



Echange de garages

Par Borel

Bonjour,

J'ai hérité il y a quelques années d'une maison avec un garage séparé dans une copropriété horizontale, maison et garage achetés par mon père.

A l'occasion de cette vente à mon père le vendeur a fait un échange informel avec un autre copropriétaire : il a vendu à mon père le garage de cet autre copropriétaire qui de son côté venait occuper l'ancien garage du vendeur. Autrement dit le numéro de lot du garage qu'occupait mon père était le numéro de l'autre garage (et vice versa). Les garages étaient identiques (au moment de la vente en tout cas). L'échange a été complètement informel sans aucune écriture.

J'ai donc hérité de cette situation.

Comment faut-il régulariser cette situation? en particulier si je veux vendre.

Merci de vos conseils avisés.

Borel

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous et l'autre copropriétaire occupent chacun un garage dont il n'est pas propriétaire.

Vous avez 2 solutions :

- un acte notarié entérinant l'échange, il sera raisonnable de partager les frais d'acte entre vous
- chacun vide son garage et revient utiliser celui dont il est officiellement propriétaire.

Par Borel

Merci yapasdequoi de votre réponse qui confirme bien sûr ce que je pensais.

L'échange paraît difficile, car les garages au départ identiques ont évolué différemment, l'autre copropriétaire a beaucoup plus investi (nouvelle porte etc..).

Reste à convaincre l'autre partie de l'intérêt d'aller chez le notaire . Avez-vous une idée du prix ?

Borel

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander au notaire une estimation. il y a les frais d'actes et de publication (qui sont en fait des taxes).

Vous payez aujourd'hui ce que votre père a zappé autrefois.

Par Urbicande75

Bonjour,

Vous avez tout intérêt à régulariser la situation. Un futur acquéreur de l'un ou de l'autre pourrait revendiquer son lot dûment enregistré.

Vous allez être dans un cas d'échange de bien immobilier. Votre notaire saura calculer et c'est avantageux par rapport à des ventes séparées.

Par Borel

Merci et bonne soirée.

Par Borel

Question subsidiaire

Cet échange de garages doit-il être entériné dans une AG de la copropriété ?

Merci

Par yapasdequoi

Mais non. L'AG ne gère pas les mutations des lots privatifs.
Par contre le syndic doit être informé par le notaire lors de la publication de l'acte.