



Donation partage

Par brubru

Bonjour,

Je suis nu-proprétaire avec ma soeur d'une maison d'habitation occupé actuellement par mon père (usufruitier).

Je voudrais racheter la part de ma soeur afin d'être le seul nu-proprétaire de cette habitation.

Je rencontre néanmoins un problème de taille : Cette maison ne possède pas de permis de construire. D'un bâtiment agricole construit après 1945, cette construction a été ré haussé puis agrandi au fil des générations afin d'y loger mes grands parents puis mes parents.

Le notaire m'a demandé de lui transmettre un permis de régularisation ou une autorisation de changement de destination pour habitation.

A savoir que cette maison est déclarée fiscalement et mes parents ont toujours payé une taxe d'habitation et taxe foncière.

Actuellement la zone où est située ce bien n'est pas constructible, c'est une zone agricole.

Le maire de la commune m'a proposé d'attendre la révision du prochain PLU fin 2026.

Quelle solution s'offre à moi afin de régulariser cette situation ?

Mon père est très âgé et voudrait de son vivant finaliser cette donation partage.

Merci pour votre retour.

Bruno

Par ESP

Bonjour

Si vous êtes déjà nus-proprétaires, pourquoi écrivez vous...

"Mon père est très âgé et voudrait de son vivant finaliser cette donation partage."

Sur les actes déterminants de cette nue-priorité, qu'est-il indiqué concernant l'origine de l'habitation ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si c'est un seul bâtiment, ce n'est pas une donation partage, c'est une donation tout court.

Le notaire doit pouvoir vous expliquer les conséquences.

Et donc si je comprends : le notaire accepte d'acter une donation, mais pas une vente de part entre indivisaires ? c'est étonnant puisque dans les 2 cas il s'agit d'un acte de mutation ...

Ou alors la donation non plus n'est pas réalisée ?

La situation fiscale ne préjuge pas de la situation vis-à-vis de l'urbanisme... la régularisation semble compromise.

Toutefois le bien existe "en l'état" le seul blocage serait de le reconstruire en cas de sinistre ou de faire une extension qui ne seront pas autorisées.

Par brubru

Si c'est un seul bâtiment, ce n'est pas une donation partage, c'est une donation tout court.

Le notaire doit pouvoir vous expliquer les conséquences.

Réponse :C'est une donation partage entre ma soeur et moi. Je rappelle nous sommes nu co-proprétaire avec ma soeur de ce bien. Mon père en a l'usufruit.

Et donc si je comprends : le notaire accepte d'acter une donation, mais pas une vente de part entre indivisaires ? c'est

étonnant puisque dans les 2 cas il s'agit d'un acte de mutation ...

Ou alors la donation non plus n'est pas réalisée ?

Réponse : Ce n'est pas une vente. Ma soeur est propriétaire du bien au même titre que moi. Je souhaite racheter sa part.

La donation est réalisée depuis 1991.

Toutefois le bien existe "en l'état" le seul blocage serait de le reconstruire en cas de sinistre ou de faire une extension qui ne seront pas autorisées.

Réponse : Oui c'est vrai mais une maison sans permis de construire n'a pas la même valeur, est très difficilement vendable et pose effectivement des problèmes en cas de sinistre.

MA QUESTION : Comment régulariser cette situation c'est à dire obtenir un permis de régularisation ou une autorisation de changement de destination pour une habitation sur une zone agricole qui n'est pas constructible ?

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une vente. Ma soeur est propriétaire du bien au même titre que moi. Je souhaite racheter sa part.

si vous "rachetez sa part", elle vous la vend... c'est donc bien une vente. ou une "mutation à titre onéreux".

La donation est réalisée depuis 1991.

Et actée dans un acte notarié publié au SPF ? Il est dans ce cas parfaitement possible que votre soeur vous vende sa part ! Il faut simplement que vous soyez d'accord sur le prix (sachant ce que vous dites sur la valeur du bien non régularisable)

Comment régulariser cette situation c'est à dire obtenir un permis de régularisation ou une autorisation de changement de destination pour une habitation sur une zone agricole qui n'est pas constructible ?

Je n'en connais pas. Mais ce n'est pas indispensable pour faire la mutation que vous souhaitez.

Interrogez un autre notaire !

Par Brubru

Je sais que ce n'est pas indispensable pour faire la mutation mais le notaire me met en garde d'être propriétaire et d'occuper une maison d'habitation sans permis de construire avec les risques de sinistre et la non possibilité de re construire + la valeur immobilière en baisse et la difficulté pour une revente.

Encore une fois comment me sortir de cette situation ?

D'avance merci

Par yapasdequoi

Le notaire joue son rôle et applique son devoir de conseil.

Il a raison de vous alerter sur la situation, impossible de reconstruire ni d'avoir une autorisation pour une extension, et la valeur en cas de vente est évidemment basse.

Par contre ceci ne vous empêche pas de racheter la part de votre soeur, sauf si cette régularisation est un pré-requis pour vous ?

Vous avez bien compris que la valeur est bien différente avant et après régularisation. Et si la zone n'est pas constructible, je crois que c'est impossible.... sauf évolution du PLU.

Espérons qu'un autre intervenant pourra vous conseiller sur cette régularisation.

Par Brubru

Merci pour ces informations. Une révision du PLU aura lieu fin 2026. Le Maire de la commune est confiant pour un changement de destination lors de cette révision.

À moi de prendre une décision.