



Rachat d'une nue propriété

Par **letcha**, le **27/12/2010** à **16:50**

Bonjour.

Mon père est décédé en 1999. Avec ma mère, ils avaient un appartement en ville et une résidence à la mer.

Ma mère a procédé au partage lors de la succession, entre mon frère et moi.

Elle a conservé l'intégralité de l'appartement, et mon frère et moi avons eu la nue propriété de la maison, et maman l'usufruit.

Mais mon frère qui profite volontiers de la maison, ne veut rien avoir à payer, même pas une location pendant les vacances qu'il passe là bas avec sa famille. Du coup ma mère s'est "fâchée" avec lui, lui rappelant qu'il ne va là bas que parce qu'elle le veut bien, et qu'il pourrait au moins participer un peu. Depuis, il n'y va plus, elle ne lui interdit pas, mais lui estimant qu'il ne peut pas faire ce qu'il veut quand il y est, il a décrété qu'il n'irait plus.

Pour ma part, quand j'y vais, je fais les menus travaux (ex : peinture des volets, sollicités par l'air marin). Ma mère ne me fait pas payer de location, puisqu'elle estime que l'entretien que j'apporte (je veux tenir mon futur patrimoine en état) remplace une location.

Là, mon frère a besoin d'argent et s'est mis en tête de me vendre sa "nue-propriété". 2 agences immo locales l'ont estimée l'une à 220000, et l'autre à 310000 ! Je suis ok pour faire une moyenne à 265000 (bien que mon frère ne regarde que la plus haute estimation...)

Ma mère vient d'avoir 70 ans. Son usufruit est de 40 %.

La nue propriété de mon frère est donc de 30 %. Je peux envisager de lui racheter sa part à 79500, mais il se sent lésé, et en veut 132500, car d'après lui, quand l'usufruit "tombera", ce sera moi la gagnante. Mais ma mère n'a que 70 ans, et bon pied bon oeil. Elle a l'usufruit jusqu'à sa mort, et vient de se mettre en ménage, alors pas sûr que je sois si gagnante que ça, car je ne profiterai de mon bien qu'à la fin de l'usufruit (que je souhaite le plus tard possible bien sûr !)

Alors il dit qu'il vendra à quelqu'un d'autre (étranger ou investisseur) De plus, comme je profite de la maison pendant les vacances mais pas lui (pourtant c'est son choix !), il prétend me

réclamer une indemnité !!!

- Mon frère a t-il le droit de vendre sa part à n'importe qui ?
- Comment lui faire comprendre que ce qu'il demande comme prix n'est pas envisageable et pas réaliste (il veut le beurre et l'argent du beurre (la valeur de sa nue propriété + l'usufruit) ?
- Peut-il me réclamer une indemnité quand j'y vais en vacances ???

Que me conseillez-vous ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **toto**, le **27/12/2010 à 18:00**

bonsoir,

vous vous faites du souci pour rien ,

la situation actuelle vous convient, c'est votre frère qui veut vendre. Laissez le trouver un acheteur de sa part indivise ou provoquer la vente judiciaire. Il ne pourra pas imposer la vente de l'usufruit , et ne trouvera sans doute pas d'acheteur pour sa part.

- si il trouve un acquéreur pour sa part, vous pourrez faire jouer un droit de préemption à condition de ne jamais donner accord pour vendre votre propre part

- si il demande la vente judiciaire , proposez au juge de racheter sa part au prix du marché (selon vos calculs qui semblent bons sauf la valeur de l'usufruit qui me paraît un peu forte)
En cas de vente aux enchères, il ne peut exiger que la vente de la nue propriété , sa part et la sienne mais pas l'usufruit , les enchères ne monteront pas bien haut...et vous risquez de faire une excellente affaire (1) (le seul problème, c'est que vous devrez avancer l'argent pour payer votre part avant de la recevoir quelques mois plus tard en partage : ne pas oublier de demander le partage du produit de la vente dans le même jugement qui ordonne la vente sinon votre frère pourrait s'opposer au partage de l'argent)

(1) de plus, en temps qu'héritier, vos frais sont légèrement moins élevés que pour un acheteur extérieur à la famille

Par **letcha**, le **27/12/2010 à 19:04**

Merci pour votre avis.

Je ne me fais pas du souci pour rien, car cela plombe quelque peu l'entente familiale.

Je crains quand même qu'il trouve un acquéreur. Je sais qu'il y a peu de risques, mais même minime, ce risque existe quand même (un investisseur par exemple. J'ai lu que certaines personnes recherchaient à acheter en nu propriété pour placement. Mais peut-être ai-je mal compris). Cela me laisserait en indivision avec un inconnu....dans la maison de mon père !
J'ai lu la valeur de l'usufruit sur le barème fiscal. Ma mère aura 71 ans dans un an, à ce moment là, l'usufruit passera à 30 % si j'ai bien compris (et donc cela me coûtera encore plus cher pour racheter la part de mon frère.)

