



Liquidation et partage avec licitation préalable

Par **elia**, le **28/03/2008** à **15:09**

A la suite du décès de mon père nous avons mes deux frères et ma mère hérité d'une maison ma mère est usufruitière mes frères et moi-même sommes nus propriétaires. Un de mes frères ayant des dettes il a fait un prêt notarié authentique garanti par une affectation hypothécaire prise sur cette maison, le créancier demande le remboursement et invoque l'article 815 17 alinéa 3 du code civil. Ma mère vit actuellement dans cette maison c'est sa résidence principale. Pouvez-vous me renseigner est-ce possible de procéder de cette façon ?

Par **Thierry Nicolaides**, le **31/03/2008** à **14:21**

Madame, vous pouvez rassurer votre mère : certes le créancier de votre frère peut provoquer le partage en faisant vendre en justice la maison. Mais il ne fera vendre que la nue propriété du bien, votre mère restant usufruitière, à savoir pouvant rester dans les lieux jusqu'à sa mort, voir louer la maison à son profit exclusif. La seule question qui se pose est la suivante : La créance sur votre frère est-elle supérieure ou non au tiers de la valeur de la maison en nue propriété ? Si oui, laissez la vente se faire, vous récupérez votre héritage par anticipation et votre mère conservera son usufruit. Si non, rachetez la maison, lors de la vente sur licitation, vous y gagnerez. Pour plus de précisions, consultez un avocat. Dubus