



## rachat d'une nue propriété

Par Ietcha, le 27/12/2010 à 16:47

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.