Par contre, je suis désolée, mais je ne comprend pas ce que vous voulez dire là : *le seul*

problème, c'est que vous devrez avancer l'argent pour payer votre part avant de la recevoir quelques mois plus tard en partage : ne pas oublier de demander le partage du produit de la vente dans le même jugement qui ordonne la vente sinon votre frère pourrait s'opposer au partage de l'argent

Par **mimi493**, le **27/12/2010 à 19:36**

[citation]Ma mère vient d'avoir 70 ans. Son usufruit est de 40 %. [/citation]
non, ça c'est la valeur de l'usufruit d'un point de vue fiscale (pour déterminer les droits de succession/donation). Ce n'est pas opposable pour une vente.
Votre frère veut vendre, il demande un prix, vous proposez le votre, il accepte ou refuse, bref, une vente normale.
Votre frère a 50% de la nue-propriété

[citation]Pour ma part, quand j'y vais, je fais les menus travaux (ex : peinture des volets, sollicités par l'air marin). Ma mère ne me fait pas payer de location, puisqu'elle estime que l'entretien que j'apporte (je veux tenir mon futur patrimoine en état) remplace une location.[/citation]

Le loyer que vous ne payez pas c'est une donation déguisée que votre frère, s'il peut le prouver, pourra faire réintégrer dans la succession de votre mère, et déduire de votre part.

Article 815-14 du code civil

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir. Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

Donc vous avez un droit de priorité sur la vente, à condition de le demander

Par **letcha**, le **27/12/2010 à 20:03**

il a 50 % de la nue propriété à vendre, pas de la propriété !
Le fait que ma mère est usufruitière impacte quand même sur la valeur du bien, non ?
Je ne me vois pas lui racheter sa part à 130000 et quelques euros, surtout que tant que l'usufruitière est dedans, je ne risque pas de "profiter" du bien.
Quand à une location, je ne me suis sans doute pas bien fait comprendre. Maman nous demande un "coup de main" en échange de la permission de passer une ou deux semaines de vacances au bord de la mer (et ça me paraît absolument normal !). Il y a 3 ans, le lave linge a rendu l'âme, je l'ai remplacé, je n'ai rien demandé à ma mère ou à mon frère...
Lui, il veut venir en vacances ici, et surtout ne rien avoir à faire, car ses vacances, c'est "sacré", en vacances, on ne travaille pas...Donc elle lui demande de participer financièrement...ce qui revient au même que ce que je fais (heureusement, je garde toutes les factures, machine à laver, peinture, bouteille de gaz, etc...)

Ce que vous me dites sur mon droit de préemption m'intéresse, car je croyais qu'il pouvait vendre à qui de son choix, sans m'en avertir...

Par **mimi493**, le **27/12/2010 à 21:43**

[citation]Le fait que ma mère est usufruitière impacte quand même sur la valeur du bien, non ?
[/citation]

Oui, mais pas forcément selon le barème fiscal

[citation]Quand à une location, je ne me suis sans doute pas bien fait comprendre. Maman nous demande un "coup de main" en échange de la permission de passer une ou deux semaines de vacances au bord de la mer (et ça me paraît absolument normal !). Il y a 3 ans, le lave linge a rendu l'âme, je l'ai remplacé, je n'ai rien demandé à ma mère ou à mon frère...[/citation]

Peu importe. Votre mère vous héberge dans un de ses biens qu'elle n'habite pas et sans vous demander de loyer, donc les loyers impayés sont réintégrables dans la succession en tant que donation (s'il peut le prouver, évidemment)

[citation]Donc elle lui demande de participer financièrement.[/citation]
Ce qui doit être déclaré comme revenu pour votre mère dans ses impôts.

[citation](heureusement, je garde toutes les factures, machine à laver, peinture, bouteille de gaz, etc...) [/citation]
ça prouve seulement que la machine à laver est à vous

Par **toto**, le **28/12/2010 à 15:50**

à l'amiable , laissez votre frère vous présenter un acheteur pour sa part de nu-propriété , et faites jouer votre droit de préemption

en procédure judiciaire, votre frère peut faire vendre la nu propriété en totalité aux enchères, et vous pouvez l'acheter à condition de payer la totalité. Après, il faudra partager l'argent avec l'accord de votre frère , à moins que le jugement qui ordonne la vente n'ordonne également le partage du produit de la vente.