



indivision ou démembrement, demande d'explications

Par **nicloux**, le **05/06/2020** à **10:38**

bonjour, Je souhaiterais avoir des éclaircissements sur la différence juridique existant entre les termes indivision et démembrement. Quelle différence y a-t-il entre un bien immobilier détenu en indivision et un bien immobilier démembrement ? Est-ce forcément la même chose ?

Lorsqu'à la suite d'un décès et d'une succession, un parent n'est plus propriétaire de la totalité du bien en pleine propriété mais seulement d'une partie en pleine propriété et de la totalité en usufruit tandis que ses enfants détiennent juste une partie en nue-propriété.

1) Est-ce que le bien immobilier est un bien en indivision ou est un bien démembrement ou les deux à la fois ?

2) Si le bien est vendu est-ce que l'indivision est forcément terminée ou c'est juste la qualification de bien démembrement qui se termine ?

Par **nicloux**, le **05/06/2020** à **19:05**

re-bonjour,

Merci

Un bien démembrement peut être vendu en pleine propriété mais cela suppose l'accord du nu-propriétaire et de l'usufruitier. En ce cas l'usufruit s'éteint.

Dans ce cas assez classique, lorsque le conjoint survivant est veuf et a l'usufruit sur la totalité du bien et la nue-propriété sur 1/4 du bien et les enfants la nue-propriété sur 3/4 du bien par exemple. On dira que le bien est démembrement mais aussi en indivision ?

Si tout le monde est d'accord pour vendre à un acheteur qui achète en pleine propriété, est-ce que la vente met fin à l'indivision et au statut de chacun (comme usufruitier ou comme nu-propriétaire) ?

Est-ce que des indivisaires peuvent demander à rester en indivision, en ne se partageant pas immédiatement le montant de la vente de façon à avoir davantage lors du décès de l'usufruitier ?

Par **nicloux**, le **06/06/2020** à **15:42**

bonjour,
Mais, en un tel cas, on pourrait leur demander pourquoi ils n'attendent pas le décès de l'usufruitier pour vendre
Voici une bonne raison.
L'usufruitier quitte la maison pour rentrer en EHPAD et a besoin d'un capital pour payer.
Il doit vendre la maison avec l'accord des enfants et obtient cet accord.
Certains enfants veulent leur part de nu-propriétaires tout de suite, d'autres veulent toucher davantage en attendant le décès de l'usufruitier.
Est-ce que ces derniers peuvent reconstituer avec l'usufruitier une indivision sur du capital démembré ?

Par **Lag0**, le **06/06/2020** à **18:02**

d'autres veulent toucher davantage en attendant le décès de l'usufruitier.
Bonjour,
Mauvais calcul...
Si le produit de la vente reste "démembré" (quasi usufruit), l'usufruitier peut donc en disposer comme il veut, au risque qu'à son décès, il ait dilapidé la totalité. Certes, le code civil prévoit que l'usufruitier est censé laisser, à son décès, l'équivalent de la somme qu'il avait reçu en usufruit. Mais le problème est que, s'il n'en est rien, le nu-propriétaire n'a pas vraiment de recours.
Donc laisser le produit de la vente à l'usufruitier en espérant ainsi toucher davantage lors de son décès est un pari risqué...

Par **nicloux**, le **08/06/2020** à **17:25**

bonjour,
Mauvais calcul...
Si le produit de la vente reste "démembré" (quasi usufruit), l'usufruitier peut donc en disposer comme il veut, au risque qu'à son décès, il ait dilapidé la totalité.
Donc laisser le produit de la vente à l'usufruitier en espérant ainsi toucher davantage lors de son décès est un pari risqué...
Justement, est-ce que le nu-propriétaire peut sécuriser le montant qu'il laisse à l'usufruitier, de manière à le retrouver après sa mort ?
Acte notarié ?

Par **nicloux**, le **08/06/2020** à **21:01**

Mais le plus simple est encore de ne pas vendre
merci de répondre au sujet qui est une vente d'un bien démembré.

Par **nihilscio**, le **08/06/2020** à **23:18**

merci de répondre au sujet qui est une vente d'un bien démembré.
Réponses auxquelles je ne suis nullement tenu. Puisque vous le prenez ainsi, j'ai supprimé toutes mes interventions.

Par **Lag0**, le **09/06/2020** à **09:24**

[quote]rnJustement, est-ce que le nu-proprétaire peut sécuriser le montant qu'il laisse à l'usufruitier, de manière à le retrouver après sa mort ?[/quote]rnrnComme je vous le disais plus haut, il n'est pas possible d'être assuré de retrouver la somme intacte au décès de l'usufruitier. Si celui-ci ne laisse aucun patrimoine à son décès, comment voudriez-vous pouvoir récupérer cette somme ? Difficile de faire condamner un mort à payer...