



## VENTE D'UN BIEN EN NU-PROPRIETE

Par **nov2011**, le **04/11/2011** à **14:27**

Né d'un premier mariage de mon père, je suis actuellement nu-proprétaire d'un bien immobilier en indivis avec sa seconde épouse et ma demie-soeur suite à son décès et à la donation entre époux. Ma belle-mère souhaite me racheter mes parts mais sa proposition ne me convient pas. Le montant proposé est nettement inférieur au prix de vente des mêmes biens vendus actuellement et la valeur de son usufruit (50 %) n'est pas à mon avantage car cela divise encore le total de la vente en deux.

Suis-je obligé de lui vendre mes parts dans ces conditions ? La transaction peut-elle se faire sans tenir compte de la valeur de l'usufruit ?

Etant donné que ma belle-mère et ma demie-soeur sont majoritaires dans cette succession (je possède 3/16me), peuvent-elles avoir recours à la justice pour me contraindre à céder ce bien en indivis ?

Merci par avance de votre réponse.  
Cordialement.

Par **Domil**, le **04/11/2011** à **14:56**

Qu'elles soient majoritaires ou non, elles peuvent vous contraindre à la vente par voie judiciaire.

Faites une contre-proposition par LRAR

Par **nov2011**, le **04/11/2011** à **15:57**

C'est ce que j'ai fait mais je doute que la réponse soit positive à ma contre-proposition. Mais quel est son intérêt de racheter mes parts de son vivant puisqu'elle a l'usufruit du bien ? Hormis le fait que son usufruit vaut 50 % et que cela divise le montant de la vente par deux. Le TGI tiendrait-il compte que cette opération me désavantage financièrement ? Ne s'agit-il pas en fait d'une donation pour sa fille puisqu'elle en sera la seule héritière ?

Merci de votre réponse.

Par **Domil**, le **04/11/2011** à **16:45**

[citation]Mais quel est son intérêt de racheter mes parts de son vivant puisqu'elle a l'usufruit du bien ?[/citation] pouvoir en disposer à sa guise

[citation] Hormis le fait que son usufruit vaut 50 % et que cela divise le montant de la vente par deux. Le TGI tiendrait-il compte que cette opération me désavantage financièrement ?[/citation] non

[citation]Ne s'agit-il pas en fait d'une donation pour sa fille puisqu'elle en sera la seule héritière ?[/citation] que ça le soit ou non ne vous regarde pas puisque vous n'êtes pas héritier de la belle-mère.

Par **nov2011**, le **04/11/2011** à **16:50**

En fait, elle impose le prix de rachat ?

Par **nov2011**, le **07/11/2011** à **16:33**

Après consultation juridique, je peux avancer que vous faites une petite erreur. Il ne s'agit pas dans ce cas présent d'une indivision mais d'un démembrement de propriété. Le nu-propiétaire n'est en aucun cas dans l'obligation de vendre ses parts à l'usufruitier. Il en a l'abusus.

Par **Domil**, le **07/11/2011** à **17:21**

[citation]Le nu-propiétaire n'est en aucun cas dans l'obligation de vendre ses parts à l'usufruitier[/citation] mais ce n'est pas le cas, non plus, puisqu'il y a indivision en nue-propiété aussi.

Nul n'est tenu de rester dans l'indivision

**Et Domil a raison :**

**Il n ' y a [s]absence[/s] d ' indivision , qu ' entre :**

**= L ' usufruitier qui n ' a [s]que[/s] des droits en usufruit ,**

**= Et le nu propriétaire qui n ' a [s]que [/s] des droits en NPté**

**En cas de cumul des qualités , le bien est indivis**

Par **nov2011**, le **08/11/2011** à **08:21**

Si tel est le cas, cela nécessiterait tout de même une procédure de liquidation judiciaire, ce sera long et onéreux.

Par **nov2011**, le **08/01/2012** à **02:46**

Ma contre-proposition a bien été refusée par cette dernière. Elle fait tout de même l'effort de ne pas tenir compte des travaux qu'elle a réalisés (travaux qui soient dits au passage concerné de l'embellissement -revêtement mural et revêtement de sol dans une chambre, installation de cloisons et portes ainsi que d'un toilette-) sans mon autorisation.

Le notaire m'indique, par ailleurs, que selon elle le mobilier n'a pas de valeur et qu'il n'y a pas à en tenir compte. Je commence à douter de son objectivité. En effet, le prix d'estimation de la maison est bien en dessous des prix de vente dans notre ville (après renseignement pris auprès d'un agent immobilier). Le véhicule, qui avait à peine un an, n'apparaît pas non plus dans cette proposition.

Le notaire m'indique qu'il n'a pas été fait d'inventaire et que la solution des 5 % avait été retenue (mais le mobilier n'a pas de valeur selon cette dernière, donc là c'est 0 % en l'occurrence. Elle avait refusé l'inventaire au moment du décès et je préférais garder des relations cordiales avec cette dernière, s'agissant tout de même de la femme qui partageait la vie de mon père !!!).

Selon vous, comment dois-je intervenir dans ce cas précis car je n'ai pas confiance en son notaire ? Dois-je voir à confier cette affaire à un avocat sachant que les assurances-vies (capital et épargne étaient hors-succession) frisaient le double de l'estimation de la maison faite en 2002 ?

Merci par avance de votre réponse.  
Cordialement.