



Vente part maison en usufruit

Par lou03

Bonjour

Nous avons hérité avec mon frère de la maison de notre père qui actuellement en usufruit.

Est-ce que je peux revendre ma part en nue-propriété ? L'usufruitier doit-il donner son accord ?

Et si cela est possible, quelles sont les démarches à faire ?

Merci pour les informations.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez vendre votre part de nue-propriété sans l'accord de personne.

Les autres (?) indivisaires ont un droit de préemption, mais s'ils n'en usent pas après notification de votre intention de vendre, vous pouvez vendre votre part à qui vous voulez sans l'accord de personne.

La première démarche c'est de trouver un acquéreur, puis signer avec lui un avant-contrat et ensuite un acte authentique chez votre notaire.

Par lou03

merci pour la réponse

Par Rambotte

Notez que si l'usufruitier (ou l'usufruitière) ne possède pas de part en nue-propriété, alors la notification de la vente de vos droits indivis à un étranger à l'indivision en nue-propriété doit aussi être faite à l'usufruitier, puisqu'il possède aussi un droit de préemption s'il n'est pas exercé au préalable par un nu-propriétaire.

Article 815-14

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

Article 815-16

Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers.

Article 815-18

Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur ; un nu-proprétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur.