



Donations maisons aux enfants avant ou après divorce?

Par **ecrovid**, le **28/01/2018** à **20:44**

Bonjour,

Nous envisageons de divorcer.

Actuellement mon épouse vit chez ses parents et moi je suis hébergé chez mon frère.

Nous possédons mon épouse et moi (50/50) 2 maisons en location actuellement. Nous avons 2 enfants majeurs.

Nous sommes mariés sans contrat de mariage et les deux maisons ont été estimés au même prix soit 140.000euros chacune. Ce sont les seuls biens que nous possédons.

Nous ne pouvons pas actuellement habiter ces maisons car elles sont très éloignées de notre travail respectif.

Nous souhaitons faire des donations de ces maisons à nos deux enfants et garder l'usufruit.

C'est à dire que chacune des maisons seraient uniquement aux noms de nos deux enfants et pour l'une d'elle c'est moi qui aurait l'usufruit et pour l'autre ce serait mon épouse.

Mon épouse est pressée de divorcer et c'est pour cela que de mon côté je pose la question de savoir s'il vaut mieux réaliser ces opérations de donations avant ou après divorce.

Le coût et les modalités serait -il les mêmes avant et après divorce?

Quelqu'un pourrait-il nous indiquer le montant approximatif de ces donations.

D'autre part l'usufruit que nous voulons établir consiste à ce que ce soit nous les parents qui récupérons les loyers de ces maisons. Est-ce que l'usufruit peut concerner aussi les loyers?

De plus peut-on exiger que si un jour on décide de vendre, nos enfants ne pourraient pas s'y opposer. Par exemple demander une procuration de vente à nos enfants?

Peut-on aussi exiger qu'en cas de vente, une partie du prix de la vente (par exemple 50%) nous revienne et le reste aux enfants.

Merci beaucoup pour votre intérêt et vos réponses.

Par **Visiteur**, le **28/01/2018** à **21:35**

Bonjour,

Chacune des maisons appartient pour moitié chacun de vous deux.

Si vous divorcez avant, il y aura partage par dissolution du mariage. Ensuite, chacun pourra donner à l'un des enfants mais cela posera un problème de déséquilibre à régler lors de vos successions respectives et d'avantages et frais d'actes.

Il convient, de préférence selon moi, de donner par donation partage avant votre divorce, et chacun la même valeur à chacun des enfants $(70+70) \times 2$.

Lors de votre divorce, vous choisirez de vous partager les 2 usufruits, un à chacun.

Par **ecrovid**, le **28/01/2018** à **23:17**

Merci pour votre réponse.

Mais pourquoi vous dites cela posera un problème de déséquilibre à régler lors de vos successions . .

...

On peut envisager un partage après divorce puis chacun de nous donnera non pas à un enfant (comme vous le préconisez) mais aux deux enfants de telle sorte que chaque maison soit aux noms des 2 enfants (50/50) et que chacun de nous deux prenne l'usufruit sur une des deux maisons.

Merci pour vos réponses

Par **ecrovid**, le **28/01/2018** à **23:54**

Merci pour votre réponse.

Mais pourquoi vous dites cela posera un problème de déséquilibre a régler lors de vos successions . .

...

On peut envisager un partage apres divorce puis chacun de nous donnera non pas à un enfant (comme vous le préconisez) mais aux deux enfants de telle sorte que chaque maison soit aux noms des 2 enfants (50/50) et que chacun de nous deux prenne l'usufruit sur une des deux maisons.

Merci pour vos réponses