

Questions sur l'indivision ordinaire

Par **chloemb**, le 16/09/2017 à 19:23

Bonjour à tous pourriez vous répondre à ces questions sil vous plaît. merci d'avance.

1) dans le cas d'une indivision , tous les coindivisaires sont ils obligatoirement des propriétaires ou bien peuvent ils exercer par esex tous ensemble des droits d'usufruit sur le bien?

2) pour ne pas stériliser la valeur du bien les coindivisaires peuvent ils vendre à un tiers un droit d 'usufruit et ainsi obtenir un revenu ou bien ne pas stériliser un bien signifie autre chose? l'expression droit de l'indivision signifie t-elle qôte part?

comment un coindivisaire peut -il user privativement d'un bien?

je ne comprends pas vraiment l'expression "suporter des pertes sur l'ensemble de son patrimoine.

Dans le cas du mandat tacite d'administration, une personne agit au nom d'une autre personne, par conséquent si elle vend la quote part de cette personne, l'autre est ibligée de céder son bien?

Comment concrètement un coindivisaire peut il utiliser le bien sans tenir compte du droit d'usage des autres coindivisaires?

après la loi du 23 juin 2006(qui a mis fin à la règle de l'unanimité pour les actes d'administration,)lunanimité est elle toujours de principe pour les actes de disposition? par exception jurisprudentielle peut on autoriser la majorité des 2/ a effectuer des actes d'administration ou bien peut importe le nombre de coindivisaires volontaires du moment qu'ils ont un intérêt commun?

merci d'avance pour vos réponses à mes (nombreuses) questions

Par **Isidore Beautrelet**, le 17/09/2017 à 08:15

Bonjour

Bon je veux bien répondre à certaines de vos questions à condition de démontrer que vous avez fait des recherches préalablement.

Merci pour votre compréhension

Par **Olivier**, le 17/09/2017 à 08:45

oui pareil pour moi, en fait je pense que vous lisez vos cours et que vous posez des questions

au fur et à mesure en fonction de ce que le prof a expliqué dans le cours. Pourriez vous au moins prendre le temps d'expliquer un peu vos questions et dire où ça bloque précisément ?

Par **chloemb**, le **17/09/2017** à **10:24**

Bonjour, merci beaucoup pour ces réponses. Je ne m'attendais pas à ce qu'elles soient aussi rapides.

Je pense avoir compliqué mon cours plus qu'il ne l'est. Donc finalement pour la première question j'ai ma réponse. Pour la deuxième j'aurais souhaité une situation concrète dans laquelle une personne souhaiterait vendre son usufruit. Est ce que par exemple lorsqu'une personne a obtenu l'usufruit en tant que conjoint survivant, elle vendre l'usufruit pour en tirer un revenu?

Dans le cas du mandat tacite d'administration, ma question portait sur les conséquences de la représentation sur le représenté: pouvait il être obligé même par un mandat tacite alors que celui -ci était seulement pris en compte par la jurisprudence?

pour la question " Comment concrètement un coindivisaire peut il utiliser le bien sans tenir compte du droit d'usage des autres coindivisaires? " j'aurais souhaitais un exemple concret" par exemple j'imagine que c'est le cas si l'un des co-indivisaires n'entretient pas le bien .

Pour la dernière question, je me suis sans doute également compliqué la tâche. Je pense qu'il s'agit d'une exception autorisant le juge à passer outre la règle de la majorité des 2/3 et à prendre des mesures urgentes requises par l'intérêt commun et de ce fait autoriser exceptionnellement une minorité des co-indivisaires à passer des actes de dispositions.

Par **Nemo1799**, le **17/09/2017** à **10:36**

[citation]Est ce que par exemple lorsqu'une personne a obtenu l'usufruit en tant que conjoint survivant, elle vendre l'usufruit pour en tirer un revenu? [/citation]

Oui absolument, en tant que droit réel, l'usufruit peut être cédé. Mais attention, sa valeur reste indexée sur l'usufruitier d'origine. Si celui-ci vient à décéder, le nu-proprétaire récupère la pleine propriété.

Par **Isidore Beautrelet**, le **17/09/2017** à **10:39**

Alors pour votre deuxième question si j'ai bien compris on serait dans la situation suivante : Un conjoint survivant a opté pour la totalité en usufruit, les enfants sont nu-proprétaire indivis. La conjointe peut très bien vendre son droit d'usufruit sans en rendre compte aux nu-proprétaire indivis. En revanche elle ne peut pas vendre le bien. Ici le fait qu'il y ait une indivision ne change rien à la situation de l'usufruitier qui y est étranger.

Est-ce bien ce que vous vouliez savoir ?

PS : Je vois viens que Nemo a répondu pendant que je tapais mon message, cependant nos réponses se complètent.

Par **chloemb**, le 17/09/2017 à 10:43

Je te remercie pour ta réponse Némó.

Par **Nemo1799**, le 17/09/2017 à 10:59

[citation]'l'expression droits de l'indivision signifie t-elle qôte part?
[/citation]

Oui, l'expression "droit de l'indivision est utilisée pour parler des quote-parts

[citation]comment un coindivisaire peut -il user privativement d'un bien? [/citation]

Et bien je reconnais que l'indivision est assez difficile à comprendre. Pour faire simple, chaque indivisaire est pleinement propriétaire de son bien, nonobstant les droits des autres indivisaires. Par exemple : vous achetez un appartement avec votre copine, comme vous n'êtes pas mariés/pacsés, cet appartement est en indivision. Cela signifie que chacun de vous deux êtes pleinement propriétaire (usus, fructus, abusus) de l'appartement, mais que vos droits sur ce bien relèvent de votre quote-part qui est de 50%. Votre droit de disposition est donc considérablement diminué puisque vous en pouvez pas vendre seul : il vous faut une majorité des 2/3 des droits. Cela étant, on considère que vous usez pleinement du bien, et ce privativement : en indivision, vous n'allez pas partager l'appartement en deux, mais bien l'utiliser dans son entier tous les deux.

[citation]je ne comprends pas vraiment l'expression "suporter des pertes sur l'ensemble de son patrimoine[/citation]

Revoyez peut-être la théorie du patrimoine et le droit de gage général, je pense que cette phrase vient de là :)

Par **chloemb**, le 17/09/2017 à 11:42

merci beaucoup pour vos réponses. Je comprends beaucoup mieux grâce à elles.

On serait dans le cas d'un usage privatif fautif dans l'hypothèse où l'un des co-indivisaires ne respecterait pas l'usage privatif de l'autre par exemple si j'ai bien compris dans l'hypothèse où un co-indivisaire n'entreprendrait pas le bien indivis?