



Donation partage & Location

Par Gabriel P

Bonjour à tous,

Avec mon père, nous rénovons depuis plus d'un an la maison familiale pour la transformer en logements locatifs. Aujourd'hui, un premier logement est prêt à être loué.

Mon père est actuellement l'unique propriétaire.

Notre projet est que chacun de nous vive dans un lot de cette maison et que les autres soient mis en location.

Comme je participe activement aux travaux, je souhaiterais percevoir une part des loyers.

Nous avons entendu parler de la donation-partage avec répartition des quote-parts et usufruit, mais nous avons encore du mal à en saisir tous les détails.

Mon père est d'accord pour procéder à une donation-partage, à condition qu'il ne prenne aucun risque d'expulsion s'il venait à habiter l'un des futurs logements (ce que je comprends parfaitement).

Dans ce cadre, nous nous demandons :

- Comment garantir à mon père qu'il ne pourra jamais être expulsé après la donation ?
- Comment m'assurer de pouvoir mettre en location les autres logements et percevoir ma part des loyers ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements !
Gabriel

Par Isadore

Bonjour,

Avez-vous des frères et sœurs ? Votre père est-il marié ?

Comment garantir à mon père qu'il ne pourra jamais être expulsé après la donation ?

Facile, il ne vous donnera pas le logement qu'il compte habiter, ou conservera l'usufruit, ou se réservera le droit d'y habiter dans l'acte de donation.

Par Rambotte

Bonjour.

La première étape, c'est de diviser le bien. Pour l'instant, il n'y a qu'un seul bien juridique, la parcelle cadastrale avec la maison dessus.

Il ne peut donc y avoir une (vraie) donation-partage avec un seul bien qui serait donné en indivision. Mais il est vrai qu'on peut faire une donation d'un bien en indivision entre ses enfants, en se réservant l'usufruit.

La division de la maison en lots pourrait être en lots de copropriété (avec des quotes-parts de parties communes pour chaque lot), avec rédaction d'un règlement de copropriété et désignation d'un syndic de copropriété, avec la tenue d'assemblées générales de copropriété.

La division peut aussi se faire en lots de volume, dans parties communes, mais avec des servitudes entre les volumes.

Une fois la division effectuée par un état descriptif de division, créant une réalité juridique pour chaque lot, votre père,

unique propriétaire au départ de tous les lots, peut faire une donation-partage des lots, en conservant un lot qui ne participera pas à la donation-partage, et en pouvant se réserver l'usufruit sur certains lots participant à la donation-partage.

Le cœur de votre sujet est donc de faire en sorte que les appartements soient des biens juridiques séparés. Pour l'instant, il n'y a qu'un seul bien formant un tout.

Par Gabriel P

Merci pour vos réponses !

Bonne continuation à vous