



Indivision que faire

Par mathieudelval

Bonjour,

Notre père est décédé. La maison de mon père était à lui à 100%
Mon père a donné donation au dernier vivant à ma mère.

Elle a choisi le 1/4 en pleine propriété et les 3/4 restant en usufruit.

Du coup ma mère reste dans la maison etc etc...

Mon frère et moi ne voulons pas rester dans l'indivision de cette maison et ma mère ne veut pas racheter notre nue propriété puisque finalement elle en a l'usufruit donc aucun intérêt pour elle ... Que faire?

Merci de vos réponses.

Cordialement

Par kang74

Bonjour

Votre mère a et aura l'usufruit jusqu'à son décès : cela personne ne peut lui enlever ce droit , car vous n'êtes pas vraiment en indivision , il s'agit surtout d'un démembrement .

Soit vous la convainquez de vendre sa part de nue propriété avec vous (c'est parfois plus intéressant qu'un viager , sans rente à devoir, pour l'acheteur) soit vous trouvez un investisseur pour seulement 3/4 de la nue propriété (et là, va falloir brader vos parts pour que cela intéresse quelqu'un)

Je ne vois pas bien quel serait l'intérêt pour elle de vous donner de l'argent pour un bien dont elle a déjà la pleine jouissance, et qui vous reviendra à son décès (payer pour vous léguer ... Ce serait fort !)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si aucun de vous deux ne veut conserver la maison en rachetant la part de l'autre, que votre mère ne veut pas non plus racheter vos parts, il ne reste que peu de solutions pour sortir de cette indivision

- vendre la maison à un tiers, mais il faut aussi l'accord de votre mère (qui va sans doute refuser.)
- vendre uniquement vos nu-propriétés à un tiers, en conservant l'usufruit au profit de votre mère.
- saisir le tribunal pour demander le partage ... ce qui entraînera une vente aux enchères à bas prix.

Par mathieudelval

Bonjour,

Il me semblait qu'on ne pouvait pas forcer une personne à rester dans une indivision ou propriétaire d'un bien.

Saisir un tribunal pour un partage?

Nous ne voulons pas rester dans l'indivision de cette maison moi et mon frère.

Nous sommes perdu.

Cdt

Par yapasdequoi

Vous avez raison.

code civil :

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Vous pouvez tenter une conciliation.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736[ur]

Mais si aucun accord entre vous n'est trouvé, vous devrez saisir le tribunal.

Par kang74

Vous n'êtes pas en indivision , vous n'avez pas de part en pleine propriété, comme l'a votre mère , vous avez des droits en nue propriété et elle en usufruit .

Le concept de l'indivision , c'est que chacun des indivisaires aient des droits de même nature .

Ce qui n'est pas le cas dans le contexte (mais un avocat vous expliquera tout cela ...)

Par yapasdequoi

Il y a tout de même indivision en même temps que démembrement.

Consultez un notaire pour clarifier.

Par jpgroussard

Bonjour mathieudelval,

vu la quantité de problèmes liés à l'indivision sur ce forum, la votre est très simple et classique : votre père a fait le maximum pour sa femme.

Pourquoi ne pas faire votre vie et à l'arrivée vous partagerez 50/50 avec votre frère ? Ça me paraît génial !

Mais vous voulez quoi exactement ? Si vous ne voulez pas de cette maison pourquoi ne pas faire un don à la commune ?

Cdlt

Par LaChaumerande

Bonjour

Du coup ma mère reste dans la maison etc etc...

Et où vivrait-elle si vous vendiez ensemble ce bien qui est à la fois en indivision et démembré ? Le produit de la vente ne lui permettrait peut-être pas de racheter un autre bien.

Et quand bien même, elle a le droit de vouloir rester là où elle a vécu avec son défunt mari et y garder ses repères. Argument non juridique, j'en conviens, mais qui doit compter pour elle.

votre père a fait le maximum pour sa femme.

Comme tous ceux qui se sont consenti une donation au dernier vivant ;-)

Elle a choisi l'option qui lui était la plus favorable, comme la loi l'y autorise.

Pourquoi ne pas faire votre vie et à l'arrivée vous partagerez 50/50 avec votre frère ?

C'est ce qui me semble le plus raisonnable, mais mathieudelval paraît pressé de vendre.

Restent donc les solutions exposées précédemment.