



Succession vendre sa part de nue propriété

Par Chalssy

Bonjour,

Mon père est décédé il y a quelques années. Il a fait une donation au dernier vivant. Il y a juste un bien immobilier. Ma belle mère (ma maman étant décédée il y a longtemps) a donc hérité de 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit et moi j'ai hérité des 3/4 en nue-propiété. Je voulais savoir s'il était possible de revendre ma part de nue propriété? Si oui, comment cela se passe t'il? (A noter que mon père et ma belle mère n'ont pas eu d'enfants ensemble).

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Chalssy,

La première chose à voir est ce que vaut votre part.

Valeur de la maison = M

Valeur de la PP de belle-maman : $M \times 1/4$

Il reste $M \times 3/4$. A répartir entre nue-propiété et usufruit.

Cela dépend de l'âge de votre BM au moment de la vente.

Supposons qu'elle soit dans la tranche des 70 ans, la répartition est 30/70.

La valeur de votre NP est donc de $M \times 2,1/4$.

Il faut ensuite trouver un acheteur, et c'est une autre paire de manches !

A titre de suggestion, le meilleur candidat sera l'héritier des 1/4 en PP de votre BM. Ses enfants d'avant, si elle en a eu, ses frères, s'urs, neveux ou nièces éventuels, voire ses parents si elle les a encore.

Bien sûr, vous pouvez, si elle le veut bien, racheter le 1/4 en PP de votre BM. A son décès, vous serez alors plein propriétaire de la maison, ce qui sera plus facile à vendre.

Sinon, vous pouvez essayer de vous tourner vers des investisseurs en nue-propiété. Il y a régulièrement des pubs sur certaines radios. C'est sans garantie, et l'offre qui vous serait faite risque d'être nettement inférieure à la valeur calculée ci-dessus.

Par Chalssy

Merci beaucoup pour votre réponse.