



Indivision et usufruit

Par sandy63

Bonjour,

Mes frère et soeurs et moi (nous sommes 4) sommes en indivision sur la maison familiale. Nous avons décidé, comme l'aurait voulu notre mère, que l'une de mes soeurs qui s'est occupée d'eux toute sa vie puisse y rester en rachetant les parts. Puis mon autre soeur étant seule aussi, on a décidé qu'elles rachetaient nos 2 parts à mon frère et moi, à un prix très avantageux au demeurant. Tout semblait bien se passer mais ma seconde soeur commence à dire qu'elle veut des papiers où ses enfants héritiers (2) garderaient à sa mort entre 66 et 90 % de la maison (alors que l'achat de base est à 50/50)... Ma première soeur pourrait donc se retrouver potentiellement à la rue si les fils veulent vendre, d'une part, et surtout, nous avons consenti un tarif très avantageux et donc indirectement avons quand même lésé nos enfants mon frère et moi pour ce faire, ne pensant pas une seule seconde que notre seconde soeur allait spéculer dessus...

Bref, ma question est la suivante : ma première soeur (celle que ma mère voulait garder dans la maison à la base) ne peut racheter les trois parts. Pour ma part, je serais prête à reprendre moi aussi la maison, faire un rachat à 3, mais j'ai déjà une résidence principale, je suis mariée et je vis ailleurs, je ne peux pas financer des travaux importants dans une autre maison, par ex.

Ma question est : y a-t-il un moyen qui me rentre dans le rachat de donner l'usufruit à mes soeurs et ne pas participer aux frais de gros travaux par ex? Ne pas demander de compensation financière pour le fait qu'elles vivraient dedans mais être exemptée des frais importants?

Je souhaite protéger ma première soeur en priorité car elle s'est occupée de nos parents jour et nuit jusqu'à la fin. Et je veux appliquer la volonté de ma maman...

Merci de votre aide précieuse.

Par Isadore

Bonjour,

Beaucoup de choses sont possibles, mais il faudra dans tous les cas l'accord de vos deux sœurs.

Je n'ai pas trop compris : vous avez déjà vendu vos parts à vos deux sœurs ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre présentation n'est pas très claire.

Actuellement vous possédez une maison en indivision à 4 frères et sœurs.

Si l'un ou l'autre des indivisaires veut racheter la part des autres, c'est possible, la seule limite c'est sa capacité financière.

Si 2 sœurs veulent acheter les parts des autres, c'est possible aussi. Elles seront ensuite en indivision à deux.

Vous pouvez aussi donner une partie de vos droits, afin de diminuer la somme à verser pour cet achat.

Quant à protéger votre soeur d'une vente forcée, ce n'est pas possible. Une convention interdisant de vendre a une durée limitée à 5 ans.

Le 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.

La seule solution c'est qu'elle soit seule propriétaire, mais l'autre sœur va éventuellement s'y opposer ?

NB: ne parlez pas "d'être à la rue" par respect envers ceux qui le sont vraiment.

Quand un propriétaire vend un bien immobilier, il reçoit le prix de vente et peut l'utiliser pour se loger.

Par Isadore

J'ai relu votre message, et je pense que pour prendre votre décision il y a un point important à prendre en compte : en droit chaque personne est libre de disposer de ses biens et cela ne regarde qu'elle.

Si vous consentez une vente à vos s?urs, même à prix avantageux ou même dans un but "moral" (leur assurer un toit, respecter la volonté de votre défunte mère), le bien deviendra leur propriété. Ce qu'elles en feront, y compris le revendre pour faire un beau bénéfice ne sera pas vos oignons.

Et ce ne sera même pas forcément immoral : si un jour un de vos s?urs a besoin d'argent, il sera plus logique de vendre sa part d'un bien immobilier plutôt que d'être à la charge de ses enfants.

Par Rambotte

Bonjour.

elle veut des papiers où ses enfants héritiers garderaient à sa mort entre 66 et 90 % de la maison
Les "papiers" cela ne veut rien dire.

Pour qu'à son décès, ses enfants se retrouvent avec X% de la maison, cela signifie que de son vivant, il faut qu'elle soit propriétaire de X% de la maison.

Soit que lors du partage actuel avec rachat de vos parts, c'est elle qui en rachète le plus, et pas moitié-moitié, ou que plus tard, il y ait un accord des deux s?urs pour que l'une vende ou fasse donation d'une fraction de ses droits indivis.

Par exemple, si la s?ur exigeante rachète toute seule vos deux parts, elle se retrouvera avec 75% du bien, et l'autre s?ur restera avec ses 25% du bien.

Si la s?ur exigeante en veut plus, il faudra donc que l'autre s?ur cède une partie de ses droits de 25%.

Au contraire, si la s?ur exigeante rachète 5/6 de vos deux parts, et l'autre s?ur rachète 1/6 de vos deux parts, la s?ur exigeante se retrouvera avec 2/3 du bien et l'autre avec 1/3.

Son exigence minimale est donc possible lors du partage, si l'autre s?ur accepte.

Pour son exigence maximale, il faudrait un contrat entre les deux soeurs, où l'autre s?ur s'engage, contractuellement, à vendre une fraction déterminée de ses droits aux enfants de la s?ur exigeante après le décès de cette dernière, mais je crains que cet engagement soit un pacte successoral prohibé par la loi.

En revanche, du vivant des deux s?urs, l'autre s?ur pourra vendre une partie de ses droits, si elle l'accepte.