, serait de vendre votre part de nue-propiété. La veuve de votre frère et vos nièces auraient un droit de préemption. Si elles ne veulent pas racheter, vous pourriez vendre à un tiers. Il existe des sociétés spécialisées qui rachètent des parts d'indivision à bas prix pour forcer ensuite la vente et faire une plus-value.

une personne âgée ayant du mal à faire face à la gestion de ces biens immobiliers  
Votre mère peut se faire aider d'un agent immobilier.

pour nuire à ma mère

C'est le motif avancé, ou votre belle-sœur emploie d'autres arguments (comme le souhait d'attendre le décès de votre mère pour récupérer la pleine propriété) ?

Vos nièces sont majeures ou mineures ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Bien entendu, votre frère n'a rien décidé (et surtout pas de donner, puisqu'il n'a pas fait une donation), c'est votre mère qui a opté pour l'usufruit de la succession (il a peut-être influencé votre mère, mais c'est quand même le choix assez naturel et habituel, permettant au survivant de continuer à jouir des biens).

Il n'est pas possible de forcer la vente, au sens d'une vente à un acquéreur qu'on aurait trouvé.

Deux possibilités :

1) Votre mère n'est que usufruitière des biens, sans part de propriété (biens propres de votre père).  
votre mère n'a aucun pouvoir d'action. Elle ne peut pas assigner en partage d'une indivision à laquelle elle n'appartient pas. Mais vous, vous êtes indivisaire. Vous pouvez assigner votre belle-sœur et ses filles en partage de l'indivision en nue-propiété. Si les biens ne sont pas commodément partageables, le juge ordonnera la licitation (vente aux enchères).  
Votre mère pourra se joindre à l'action en déclarant qu'elle consent à ce que la licitation se fasse en pleine propriété (ce qui permettra d'avoir un meilleur résultat dans la licitation).

2) Votre mère possède une part de propriété. Elle peut elle aussi assigner en partage de l'indivision (et faire la même acceptation d'une licitation en pleine propriété).

Vous dites qu'il y a deux biens immobiliers. Il est possible qu'un partage en lots soit possible, surtout si votre mère n'est que usufruitière : un des biens pour vous, l'autre pour votre belle-sœur et ses enfants.

Notez que si votre belle-sœur a choisi l'usufruit de la succession de son mari, ce sont vos nièces les nues-propiétaires à assigner (représentées par leur mère si elles sont mineures).