



## Vente d'un parking par droit d'usage

-----  
Par Gewelle

Bonjour,

je vends un parking sous terrain en copropriété.

Mon notaire me propose de ne pas réaliser de compromis de vente mais constituer un dossier d'usage.

Quelles sont les conséquences de passer par un dossier d'usage ? est-ce que je serai toujours redevable des charges de copropriété sur cette place de parking ?

Merci de votre réponse.  
Sophie

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Ce parking est-il un lot ?

Le règlement de copropriété permet-il la vente séparément du lot principal ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Je comprends que le dossier d'usage est un dossier que constitue le notaire dans tous les cas, y compris en présence d'un compromis ou avant-contrat.

Le notaire quant à lui, va constituer le dossier d'usage permettant la rédaction de l'acte de vente. Ainsi, il va vérifier si le vendeur est bien propriétaire du bien, demander un état de situation hypothécaire, demander en mairie un certificat d'urbanisme? Mais surtout, si la vente envisagée donne lieu à un droit de préemption (l'administration peut acheter le bien à la place de l'acquéreur pressenti), le notaire va adresser au titulaire de ce droit une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

Donc ce que propose le notaire, c'est de ne pas faire de compromis. Probablement parce que pour une place de parking, vu le montant en jeu, votre acquéreur n'a pas besoin de condition suspensive d'obtention d'un prêt. On peut donc directement passer à l'acte authentique, sans risque majeur.

-----  
Par Gewelle

@yapasdequoi : oui le lot peut être vendu séparément

@Rambotte : effectivement il n'y a pas de prêt pour l'achat de la place de parking. J'ai juste une interrogation sur ce que vous dire droit d'usage.

Est-ce que le futur propriétaire sera totalement propriétaire de la place ou est-ce qu'il aura un droit d'usage ?

Ce qui peut impliquer que les charges de copropriété soit toujours à ma charge.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si vous vendez la chose en plein propriété, l'acheteur sera évidemment le seul propriétaire et vous n'aurez plus aucun droit sur ce lot.

C'est bien un lot privatif, et pas une partie commune à jouissance exclusive ?

-----  
Par Rambotte

Dans le titre, vous écrivez "droit d'usage", mais dans le premier message, vous employez l'expression "constitution d'un dossier d'usage" par le notaire. Il faudrait savoir quel est le bon mot qui vous questionne?

Expression "dossier d'usage" que je ne connaissais pas, mais une recherche avec "dossier d'usage notaire" m'a fait remonter un lien d'où j'ai tiré ma citation plus haut. Je comprends que c'est juste du vocable notarial indiquant les diverses actions que le notaire entreprend dans le cadre d'une vente.

Je comprends donc que le notaire vous propose simplement de vous passer d'un compromis de vente, assez peu utile dans votre cas pour les deux parties.

-----  
Par Gewelle

Dossier d'usage c'est le terme qu'a utiliser mon notaire.

J'ai peut-être fait un amalgame avec droit d'usage ne me disant que si je signe un dossier d'usage on part sur un droit d'usage pour l'acheteur.

Du coup, d'après vos réponses je comprends que c'est une procédure simplifiée qui est appropriée pour une vente de parking sans attendre un éventuel accord de prêt.

Le parking est bien un lot privatif.

-----  
Par Rambotte

J'ai peut-être fait un amalgame avec droit d'usage  
Carrément ! A mon avis.

Vous ne signerez pas le dossier d'usage. C'est juste l'ensemble des démarches qu'effectue le notaire, si on en croit l'explication donnée par la page d'où j'ai extrait la citation. En fait, c'est son dossier de suivi de la vente. Je ne vois d'ailleurs pas l'intérêt du vocable "dossier d'usage".

Et de toute façon, si votre objectif est de vendre le bien, le notaire n'a pas à vous dire "non, ne vendez pas, conservez la propriété du bien et cédez simplement un droit d'usage", pas plus qu'il n'a à dire à l'acquéreur "non, ne devenez pas propriétaire du bien, il vous suffit d'en avoir le droit d'usage".