



Achat de parties communes

Par pghm

BONJOUR (petite démonstration de politesse requise sur ce site)

puis je acheter une partie commune appartenant à une copropriété voisine ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Oui, à deux conditions : qu'elle soit à vendre et que la copropriété ait décidé de vous la céder.

Par AGeorges

Bonjour pghm,

Une partie commune de copropriété n'est pas lotie et, de ce fait ne peut être vendue.

Si vous avez un projet, il faudra d'abord demander au Syndicat de la Copropriété concernée de lotir la partie commune que vous visez. Ceci requière au moins l'Article 26, implique des modifications de tantièmes, des enregistrements divers qui seraient à votre charge.

Une fois loti, vous pouvez demander à l'acheter. Il peut y avoir de la concurrence, et il n'est pas sûr que tout puisse se faire dans le même AG ?

Par isernon

bonjour,

voir le lien ci-dessous sur le rachat d'une partie commune de copropriété:

[url=https://matera.eu/blog/rachat-partie-commune]https://matera.eu/blog/rachat-partie-commune[/url]

salutations

Par AGeorges

@Isernon

texte entre crochets sans objet, l'adresse a été corrigée]

[Votre adresse url n'est pas correcte. Il faut enlever le http:// qui est resté à la fin. Quand vous utilisez le bouton http, il faut soit enlever ce qu'il y a déjà soit copier-coller par dessus.]

Le site cité s'applique à un copropriétaire qui veut racheter une partie commune de SA copropriété neuve. C'est défini comme cela.

Pour ce qui nous concerne ici, ce qui s'applique est l'article 16 de la loi 65-557.

L'Alinéa 1 autorise le Syndicat à aliéner (lotir) une partie commune si l'AG le vote à la bonne majorité, et

L'Alinéa 2 permet de vendre le lot juste créé.

Je ne vois pas que ceci soit restreint à un COpropriétaire interne. L'argent de la vente sera partagé aux tantièmes par ceux qui ont cédé une de leurs parties communes, dès encaissement, et l'acheteur deviendra de ce fait un NOUVEAU copropriétaire pour le lot acheté. Les tantièmes assignés à son lot nouvellement créé fixeront sa part de charges

communes dans sa nouvelle copropriété.

Ce lot restera part de la Copropriété initiale. Je ne pense pas qu'il soit possible de le "sortir" de la Copropriété pour qu'il devienne "indépendant".

Si quelqu'un a une idée sur le sujet ?

Par AGeorges

Pour le fun, si pghm devient copropriétaire et que le Syndic mette quelques jours pour répartir le prix de vente, on pourrait imaginer que pghm récupérerait une partie de son investissement. à vérifier.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une partie commune de copropriété n'est pas lotie et, de ce fait ne peut être vendue.

Cela dépend de la consistance de la partie commune vendue.

Si la partie commune aliénée est une portion de terrain, bâti ou non, elle est vendue directement sans création préalable d'un lot de copropriété et dès lors elle sort de la copropriété.

Dans tout autre cas, le régime de la copropriété étant caractérisé par l'existence de parties communes en indivision forcée, il faut tout d'abord placer la partie commune devant être aliénée sous le régime de l'indivision non forcée ce qui se fait par la création d'un lot de copropriété qui est ensuite vendu. Ce lot peut être vendu aussi bien à un copropriétaire qu'à une personne extérieure à la copropriété.

Pour le fun, si pghm devient copropriétaire et que le Syndic mette quelques jours pour répartir le prix de vente, on pourrait imaginer que pghm récupérerait une partie de son investissement. à vérifier.

Pour le fun on pourrait aussi imaginer que $2 + 2$ ne fassent plus 4. Si $2 + 2$ font encore 4, le prix de la chose vendue est réparti entre ceux qui étaient propriétaires avant la vente. Que ce prix soit versé immédiatement, le lendemain ou six mois après n'y change rien.

Par AGeorges

@Nihilscio

Merci d'avoir compléter mes informations.

Pour le fun on pourrait aussi imaginer que $2 + 2$ ne fassent plus 4.

