



Vente part en usufruit

Par **Faphane**, le **04/11/2025 à 15:54**

Je viens vers vous car j'ai besoin de réponse

En 1991 ma mère décède après une longue maladie.

Avec mon père ils étaient propriétaires de la maison où mon père vit encore.

Après son décès mon frère et moi nous avons récupérer sa part en usufruit.

Actuellement je suis en mauvais termes avec mon père et mon frère et je voudrais savoir comment je peux faire pour vendre ma part de la maison ?

Avez vous des conseils à me donner ou à me proposer

Je vous remercie d'avance

Par **Marck.ESP**, le **04/11/2025 à 17:19**

Bienvenue, bonjour

Vous écrivez

[quote]

Après son décès mon frère et moi nous avons récupérer sa part en usufruit.[/quote]

Il est peu probable que vous ayez hérité d'un usufruit !

Soit la nue-propriété de la part de votre mère (usufruit à votre père)...

Soit une partie en pleine propriété...Ou autre s'il y avait donation au dernier vivant

Quelle option a été retenue pour votre père, au décès de votre mère ?

Retenez qu'en principe, **vous ne pouvez pas obliger votre père (l'usufruitier) à vendre la pleine propriété** de la maison et le juge ne peut pas ordonner la vente de la pleine propriété contre la volonté de l'usufruitier.

Par **Rambotte**, le **05/11/2025** à **08:38**

Bonjour.

Votre description est ambiguë quant au décès de votre père :

[quote]

Avec mon père ils étaient propriétaires de la maison où mon père vit encore.[/quote]

[quote]

Après son décès mon frère et moi nous **avons** récupéré sa part en usufruit.[/quote]

L'emploi du présent dans la première phrase "vit encore" laisse penser que votre père est toujours en vie.

L'emploi du présent "nous avons récupéré" après le décès laisse penser que votre père est désormais décédé.

Le titre "vente d'une part 'en' usufruit" laisse penser que l'usufruit existe toujours, donc que votre père est vivant. Mais il faudrait plutôt dire "vente d'une part grevée d'usufruit", car votre part n'est pas "en" usufruit.

Par **Chrysoprase**, le **05/11/2025** à **09:06**

Bpnjour

[quote]

Après son décès mon frère et moi nous avons récupérer sa part en usufruit.

[/quote]

Je pense qu'il faut entendre : après le décès de ma mère.

Et, d'accord avec les précédents intervenants, il s'agit de nue propriété et non d'usufruit.

Par **Rambotte**, le **06/11/2025** à **11:59**

Effectivement, je n'avais pas percuté sur la phrase suivante, concernant les mauvais termes avec le père.

Donc vous avez hérité d'une part en nue-propriété, c'est-à-dire une part de propriété grevée d'usufruit au profit de votre part (et non d'une part en usufruit).

Pour vendre votre part, il faut trouver un acquéreur, et se mettre d'accord sur le prix.

Malgré la mauvaise entente, vous devriez commencer par leur proposer.

Car trouver un acquéreur de part indivise en nue-propiété va être difficile (et il y a tout un formalisme de notifications à faire aux autres indivisaires, et à l'usufruitier). Les seules personnes intéressées peuvent être des sociétés spécialisées, ou des marchands de biens, qui vont vous acheter votre part pour pas cher, et qui s'occuperont ensuite de l'assignation en partage de l'indivision sur la nue-propiété, pour emporter le bien aux enchères pour peu cher (sans effet sur l'usufruit qui restera au profit de votre père, mais qui s'éteindra à son décès).

Mais vous pouvez directement vous-même assigner en partage de l'indivision sur la nue-propiété. Comme indiqué, le juge ne pourra pas ordonner la vente aux enchères en pleine propriété.