Division immeuble vendu lot unique

Par Azegat

Bonjour,

Nous souhaitons acquérir à deux un immeuble composé de 4 appartements. Nous souhaiterions le "découper" en 3 lots :
- Lot 1 : 1 appartement acquis en commun (utilisé par les deux familles)
- lot 2 : 1 appartement acquis par acquéreur 1 (habité par l'acquéreur 1 et ses enfants)
- Lot 3 : 2 appartements acquis par acquéreur 2 (habité par l'acquéreur 2 et ses enfants)

Le propriétaire actuel vend l'immeuble en un seul "lot". Ces quatre appartements étaient auparavant loués.

Quel serait d'après vous la meilleure solution dans le cadre de cet achat (partage, financement) ?

L'idée derrière cette démarche est pouvoir ensuite revendre (dans XX années), mettre en location, etc un ou plusieurs des appartements de façon indépendante.

Nous avons entendu parler de SCI pour l'ensemble, de SCI uniquement pour l'appartement détenu par les 2 acquéreurs, de copropriété, etc.

Nous vous remercions par avance de toute réponse que vous pourriez nous apporter,

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce que ces logements seront vides lors de l'achat ?
Sinon il faudra passer par le congé pour reprise auprès des locataires, ce qui peut prendre un "certain" temps (au moins 2 ans) et exiger des procédures précises (droit de préemption, relogement des locataires protégés, prolongation obligatoire sur 6 ans du bail)

Le découpage en lots implique le régime de la copropriété. Le mieux c'est de faire autant de lots que de logements, ce qui vous apportera une meilleure souplesse pour l'avenir.
Rien n'interdit qu'un même lot soit détenu par plusieurs en indivision, ensuite, "nul n'est censé rester en indivision" et chacun peut à tout moment exiger le partage... ce qui peut être assez inconfortable.

Consultez votre notaire.

Par Azegat

Bonjour,

Merci beaucoup pour ce retour.

Les logements sont déja tous inoccupés et vides.

Le régime de la copropriété est à mettre en place au moment de la signature de la vente ou après ?
L'idée serait bien de faire les lots mentionnés dans le premier message, dont un en indivision.

Si nous achetons en un seul lot au départ avec chacun X % de l'immeuble, est il possible via la copropriété d'attribuer les lots à chacun des deux propriétaires à posteriori ? Ou faut il tout régler dès la signature ?

Rdv va être pris chez un notaire.

Merci encore !

Par yapasdequoi

Créer une copropriété représente pas mal de frais. Ensuite l'attribution à chacun aussi.
Il est moins onéreux de demander au vendeur de le faire avant la vente.. mais il peut refuser !

Par Isadore

Bonjour,

Les différentes options sont possibles : si le vendeur vous vend l'immeuble par lots, la copropriété sera créée préalablement à la vente.

Avantage : ça vous évitera les frais pour passer de l'indivision à la copropriété, ce qui impliquerait une double mutation (changement de propriétaire) immobilière.

Inconvénient : il faut que le vendeur accepte de vendre par lots

Vous pouvez acheter l'immeuble en indivision puis partager ensuite l'immeuble entre vous en créant une copropriété. L'inconvénient est que ce sera plus cher, l'avantage c'est que vous le vendeur ne sera pas partie prenant à la création de la copropriété (et donc n'aura pas d'avis à donner).

Si vous créez une SCI pour cet achat, c'est la SCI qui sera propriétaire des biens achetés. Vous vous serez actionnaires. La SCI pourra accorder la jouissance des biens à ses actionnaires, mais ce qui composera le patrimoine des actionnaires, ce seront des parts de SCI, pas de l'immobilier.

Un point sur lequel il faut faire attention est que la vente de lots d'une copropriété n'est pas régie exactement par les mêmes règles que la vente d'un lot unique. Cela peut avoir des incidences, par exemple si la mairie est intéressée pour préempter un des appartements. Si elle ne veut pas récupérer tout l'immeuble, ce sera plus simple si c'est vendu "à la découpe" qu'en un seul lot unique qui devrait être préempté partiellement.

Quelle que soit la solution choisie, il faut anticiper sur les décès, la mésentente, les accidents de la vie qui peuvent pousser un des propriétaires à vouloir récupérer des liquidités donc à vendre...

Si vous partez sur "chacun est maître de son lot" et donc doit pouvoir librement le vendre, le louer, le prêter, la copropriété est plus appropriée. Si vous voulez vous ligoter mutuellement pour garder un droit de regard sur tous les lots, créer une SCI pour acheter le tout sera une bonne solution. Le sort de chaque lot sera dépendant des actionnaires de la SCI et non des occupants.

Il ne faut pas compter sur la bonne entente pour l'avenir. Même sans se brouiller, un des propriétaire peut être placé sous tutelle et avoir besoin de liquidités. Le tuteur ne se préoccupera que des intérêts de son protégé, pas de la famille du voisin. Les enfants, ça grandit, ça hérite et ça se marie. Leurs projets sont rarement ceux de leurs parents.

Par Azegat

Bonjour à tous,

Un grand merci pour ces réponses, claires, précises et adaptée aux non-connaisseurs.

Nous avons questionné le vendeur (lui même SCI) afin de savoir s'il acceptait de vendre par lot et donc de créer cette copropriété (à notre charge évidement).

Merci encore, sujet à suivre!