



Vente une maison en usufruit.

Par **Momo47**, le **27/03/2025** à **17:34**

Maître,

Je suis usufruitière d'une grande maison lors du décès de mon mari en 2020.

Mariée en communauté aux acquêts, nous étions un couple recomposés.

Mari : un enfant de son premier lit.

Moi-même : deux enfants de mon premier lit.

Je voudrai vendre ma grande maison, vu ma santé, mais ma soeur m'a dit que :

1er cas : je peux louer ma maison sans rien demander les autorisations des enfants?

2è cas : Je peux vendre ma maison mais il faut impérativement les autorisations des enfants.

Si oui : pas de problème! Si NON : je ne peux pas vendre.

Merci pour votre retour, et de votre bienveillance,

Bien à vous,

Nguyen

Par **Momo47**, le **27/03/2025** à **17:36**

Merci, Maître.

Par **youris**, le **27/03/2025** à **17:51**

bonjour,

vous ne pouvez vendre que ce qui vous appartient, si vous ne possédez que l'usufruit , vous

pouvez louer ce bien.

mais si la maison était un bien de votre communauté, au décès de votre mari, vous avez conservé la pleine propriété de la moitié de cette maison.

au décès de votre mari, son fils unique a reçu la nue-propriété de l'autre moitié.

pour vendre ce bien en indivision avec le fils de votre mari, vous devez avoir son accord.

dois-je comprendre que ce fils de votre mari ne veut pas vendre ce bien ?

salutations

Par **Rambotte**, le **27/03/2025** à **17:59**

Bonjour.

Si vous n'êtes **que** usufruitière de la maison, ce n'est pas votre maison, c'est la maison dont vous êtes usufruitière, et c'est la maison des (nus-)propriétaires.

Seuls les propriétaires, fussent-ils nus, peuvent vendre le bien (acte de disposition). Si l'usufruitier (qui n'a pas de droit de disposition sur le bien) donne son accord pour la vente, alors la vente peut se faire en pleine propriété, sinon, la vente se fait grevée d'usufruit. Ne pas inverser les rôles quant à celui qui donne son accord, un usufruitier ne peut pas vendre le bien, il ne peut que vendre son usufruit sur le bien (l'usufruit vendu ne sera pas viager). Ce sont les nus-propriétaires qui vendent le bien.

Mais bien sûr, l'usufruitier peut suggérer aux nus-propriétaires qu'ils vendent le bien, et en ce cas, il peut informer les nus-propriétaires qu'il donnera son accord pour une vente en pleine propriété. C'est l'usufruitier qui donne son accord pour la vente, pas les nus-propriétaires ! Les nus-propriétaires sont les décideurs de la vente, pas l'usufruitier !

Si vous êtes pour partie propriétaire du bien (par exemple bien appartenant initialement au couple), alors vous êtes en indivision avec les nus-propriétaires. Si, en tant que nue-propriétaire, vous n'arrivez pas à convaincre les autres nus-propriétaires de la vente de bien, ou de toute autre solution de partage amiable, vous pouvez agir en partage judiciaire de l'indivision, et si le bien n'est pas commodément partageable, le juge pourra ordonner la vente aux enchères de la nue-propriété. Mais en tant qu'usufruitière, vous pourrez demander au juge (à l'avantage de tous) que la vente aux enchères se fasse en pleine propriété.