



Donnation de son vivant d'un bien immobilier

Par **DELTON**, le **07/08/2009** à **15:42**

Bonjour,

Ma belle-mère est propriétaire d'une vieille maison sur un terrain, dont sa mère (ma "belle grand-mère en quelque sorte") est usufruitière. La vieille maison étant délabrée et ne possédant pas l'électricité, la grand-mère ne l'occupait que les mois d'été. Un hiver, elle fut squattée et depuis, la grand-mère ne veut plus y mettre les pieds. Une éventuelle vente de ce vieux terrain familial est donc envisagée. Cependant, ma femme et moi, habitant un petit appartement à proximité, avons parlé de notre intérêt pour l'acquisition de ce bien, afin de démolir la vieille bâtisse et d'en reconstruire une neuve.

Etant donné l'emplacement de ce bien, il nous est financièrement impossible de l'acheter, puis de payer la nouvelle construction... Ma belle-mère propose alors d'effectuer une donation de son vivant à sa fille (ma femme) et son fils (mon beau-frère). Ainsi, nous payons la construction de la maison neuve et à partir du moment où nous aurons remboursé notre crédit, nous reverserons les 50% du bien (réévaluer à ce moment là) à mon beau-frère, qui réalisera un investissement.

D'autre part, étant donné les économies que cette situation nous permet de faire, nous nous engageons à effectuer des virements réguliers sur des placements dont ma belle-mère et sa mère seront bénéficiaires, puisque dans l'histoire, ce sont elles qui donnent.

Exemple de la situation:

Le terrain actuel est évalué à 200 000 E: ma belle-mère donne donc 100 000 E à son fils et 100 000 E à sa fille.

Prix de la maison neuve: 200 000 E, donc prix du bien: 400 000E; mon beau-frère en possède donc le 1/4, ma femme 1/2, et moi 1/4.

Revenus de ma femme et moi: 4500 E

Mensualité de notre crédit: 1100 E: si on considère que nous aurions dû nous endetté à 33% pour notre crédit immobilier soit 1500E/mois, nous versons 400E/mois sur le placement.

Réévaluation du bien dans 20 ans: 500 000 E

Donc mon beau frère 125 000 E, ma femme 250 000 E, et moi 125 000 E.

Le notaire de ma belle-mère nous a expliqué que c'était tout à fait possible, mais qu'il fallait être clair sur certains points:

- mon beau-frère (ou ses descendants) ne pourra réclamer d'argent avant la fin du prêt, ne pourra pas nous forcer à vendre.
- serais-je réellement propriétaire de la moitié de la maison?
- que se passerait-il en cas de divorce?
- je souhaiterais avoir un avis autre que le notaire de ma belle-famille afin de savoir quels points essentiels devront figurer dans l'acte notarié.

Merci!