



Investissement personnel dans propriété familiale

Par Melany13

Bonjour

Ma mère est usufruitière, mon frère et moi propriétaire.
J'habite dans le logement et mon frère est parti vivre avec sa femme et construire sa vie

Ma question :

Si j'investis dans cette propriété :

- aménagement du terrain (arbres, plantes, gravier, piscine etc.)
- construction d'une annexe pour moi (un autre logement séparé)

Est-ce que cet investissement personnel aura une valeur légale dans la succession lors du décès de ma mère ?

Ce que je voudrais savoir c'est si lors de mon rachat de la propriété, je peux obtenir un rabais car j'ai investi dans une grosse partie du terrain ?

Je m'excuse si je ne suis pas très clair, ces questions sont très complexes

Merci à vous

PS : vers quel(e) professionnel(e) je dois me tourner pour poser ces questions ? Notaire uniquement ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un notaire peut vous conseiller.

Tout indivisaire peut engager des frais, mais il doit auparavant obtenir l'accord des autres indivisaires.

Vous occupez ce bien en étant nu-proprétaire, vous êtes de ce fait redevable d'une indemnité envers l'usufruitière et éventuellement envers l'autre indivisaire.

Faites vos calculs entre le coût de l'indemnité d'occupation, des travaux et la valeur ajoutée qui sera apportée par vos aménagements.

Par Melany13

Merci pour votre réponse

Pour apporter plus de précisions, je prends en charge les frais d'amélioration du terrain, je fais ça par plaisir et par confort. Ma mère et mon frère ne s'y opposent pas. Idem lors de la future construction

En revanche, lors de l'héritage quand ma mère partira, quand je devrais racheter la part de mon frère, j'aurais une sorte de dédommagement pour l'investissement ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Quand votre mère sera décédée, l'usufruit disparaîtra et vous deviendrez votre frère avec vous indivisaires en plein propriété.

Il n'y aura pas d'"héritage". Et aucun partage n'est imposé.

Ensuite si vous tombez d'accord avec votre frère pour une sortie de l'indivision, vous lui payerez le prix convenu entre vous pour racheter sa part.

Ou alors il refusera de vous vendre sa part ou encore si vous ne tombez pas d'accord sur le prix il faudra demander à un juge.

Par Melany13

Oui, je crois comprendre.

Si je ne peux pas lui faire valoir mon investissement et mes dépenses futures pour avoir un prix de rachat plus raisonnable (pour moi), ça peut être tranché par un juge.

Je vous remercie pour vos réponses

Par yapasdequoi

Si vous ne trouvez pas d'accord, le juge décidera une licitation = mise en vente aux enchères du bien.
Ce n'est pas forcément votre intérêt. Il est en général préférable de se mettre d'accord à l'amiable.

Par Melany13

D'accord je comprends

Merci