

Petite question nu-propriétaires - décès usufruitier

Par **baxter75**, le **04/06/2008** à **23:08**

Bonjour,
Pouvez-vous me donner des précisions sur ce problème juridique.

Depuis une dizaine d'années à la mort de mon Père, je suis avec ma soeur en nu-propriété pour un appartement, ma Mère étant usufruitière.
Ma Mère vient de décéder et je souhaite avoir ma part de ce bien en vendant cet appartement. Je précise que ma soeur habite gratuitement depuis le décès de mon Père dans cet appartement et je ne suis pas certain dans l'immédiat qu'elle soit d'accord pour cette vente...

Nous allons prochainement ouvrir la succession de ma Mère auprès d'un Notaire et je voudrais savoir comment cela se passe pour cet appartement ?

- La loi demande t'elle obligatoirement de vendre le bien et de le partager ?
- Le Notaire doit il avoir l'accord des deux nu-propriétaires pour cette vente ?
- Un des deux nu-propriétaires peut-il s'opposer à cette vente et faire traîner les choses ?

- Pour liquider la succession de ma Mère, cet appartement doit-il obligatoirement être vendu ?

Je vous remercie de bien vouloir m'éclairer à ce sujet,
Salutations.

Par **Camille**, le **05/06/2008** à **10:08**

Bonjour,
Ben, c'est un peu bizarre que votre premier notaire ne vous ait pas bien expliqué.
"Nu-propriétaires" au décès de votre père et mère uniquement usufruitière du bien, vous devenez automatiquement propriétaires de plein droit au décès de votre mère et le bien ne peut, en aucun cas, entrer dans la succession de votre mère.

Après, vous êtes, votre soeur et vous, en indivision de fait. Il suffit que l'un des deux indivisaires souhaite sortir de l'indivision pour en sortir.

On a le droit de rester en indivision autant qu'on veut, la loi ne peut s'y opposer.

Le notaire doit avoir l'accord des deux pour vendre puisqu'il n'a aucun pouvoir de coercition et qu'il ne peut, ici, agir que dans le cadre d'un mandat de vente des deux propriétaires, comme n'importe quel agent immobilier.

Un notaire n'est pas un juge.

Un indivisaire [u:3qyntj9h][b:3qyntj9h]peut[/b:3qyntj9h][u:3qyntj9h] faire traîner les choses, mais c'est tout ce qu'il peut faire. Dans ce cas, ça se terminera au tribunal. Et si aucun accord

n'est trouvé, le juge décidera de la vente judiciaire du bien.

Normalement, votre soeur vous doit une indemnité pour l'occupation gratuite de la moitié du bien dont vous êtes nu-proprétaire depuis le décès de votre père. Elle, elle n'avait aucun droit à usufuit...

Par **baxter75**, le **05/06/2008** à **20:19**

Bonsoir Camille,

Je vous remercie pour vos explications très claires sur mon problème.

Oui, je sais, en principe je devais être au courant concernant le mécanisme nu-proprétaire/usufuitier.

A l'époque de la succession de mon Père, j'ai surtout vu la sécurité du domicile pour ma mère et comme j'étais en long séjour à l'étranger, je suis juste revenu pour les signatures sans trop me préoccuper de tout cela...en fait, parfois je suis un peu négligeant ...

Maintenant, grace à vous je sais ce que je peux faire, je ne suis pas d'un tempérament à faire des histoires mais au besoin je sais quoi envisager pour la suite...

Si ma soeur souhaite faire traîner les choses, j'ai maintenant des arguments...

Merci encore pour votre compétence...