



## Que peut vendre le propriétaire de un quart en pleine propriété ?

Par **vieustef**, le **01/05/2022 à 18:47**

Au décès de ma mère, mon père a opté pour 25 % de la succession en pleine propriété et 75 % de l'usufruit. La succession consiste en une propriété à usage d'habitation, ainsi que de 30 ha de terres agricoles. Quels sont les droits attachés à ces 75 % d'usufruit ? Par ailleurs, mon père désire vendre 10 ha de terres, en a-t-il le droit sans consulter ses cinq enfants ? Merci.

Par **youris**, le **01/05/2022 à 18:57**

bonjour,

on ne peut vendre que ce qui vous appartient.

le nu-propriétaire peut vendre sa nue-propriété, en cas d'indivision les autres indivisions disposent d'un droit de préemption.

votre père peut vendre son usufruit mais qui s'éteindra au décès de votre père.

l'usufruitier a l'usage du bien et en recueille les fruits.

votre père peut vendre les biens dont il possède la pleine propriété sans avoir besoin de l'accord de ses enfants.

salutations

Par **vieustef**, le **01/05/2022 à 20:43**

Merci Youris,

ce que je ne comprends pas, c'est ce que signifie "un quart en pleine propriété" et "trois quarts en usufruit". Dans le cas d'une seule et même propriété, mon père peut-il vendre le tiers des terres, alors que celles-ci lui appartiennent, si je comprends bien, pour un quart ? D'autre part, la maison d'habitation lui appartiendrait également pour un quart, et il en aurait l'usufruit pour trois quarts ? Qu'est-ce que cela signifie concrètement ?

Par **Marck.ESP**, le **01/05/2022 à 22:12**

Bonsoir vieustef et Youris,

Merci de confirmer que les biens en question sont ceux de la succession et qu'il n'y avait pas communauté de biens, dont votre père aurait aussi 50% en pleine propriété. ????

Si ces 10 ha sont dans sa part de pleine propriété, il peut en disposer après définition des parcelles concernées (éventuelle intervention d'un géomètre).

Si la succession était la seule propriété de votre mère (séparation de biens), les 10 ha que votre père veut vendre, font partie de l'indivision, il ne peut le faire qu'en plein accord avec les nus-proprétaires que sont les enfants.

Par **vieustef**, le **01/05/2022 à 22:21**

Merci beaucoup de ces précisions. Il n'y avait pas de communauté de biens entre mes parents. Mon père a la pleine propriété de 25 % de la succession, est-ce à dire que ces 25 % font quand même partie de l'indivision ?

Par **Marck.ESP**, le **02/05/2022 à 06:40**

Sauf si vous pouvez me dire qu'un partage a été réalisé pour identifier quelle partie sont les 75% et quelle autre sont le 25%, car "physiquement", une indivision est un ensemble.

Prenez dès maintenant contact avec votre notaire.