



Acquérir la nu propriété "complète"

Par **Gab2019**, le **30/08/2019** à **09:24**

Bonjour,

Voici ma situation actuelle : je suis propriétaire (1/3) d'un bien immobilier démembré ; mon frère est le second nu propriétaire (1/3) et notre mère en a l'usufruit (1/3).

J'ai effectué des travaux d'amélioration dans ce bien que j'ai, seul, financés.

Je comprends que, dans le cas d'une indivision, une indemnité est portée au crédit de l'indivisaire qui a effectué des dépenses ayant permis d'améliorer ou de conserver un bien indivis. C'est l'article

815-13 du Code civil qui prévoit un mode particulier d'évaluation de l'indemnité due à l'indivisaire qui a engagé des dépenses d'amélioration.

Est-ce que les dispositions ci-dessus s'appliquent aussi à ma situation actuelle de nu propriétaire ?

J'envisage de racheter la part de nu propriété de mon frère, qui ne souhaite pas la conserver et je me pose des questions sur la valorisation de la part à racheter compte-tenu des travaux effectués.

Merci d'avance pour vos réponses.

Gab

Par **youris**, le **30/08/2019** à **10:01**

bonjour,

la pleine propriété est la nue-propriété plus l'usufruit.

êtes-vous bien certain de la répartition de la propriété de ce bien ?

si vous et votre frère avez chacun 1/3 du bien en nue-propriété, qui possède le 3° tiers en nue propriété ?

de la même manière, si votre mère a un tiers de l'usufruit, qui possède, les 2 autres tiers ?

l'article 815-3 s'applique pour les travaux réalisés alors que vous étiez nu-propriétaire en

indivision. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'entretien mais aux travaux d'amélioration.

mais c'est le vendeur qui fixe le prix, l'article 815-3 s'applique notamment dans lors de liquidation mettant fin à l'indivision.

salutations

Par **Gab2019**, le **30/08/2019** à **10:13**

Bonjour Youris,

Merci pour votre réponse rapide.

Vous avez raison pour la répartition des parts, je me suis emmelé les pinceaux. Mon frère et moi sommes nu-propriétaires à 50/50 et ma mère possède 100% de l'usufruit. Est-ce correct ?

Vous voulez dire que le nu-propriétaire peut fixer son prix indifféremment de la valeur de sa part ?

Encore merci.

Par **youris**, le **30/08/2019** à **10:34**

comme toute vente, il faut et il suffit d'être d'accord sur la chose et sur le prix.

comment calculez-vous la valeur de la part de votre frère ?

Par **Gab2019**, le **30/08/2019** à **10:50**

Je suis tenté de partir sur le calcul qui se ferait en cas de liquidation de l'indivision (valeur actuelle, déduction faite de la plus-value générée par les travaux)...

Je ne sais pas comment incorporer la valeur de l'usufruit...

Vous avez raison, la seule règle qui prévaut est d'être d'accord sur le prix et sur le calcul de la valeur de la part...

Par **youris**, le **30/08/2019** à **11:37**

vous pouvez utiliser le barème fiscal pour déterminer la valeur de l'usufruit qui est fonction de

l'âge de l'usufruitier.

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit/particuliers>