Image not found or type unknown

# vente d'un bien en indivision

Par **pavin**, le **16/03/2009** à **15:41**

Suite au décés de ma mère, j'ai hérité d'une maison composée de deux appartements f3, d'un garage et d'un jardin. Il n'y a qu'un compteur d'eau, d'électricité et qu'une chaudière pour les deux appartements. Je suis pleine propriétaire d'un des deux appartements et du garage et nue propriétaire de l'autre appartement et du jardin dont mon grand père a l'usufruit et y réside. Puis je vendre l'ensemble du bien à une personne qui pourrait l'acquérir dans les conditions que moi actuellement? Quels sont mes droits et mes obligations envers mon grand père?

Par **ardendu56**, le **16/03/2009** à **22:35**

Vous pouvez louer ou vendre vos biens mais pas ceux de votre grand-père. Votre grand-père est considéré comme le propriétaire jusqu'à son décès. Alors NON vous ne pouvez vendre la partie qui lui est réservée à moins qu'il ne donne son accord.
Les droits de l'usufruitier :
- d'usage et d'habitation,
- de percevoir les fruits du bien, objet de l'usufruit : récoltes (fruits naturels), intérêts d'une somme d'argent, loyers, arrérages d'une rente viagère (fruits civils). Il y a perception des fruits proportionnellement à la durée de l'usufruit.
- de se servir de la chose à charge de la rendre en fin d'usufruit en même quantité et qualité en respectant l'usage auquel la chose est destinée ;
- de donner à bail son droit d'usufruit, de le vendre ou le céder à titre gratuit ;
- de louer le bien, objet de l'usufruit (il convient de préciser qu'en matière de bail rural et de bail d'immeuble usage industriel, commercial et artisanal, ce droit est soumis à l'accord du nu-propriétaire. A défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte) ;
- de jouissance du droit de servitude, de passage.
A noter : l'usufruitier doit donner son autorisation pour vendre le bien sujet à usufruit, et le nu-propriétaire ne peut nuire aux droits de l'usufruitier.
Sachez que l'usufruit ne prend fin que :
- par la mort de l'usufruitier,
- par l'expiration du délai de l'usufruit s'il y a un terme convenu,
- par l'achat de la nue-propriété,
- par le non-usage pendant 30 ans,
- par la perte totale de la chose.
J'espère vous avoir aidé.
Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés