



Indivision et usufruit

Par **Pastorale**, le **08/12/2020** à **19:16**

Mon père possédait des vignes qui sont louées en bail à long terme. Nous sommes 3 enfants, à son décès il a légué à l'une de mes 2 sœurs l'usufruit des vignes. Nous avons donc, mon autre sœur et moi la nue propriété de notre part et l'ainée touche donc le revenu de la location qui est substantiel. Elle a dans l'idée de vendre, en arguant que nul n'est obligé de rester dans l'indivision, elle a 65 ans. Toucherait-elle l'usufruit sur nos parts? Ce qui serait injuste et dans ces conditions nous ne souhaitons pas vendre. Dans ces conditions a-t-elle le droit de nous obliger à sortir de l'indivision ou serait-elle obligée de renoncer à l'usufruit?

Merci à vous

Par **youris**, le **08/12/2020** à **20:32**

bonjour,

votre soeur, usufruitière des vignes, ne fait pas partie de l'indivision qui ne comprend que les nus propriétaires donc vous et votre autre soeur.

on ne peut vendre que ce qui vous appartient, votre soeur usufruitière ne peut vendre que son usufruit qui, même vendu, disparaîtra à son décès.

cela ne modifie pas votre nue-propriété.

vous n'avez aucune obligation de vendre votre nue-propriété, votre soeur usufruitière n'est pas concernée par votre indivision, par contre votre soeur usufruitière devra trouver un acquéreur de son seul usufruit dont la valeur diminue en vieillissant.

salutations

Par **Pastorale**, le **09/12/2020** à **18:39**

En fait ma sœur fait partie de l'indivision elle a donc 1/3 en pleine propriété et l'usufruit sur le reste, donc nos parts!

Bien à vous

Par **youris**, le **09/12/2020** à **18:55**

j'avais compris que votre soeur n'avait que l'usufruit des vignes.

il faut citer la totalité de l'article du code civil 815 du code civil qui indique :

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.

en principe, pour vendre un bien indivis, il faut l'accord de tous les indivisaires.

si votre soeur veut vendre ce bien indivis malgré votre refus, elle devra obtenir l'autorisation du tribunal judiciaire.

voir ce lien :

<https://notairesdugrandparis.fr/fr/deroulement-dun-dossier-de-vente/comment-vendre-un-bien-immobilier-detenu-en-indivision>