



Bail de Location d'un bien familial en indivision

Par **Del Fran**, le **13/07/2018** à **10:15**

Madame, Monsieur, Bonjour

Je suis locataire d'une maison familiale en indivision avec un bail classique. Le loyer est payé intégralement à l'usufruitier. Je suis locataire avec mon épouse et je fais aussi partie de l'indivision avec une part en nu-propriété.

Je propose à l'usufruitier et au reste de l'indivision de transformer le bail en "Bail Emphytéotique". L'indivision et l'usufruitier veulent vendre. Ce qui au mieux l'année prochaine à la fin du bail veut dire quitter notre logement. Compte tenu de notre situation personnelle nous n'avons aucune possibilité de relogement.

Un bail emphytéotique me mettrait il dans une situation d'insécurité?
Est-il possible de faire un bail emphytéotique pour un bien en indivision?

Je vous remercie de votre conseil.

Par **youris**, le **13/07/2018** à **14:04**

bonjour,
pour vendre un bien immobilier en indivision, il faut l'accord de tous les indivisaires dont vous faites partie.
Pour vendre malgré votre refus, les indivisaires voulant vendre devront en demander l'autorisation au TGI.
salutations

Par **Del Fran**, le **13/07/2018** à **20:00**

Ma question porte sur le statut du bail de location, pas sur la vente du bien:
Est-ce qu'à la fin du bail actuel ou avant, la signature d'un bail emphytéotique m'assurerait ainsi qu'à mon épouse du droit d'habiter notre domicile?

Par **youris**, le **13/07/2018** à **20:48**

mais selon votre message l'usufruitier et l'indivision veulent vendre, j'en déduis qu'ils ne veulent pas louer ce bien.

je ne suis pas spécialiste, mais le bail emphytéotique, bail de longue durée, n'est pas vraiment adapté à la location d'une maison.

avec un bail emphytéotique, le locataire dispose au détriment du propriétaire, de droits plus importants qu'un locataire ordinaire donc je ne vois pas l'intérêt pour l'usufruitier et l'indivision d'établir ce genre de bail.

Par **matnik**, le **19/09/2018** à **16:20**

Bonjour

Je m'étonne que le bail emphytéotique ne puisse pas palier aux problématiques d'indivisions car seule la durée qui est de 18 ans minimum semble être un frein. D'un point de vue fiscale cela semble plus avantageux. De plus le bail emphytéotique peut être adossé au terrain.