Vente partie de maison à mon frère + donation en nue-propriété

Par Domi05

Bonjour,
Je possède une grande maison. Je souhaiterai faire l'opération suivante :
- vente d'une partie à mon frère (âgé donc doit prévoir les problèmes de succession, il a 4 enfants)
- conserver la pleine-propriété du rez-de-chaussée (usage d'atelier car je suis artisan)
- donner le reste en nue-propriété à mon fils unique (j'en conserverai donc l'usufruit car il s'agit de ma résidence principale)
Est-ce que je suis obliger de passer par une mise en copropriété (lourd et onéreux) ou existe-t-il une autre solution ?
Merci d'avance pour votre réponse

Par isernon

bonjour,

dès l'instant ou il y a des parties communes et des parties privatives, vous serez en copropriété.

prenez conseil auprès d'un notaire

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a pas 36 solutions. Ce que vous décrivez est une copropriété.
L'autre solution c'est l'indivision, où chacun est propriétaire d'un % du total... Mais dans ce cas il faut la compléter par une convention d'indivision pour que vous puissiez avoir la jouissance exclusive de l'atelier.... moyennant une indemnité due à l'indivision.
et idem pour chaque partie attribuée.

Bref : voyez avec le notaire.

Par Domi05

Merci pour vos réponses rapides !

Par Rambotte

Bonjour.

S'il n'existe pas 36 solutions, il en existe une 3ème, celle de la division en volumes, sans parties communes.
S'il n'y aura pas de règlement de copropriété, il y aura quand même un état descriptif de division en lots (de volume, pas de copropriété), et la constitutions de servitudes, si nécessaires (en particulier pour le passage des réseaux alimentant un volume de dessus, devant traverser un volume du bas).
Le coût risque d'être équivalent, mais il n'y aura pas besoin ni de syndic, ni de syndicat des copropriétaires, ni de conseil syndical, ni nécessité de tenir des assemblées générales.

Notez que si la partie dédiée à votre frère est sur les deux niveaux, et que la division du sol est possible (terrain et maison), alors il suffit simplement de transformer la maison en deux maisons mitoyennes, chacune sur sa parcelle cadastrale (pas de volumes). Ce qui suppose bien sûr que chaque maison ait son accès. Cela ne reporte le problème

que sur la seule partie dédiée à vous et à votre fils.

Pour la part que vous conservez avec votre fils, conserver la pleine propriété du rez-de-chaussée est-elle une nécessité absolue, même si c'est un atelier pour une activité professionnelle ? Vous pourriez très bien être usufruitier de l'atelier, et donc faire simplement donation avec réserve d'usufruit de ce qui n'est pas dédié à votre frère.

Par Domi05

Merci pour votre réponse, je vais approfondir cette solution