Achat terrain commun à la copropriété par un copropriétaire

Par Eleanore

Bonjour,

Dans notre copropriété nous avons un petit terrain qui sert d'espace vert et qui est dans le prolongement du terrain du premier copropriétaire. Ce dernier nous a fait part de son désir de l'acheter pour agrandir son jardin. Renseignement pris auprès d'un voisin d'une autre copropriété, on lui a dit qu'il pourrait l'acquérir à l'euro symbolique mais qu'il aurait ensuite 7000 euros de frais de notaire à payer.

Ma question est celle-ci : comment connaitre la valeur de ce petit terrain et du fait qu'il appartient à la copropriété, l'acquéreur ne devrait-il pas verser à chaque copropriétaire une partie de sa valeur au prorata du nombre de copropriétaires ?

Merci pour votre réponse car nous devons voter cette cession de terrain lors d'une assemblée extra-ordinaire prochaine.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une copropriété horizontale ? une ASL (un lotissement)?
Ou bien la propriété du sol est-elle indivise entre les copropriétaires ? et dans ce dernier cas, ce copropriétaire a seulement besoin d'acquérir une jouissance privative du terrain commun.
S'il veut acheter cette parcelle (pleine propriété), il faut borner la parcelle, que l'AG vote la vente, qu'un notaire établisse l'acte de vente et le publie, ainsi qu'une modification du règlement de copropriété... Ceci explique les frais et taxes assez élevés au regard du prix du terrain.

Le prix d'achat est à négocier entre le vendeur (= la copropriété) et l'acquéreur. L'euro symbolique est la plus mauvaise solution car le fisc va faire un redressement, et ce sera compliqué de verser quelques centimes à chaque copropriétaire.

Renseignez vous sur le prix du marché pour un tel terrain.

Par Pierrejacques11

Bonjour, le redressement n'est pas systématique, la valeur de marché peut-être nulle ou quasi nulle et il peut exister un intérêt de se débarrasser d'un bien sans contrepartie financière. Je ne dis pas que c'est le cas en espèce, je ne sais pas. Effectivement dans la mesure du possible l'usage privatif serait la meilleure solution.

Par Eleanore

Bonjour,

C'est une copropriété gérée par une ASL. Le terrain n'est pas grand mais situé dans une ville où le foncier et l'immobilier sont très chers. Ce bout de terrain appartient à tous les copropriétaires(11 au total). Je vais me renseigner sur sa valeur auprès d'un agent immobilier. Ma voisine qui souhaite l'acheter semble convaincue que cela ne lui coûtera qu'un euro symbolique. Vous dites que le fisc ferait un redressement dans ce cas, pour quelle raison ? De plus, en l'acquérant dans une copropriété où les terrains individuels sont petits (200 m2 environ) elle augmentera considérablement la valeur de sa propriété, en contrepartie nous n'aurons plus les frais d'entretien de l'espace vert ... Cependant l'euro symbolique me paraît exagéré car les autres copropriétaires n'y auraient aucun intérêt du fait que les charges sont très restreintes avec un syndic libre.

Merci pour vos réponses et explications.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une copropriété gérée par une ASL
Ce n'est donc pas une copropriété mais un lotissement dont les parties communes sont propriété d'une ASL.

Si vous souhaitez acheter, il faut le proposer au président de l'ASL. C'est l'assemblée générale de l'ASL qui prendra la décision dans les conditions stipulées dans ses statuts.

Il faut acheter au prix du marché. Une vente à bas prix pourrait être annulée à la demande d'un membre de l'ASL qui se serait opposé à la vente.

Par Eleanore

Merci beaucoup pour vos réponses ...

Cordialement

Par Rambotte

Et donc c'est important que vous abandonniez, ainsi que tous les autres propriétaire d'un lot, le vocabulaire de copropriété.
Vous n'êtes pas sous le régime de la copropriété, et vous n'êtes pas des copropriétaires. Vous n'êtes pas un syndicat de copropriétaires.

Pour qu'il puisse devenir propriétaire du bout de terrain, il faudra donc en faire une nouvelle parcelle cadastrale, d'où les frais de bornage, et les frais d'acte pour la mutation de propriété.

Je ne pense pas qu'il soit judicieux de créer un nouveau lot (qui ne supporterait pas de construction), mais qu'il conviendrait plutôt de modifier l'état descriptif de division pour y stipuler que le lot contient deux parcelles.

Concernant les charges, si elles sont égales pour tous sans égard à la surface du lot, il n'y aurait ainsi pas de changement (ce serait dur de payer le double pour un lot non construit).
Si des tantièmes sont définis par lot, il conviendrait peut-être de les recalculer, pour être rigoureux.
Le plan parcellaire en annexe aux statuts devra être modifié.
Cette mise à jour des statuts ou de ces annexes pourra conduire à des frais, si on veut publier les statuts.