



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

indivision

Question écrite n° 22303

Texte de la question

M. Germinal Peiro attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés qui peuvent exister entre l'usufruitier d'un bien et les nus-propriétaires. Dans la plupart des cas, le démembrement d'une propriété est souvent la conséquence du décès d'un parent. Le schéma type se décrit ainsi : le conjoint survivant devient usufruitier du bien et les enfants (héritiers directs) deviennent nus-propriétaires. Dans le cas où le conjoint survivant ne désire pas garder l'usufruit du bien qu'il occupe et préfère s'en démunir à titre onéreux, l'accord des nus-propriétaires est obligatoire. Quel que soit le motif, préférer être locataire et se défaire de ses obligations de propriétaires, ne plus à avoir à payer les charges de réparations et d'entretien de l'immeuble ou quitter un logement inadapté pour une personne âgée, les dispositions de l'article 815-3 du code civil prévoient que la vente d'un bien en usufruit nécessite le consentement de tous les indivisaires : nus-propriétaires et usufruitiers. Malheureusement, il peut arriver que, pour des raisons diverses et variées, l'un des nus-propriétaires refuse cette cession bloquant ainsi la volonté de l'usufruitier. Aussi, il aimerait savoir si le Gouvernement envisage de modifier les dispositions législatives réglementant les démembrements en donnant par exemple la possibilité de vendre un bien à la demande de l'usufruitier en recueillant uniquement l'accord de la majorité des nus-propriétaires et non plus de la totalité.

Texte de la réponse

En matière d'indivision, il convient de rappeler que le droit de demander le partage est consacré par l'article 815 du code civil selon lequel « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ». Ce droit de chaque indivisaire s'impose au juge, qui doit ordonner le partage dès lors qu'il est demandé par un indivisaire. La réforme du droit des successions, introduite par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, a permis de faciliter l'exercice de ce droit en simplifiant les opérations de partage et en favorisant le partage amiable. Ainsi, celui-ci est désormais possible même en cas d'inertie ou de désaccord d'un ou plusieurs indivisaires, après mise en demeure par un copartageant de se présenter ou de se faire représenter au partage. Faute pour l'indivisaire de constituer mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le copartageant peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée, qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète du partage. L'ensemble de ce dispositif est ainsi de nature à permettre aux héritiers de parvenir à un règlement rapide de la succession, tout en respectant le droit de propriété constitutionnellement garanti. Toutefois, il n'existe pas, juridiquement quant à la propriété d'un bien, d'indivision entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, dès lors que ceux-ci sont titulaires sur le même bien de droits différents et indépendants l'un de l'autre. Il ne peut donc y avoir partage entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Un partage est en revanche possible dans le cas particulier où l'indivision porte sur l'usufruit (article 817 du code civil). Par ailleurs, l'usufruit connaît plusieurs causes juridiques d'extinction, parmi lesquelles figure la conversion de l'usufruit par voie de convention ou par voie judiciaire. La conversion judiciaire est notamment prévue au bénéfice de certains héritiers ou du conjoint survivant dans les conditions prévues aux articles 759 à 762 du code civil. A ce titre, le conjoint successible peut, à défaut d'accord entre les parties, demander au juge et jusqu'au partage définitif, la

conversion de cet usufruit en rente viagère (article 759 du code civil). La conversion en usufruit est alors comprise dans les opérations de partage. La loi actuelle apparaît donc suffisante pour résoudre le problème énoncé.

Données clés

Auteur : [M. Germinal Peiro](#)

Circonscription : Dordogne (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22303

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 mars 2013](#), page 3224

Réponse publiée au JO le : [27 août 2013](#), page 9101