



Vente forcée - USUFRUIT et PROPRIETE

Par **alex213**, le **16/09/2016** à **19:54**

Bonjour à tous,
Tout d'abord je remercie les personnes qui prendront le temps de lire ma question.
N'étant pas expert en loi, je vais essayer de rester simple :
il y a une propriété qui appartenait à 50 % à une personne A MR et à 50 % à une personne B.
usufruit donné à une personne C.
La personne A meurt et ses 50 % de la propriété sont reversés à ses héritiers.
On vient de m'indiquer que ses héritiers pouvaient vendre l'INTEGRALITE de la propriété, même si l'autre propriétaire et la propriétaire de l'usufruit ne veulent pas.
Pouvez vous me confirmer que ce sont des con*ries ?
Il se trouve que la propriétaire de l'usufruit à 80 ans et voudrait bien mourir là où elle est née.
Peut on forcer quelqu'un à vendre sa part d'un objet sans qu'il le veuille ??
Je sais que naturellement la réponse serait non mais connaissant peu la loi, je voudrai juste être rassuré.
Cdt.

Par **amajuris**, le **16/09/2016** à **20:40**

bonjour,
le principe est que pour vendre un bien immobilier en indivision, il faut l'accord de tous les indivisaires.
dans des cas particuliers, la vente peut se faire après une autorisation donnée par le TGI.
Dans votre cas, pour vendre il faudra l'accord de tous les héritiers de A, l'accord de B et l'accord de l'usufruitier.
je confirme que ce qu'on vous a dit, ce sont des con*ries.
vous pouvez consulter ce lien : <http://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/delicate-question-cession-bien-immobilier-3422.htm#.V9w8zPmLRxArnsalutations>

Par **Lag0**, le **17/09/2016** à **10:17**

Bonjour,
Chaque indivisaire reste libre de saisir le TGI pour demander la vente forcée du bien. Il ne peut pas décider seul de vendre, bien sur. Mais le code civil est clair :
[citation]Article 815
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.
[/citation]
Le juge décidera alors ce qu'il y a lieu de faire pour préserver au maximum les droits de chacun.

Par **alex213**, le **17/09/2016** à **15:07**

bonjour,
en effet lag0, on me rétorque cet article de loi.
apparemment il y a un "contrat" pour la division qui répartit certaines pièces à la personne A et certaines autre pièces à la partie B.
je pense qu'avec un tel document, devant un juge il n'autorisera pas la vente de toute la maison.
autre idée, le but c'est d'attendre que l'occupante termine sa vie dedans (max 15 ans), si on part devant le juge peut être il y a moyen de faire traîner la procédure sans dépenser beaucoup d'argent ?
Je vous ferai un retour rapidement dessus ces 2 idées car peut être que quelqu'un d'autre a le même problème.

Par **amajuris**, le **17/09/2016** à **15:26**

si certaines pièces appartiennent à une personne et d'autres à une autre personne, ce n'est plus de l'indivision mais de la copropriété, les règles ne sont les mêmes.