Bien démembré

Par Rico 50

3 propriétaires suite à succession :
1 propriétaire du 1/3 en pleine propriété et 2/3 en usufruit
2 propriétaires d'un 1/3 chacun d'un tiers en nue propriété

Qui peut demander la vente totale du bien ?

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?
N'importe lequel peut "demander".
Après pour "obtenir", il faut l'accord des autres indivisaires.

Consultez le code civil au sujet de l'indivision.

Par Isadore

Bonjour,

Il faut en principe l'unanimité pour vendre un bien. Cependant :
- les propriétaires des 2/3 des droits indivis peuvent demander au juge d'ordonner la vente du bien
- chaque indivisaire peut demander la sortie forcée de l'indivision, par partage si c'est possible, sinon en faisant mettre le bien aux enchères judiciaires

Dans votre cas :
- deux indivisaires nus-propriétaires peuvent demander la vente de leur nue-propriété
- chaque nu-propriétaire peut demander la licitation de la nue-propriété

Par Rambotte

@Isadore, celui qui a les 2/3 de l'usufruit en a en fait la totalité, puisqu'il a 1/3 en pleine propriété. De manière équivalente, il est usufruitier et nue-propriétaire d'un tiers.
Il n'y a qu'une seule indivision, en trois tiers de nue-propriété.
Tous les indivisaires en nue-propriété peuvent demander le partage de cette indivision, mais celui qui est usufruitier pourra dire au juge qu'il accepte la vente de son usufruit en cas de licitation ordonnée par le juge (pour favoriser la valeur obtenue aux enchères).

PS Quelle est l'origine de ces proportions ? On a souvent 1/4 en pleine propriété et le reste, 3/4, en usufruit. L'usufruitier est-il un conjoint survivant, dans une succession à compter de juillet 2002 et avant 2007 ?

Par Rico 50

Ce sont 2 frères et une s?ur.
L'idée était lors de la succession que l'un des frères puisse vivre dans le bien (maison de famille)avec donc 100% de l'usufruit.
L'autre frère et la s?ur conservant 1/3 chacun en nue propriété.
L'idée étant de préserver au décès de l'usufruitier une possibilité à l'un des héritiers actuel ou à venir ou à plusieurs d'entre eux(héritiers des 3 propriétaires indivis actuels évidemment) de conserver le bien si l'un ou l'autre le souhaite.

Question donc : actuellement l'usufruitié actuel peut il imposer aux 2 nues propriétaires de lui vendre leurs 2 parts de

nue propriété ? Souhaitant ainsi protéger son épouse à son décès

---
Par Rambotte

Aucun nu-propriétaire ne peut imposer aux autres de vendre leurs parts.

En revanche, lors d'une licitation, chaque indivisaire peut participer aux enchères, et emporter le bien. S'il a les moyens de toujours surenchérir.

Par Isadore

Ah oui, mea-culpa j'ai lu trop vite, j'ai corrigé la réponse

L'usufruitier peut tout simplement faire une bonne proposition à sa fratrie. Un bon prix d'achat incite souvent les gens à vendre.

La procédure de licitation nécessite un avocat, est longue et implique d'être capable de trouver la somme nécessaire dans les deux mois suivant l'adjudication. C'est souvent difficile d'obtenir à temps un emprunt bancaire, il faut donc avoir des liquidités.