



Vente appartement en copro avec donation

Par **JeromeBichin**, le **26/03/2013** à **15:07**

Bonjour,

Mes parents vivent dans un hôtel particulier composé de deux familles (eux possèdent les 2/3 et l'autre 1/3).

Chaque famille a souscrit une assurance pour son bien, mais ils n'ont rien souscrit pour la copropriété. Malheureusement, l'immeuble de leur voisin s'est effondré sur un mur mitoyen il y a 10 jours et leurs responsabilités sont clairement en jeu de par leur négligence concernant la copro. De ce fait, avant même de pouvoir poursuivre juridiquement leur voisin en se basant sur les Art 1384 du code civil et 1381, ils vont être dans l'obligation de payer des frais de déblaiements...

Entre temps (avant le sinistre), mes parents ont décidé de vendre leur bien (2/3) à travers une agence immobilière, mais les ventes ont échoué à cause de l'autre copropriétaire qui demandait des clauses spécifiques propres au futur règlement de copropriété et cela annulait la vente. Cette fois-ci, un groupement s'est présenté pour faire une offre, cependant, il demande à mes parents d'effectuer une donation en ma faveur afin qu'ils puissent prendre un syndic et disposer de suffisamment de millièmes pour faire voter des travaux propres à la copropriété.

Donc il y aurait 3 copropriétaires et nous pourrions voter à deux (2 copro) les travaux concernant les parties communes (peinture cage d'escalier, fenêtre, lumière...) qui n'ont jamais réellement été effectués depuis des années par les deux parties.

Je me suis renseigné sur la donation et cela implique d'être tout d'abord copropriétaire (donc il y a des charges à payer), mais également solidaire des travaux votés lors d'un AG avec le syndic, et je ne sais pas si cela implique d'être solidaire des dettes/frais antérieures à la donation.

Sans cette action, le groupement ne veut pas signer de documents concernant le compromis de vente et/ou la promesse de vente qui sont deux contrats aux conséquences différentes.

Je ne comprends pas pourquoi les acheteurs ne peuvent pas signer ces documents prétextant le problème de copro alors que pour moi il s'agit de deux choses complètement indépendantes.

L'acheteur ne peut-il pas stipuler dans sa promesse d'achat ou son compromis une clause concernant la donation qui est propre à la gestion d'un immeuble par un syndic ?

Car s'il ne signe rien et n'achète pas, je deviens propriétaire et je vais payer des charges. De plus mes parents ne percevront pas d'indemnité d'immobilisation en principe égale à 10 % du prix de vente.

Merci