



En vue divorce, recompense et destination des loyers

Par **dikhil**, le **29/05/2008** à **12:02**

les parents de ma femme ont fait donation de leur vivant de la nue-propriété d'un terrain à nos trois enfants communs. Ils gardent l'usufruit jusqu'à leur décès.
Sur ce terrain nous avons construit ma femme et moi une habitation divisée en trois petits appartements loués à des tiers.
L'habitation est au nom des trois enfants dont je suis le représentant légal sur l'acte car ils sont mineurs (13, 14, et 6 ans).
Ma femme et moi sommes mariés sous le régime de la communauté.
Deux questions :
1) En cas de divorce, ai-je droit à une récompense pour cette construction, sachant que elle a été financée par une grosse prime de négociation de départ de l'entreprise précédente de ma femme, et que j'ai moi même assuré environ 15 % du cout financier ainsi qu'effectué des travaux moi même.
2) Le produit des loyers en cas de désaccord avec ma femme, peut il être capté au titre de l'usufruit par les beaux parents (qui auquel cas les reverseraient à ma femme hors de mon accord). Ou bien puis je les faire mettre sous séquestre jusqu'à la majorité des enfants.
Merci.

Par **Jurigaby**, le **29/05/2008** à **19:37**

Bonjour.
1) Je ne pense pas.. Vos enfants sont nues propriétaires, ils ne font pas partie de la communauté, donc pas de récompense.
2) Vos beaux parents étant usufruitier, je suis désolé mais tous les loyers leur appartient.
P.S: Le montage juridique de votre opération est abominable.

Par **dikhil**, le **30/05/2008** à **19:01**

merci de votre réponse,rnrnjuste pour précision, les beaux parents ne sont usufruitiers qu'en regard du terrain,rnrn la maison appartient aux enfants propriétaires de la maison construite en leur nom. rnrnL'usufruit s'applique-t-il donc bien aussi au bâti ultérieur à la donation, et à ses loyers?rnrnEn effet, ce n'est pas la maison qui leur appartenait, mais uniquement le terrain. Ont ils droit à l'usufruit de tout ce qui est dessus?rnrnMerci d'avance.rnrnet bravo pour ce site, qui est bon pour le moral, bouée de sauvetage, dans ces situations pleines de larmes. merci à vous.

Par **Jurigaby**, le **30/05/2008** à **19:10**

Bonjour.rnrnrnEn vertu de l'article 552 du code civil, la "propriété" du sol emporte celle du dessus et du dessous.rnrnLes beaux parents étant usufruitier du terrain, il sont également usufruitier des batiments construits dessus.rnrnVous pouvez régulariser la situation en demandant à vos beaux parents de passer devant un notaire pour renoncer à leur droit d'accession à l'immeuble, mais je vous préviens, c'est complexe et couteux.