



Succession : pour sortir d'une indivision

Par **myriamcazala**, le **23/12/2015** à **12:23**

nous sommes en indivision depuis plus de 7 ans, et sommes nu propriétaires. nous voudrions sortir de l'indivision et pour cela proposons de donner la maison de notre père à l'usufruitière. peut elle s'opposer à cette démarche en demandant ses droits légaux. j'ajoute que la maison représente plus que ses droits légaux, que vaudrait notre proposition si nous devons aller devant un tribunal. nous ne souhaitons pas rester propriétaires de cette maison car nous n'avons pas les moyens de l'entretenir. si une des parties souhaite sortir de l'indivision nul ne peut s'y opposer nous semble t il.

merci de votre réponse.

cordialement

Par **catou13**, le **23/12/2015** à **13:26**

Bonjour,

Je vous précise qu'il n'y a pas d'indivision entre l'usufruitier et les nu-propriétaires. Vous ne pouvez obliger l'usufruitière à vendre ou partager le bien grevé de son usufruit. Ledit usufruit s'éteindra à son décès et à ce moment là vous serez effectivement en indivision.

Par **youris**, le **23/12/2015** à **14:13**

bonjour,

une personne peut s'opposer à une donation qui nécessite un acte notarié.

vous devez proposer votre part indivise aux autres indivisaires et si aucun n'est intéressé, la proposer à un tiers.

salutations

Par **myriamcazala**, le **25/12/2015** à **18:44**

bonjour catou 13

pourtant il y a bien un article du code civil qui précise que nul n'est sensé rester en indivision, il suffit qu'une des parties veuille en sortir et le demande et le notaire nous a bien fait une proposition, donc c'est bien que c'est possible. Ma question précise est : l'usufruitière qui occupe la maison que nous voulons lui donner et qui a une valeur plus grande que sa part

légale pourrait elle s'y opposer devant une telle proposition auprès d'un tribunal

Par **catou13**, le **26/12/2015** à **19:26**

Bonjour,

Je me répète donc, il n'y a pas d'indivision entre l'usufruitier et le nue-propriétaire car il y a démembrement de la propriété.

Par contre, en cas de pluralité de nue-propriétaires, il y a indivision entre eux et rien ne leur interdit de se céder leur parts.

Comme vous l'a dit Youris, un acte de donation portant sur un bien immobilier est un acte authentique et solennel auquel le donataire doit comparaître pour accepter le don qui lui est fait. On ne peut donc pas obliger une personne à accepter une donation. D'autant que je ne connais pas les liens de parenté qui existent entre vous les nu-propriétaires et l'usufruitière. Les frais notariés d'une donation sont à la charge du donataire et les droits de mutation entre vifs exigibles sont de 60% entre étrangers; L'usufruitière ne souhaite sans doute pas supporter un tel coût. Mais rien ne vous empêche de lui faire une proposition.....

Par **myriamcazala**, le **29/12/2015** à **07:05**

merci de votre réponse catou 13

car nous sommes perdus dans cette affaire.

Le notaire ne nous explique pas clairement les choses et cela se complique parce que nous ne pouvons pas le rencontrer facilement du fait de l'éloignement. Les notaires que nous avons rencontré près de chez nous ne s'impliquent pas vraiment car il semble que l'affaire est quelque peu complexe.

Le dossier est le suivant

Héritage après décès du père de mon mari.

Héritage entre femme du défunt (mariée depuis 7 ans environ lors du décès) et mon mari et son frère (qui essaient de défendre ce dossier ensemble)

Depuis le départ on nous dit que nous sommes en indivision (c'est le notaire qui le dit)

Mais vous dites que non, la belle mère a choisi 3/4 en usufruit et 1/4 en pleine propriété, qu'est ce que cela veut dire, les 1/4 portent sur quoi (car il y a des liquidités et des terrains en plus de la maison), pouvez vous nous l'expliquer le plus simplement possible. Merci.

D'autre part la belle mère a t elle des droits sur les liquidités et les terrains, biens acquis avant le mariage et mariés sous le régime de la séparation des biens.

comment sortir de ce problème? nous n'en pouvons plus!

nous avons vu que nous pourrions réunir sur la tête de l'usufruitière également la propriété de la maison. Sommes nous condamnés à rester dans cette situation? Et dans ce cas précis pensez vous que nous pourrions récupérer les liquidités et les terrains, car jusqu'à présent notre belle mère s'est servie sur les comptes (par le biais du notaire) pour diverses réparations sur la maison, certaines nécessaires et d'autres pour embellissement, sans que personne n'y trouve à redire, et sans que nous n'ayons jamais vu un devis, ni signé quelque chose. Est ce normal. Je pense que vous comprenez un peu plus la difficulté de ce dossier et notre envie d'en finir.

merci d'essayer de m'éclairer davantage, afin de pouvoir poser des questions claires et précises au notaire qui détient la succession.

cordialement