Votre réponse est hors de propos. Mathématiquement, cela dépend du système de référence. En base 3, $2+2=10$.

C'est donc tout à fait possible selon la "convention" utilisée. Ici, cela dépend de la façon dont le Syndic saura utiliser son logiciel de comptabilité. Par exemple, le mien ne sait pas présenter les données de l'eau froide correctement suite à une sorte de bug du logiciel GERCOP qu'il utilise (bug détecté et expliqué par l'ARC). Du coup, le total des dépenses est faux de plus de 40.000?. Juste un détail !

Et en tous cas, quand ce type d'opération est réalisé par un copropriétaire existant, c'est bien ce qui se passe. Pour être clair, quand un copropriétaire existant rachète une partie commune qui a été lotie, il récupère une partie de son argent selon ses tantièmes généraux avant la vente.

C'est bien de connaître la théorie, mais savoir comment ça se passe en réalité est aussi utile, cela permet de localiser les "erreurs" des Syndics.

Par ESP

BONJOUR (petite démonstration de politesse requise sur ce site)

Par AGeorges

re-Bonjour,

Selon cette décision, une portion de terrain, même non bâtie, définie comme partie commune d'une copropriété, est bien supposée devoir faire l'objet d'une mise en lot.

De plus, la décision de vente de l'AG doit être prise à l'unanimité. Décision donc confirmée en appel.

La rédaction exacte de l'EDD semble donc importante, ainsi peut-être que la situation exacte du 'terrain' si c'est le cas.

Le premier paragraphe de Nihilscio ne semble donc pas s'appliquer au cas général d'un terrain défini comme partie commune d'une copropriété.

Par Nihilscio

Quand un copropriétaire achète une partie commune, dont il est propriétaire indivis, il n'achète de cette partie commune que la part qu'il n'en possède pas déjà. Il paie donc moins que le prix convenu pour l'ensemble de la partie commune. Si, en tant qu'acheteur, il paie la totalité du prix, en tant que copropriétaire vendeur de sa part, il reçoit sa quote-part du prix.

Que le logiciel de comptabilité ne soit pas à même de surmonter les difficultés pratiques entraînées par un changement dans la définition des lots en cours d'exercice est une autre question. Ce n'est pas la machine qui commande.

L'arrêt de la cour d'appel de Paris du 2 décembre 2020 n'est pas mis en ligne par legifrance. On ne sait pas de quoi il s'agit. Vu que, dans l'affaire jugée par cet arrêt, l'unanimité était requise, on en déduit que la conservation de la partie commune vendue était nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, mais c'est sans lien avec la question de l'obligation de créer un lot. Si une copropriété vend une partie de son parc d'agrément, par exemple à la commune qui élargit la voie publique bordant ce parc, il n'y a pas de raison de créer un lot qui sera immédiatement supprimé. Elle vend une surface de terrain et les copropriétaires s'en répartissent le prix de vente, c'est tout.

Par ailleurs, l'assertion : « En base 3, $2+2=10$ » est fausse. En base 3 le nombre 4 s'écrit 11.

Outre cela, répondre : « Mathématiquement, cela dépend du système de référence. En base 3, $2+2=10$. » en réponse à : « on pourrait aussi imaginer que $2 + 2$ ne fassent plus 4 » est un non-sens. Car le simple fait d'utiliser le chiffre « 4 » indique l'utilisation d'une base de numération de 5 au moins. $2 + 2 = 4$ est toujours vrai.

Par AGeorges

@Nihilscio

Si une copropriété vend une partie de son parc d'agrément, par exemple à la commune qui élargit la voie publique bordant ce parc, il n'y a pas de raison de créer un lot qui sera immédiatement supprimé. Elle vend une surface de terrain et les copropriétaires s'en répartissent le prix de vente, c'est tout.

Vous parlez-là d'une scission de Copropriété.

Il est effectivement possible que cela s'applique ici, mais sans certitude, la nature de la "partie commune" objet de la question n'ayant pas été déterminée, et d'autres hypothèses étant possibles (comme les combles de l'immeuble d'à-côté). Ce serait une opération différente qui est régie par l'Article 28 de la loi 65-557. Il y a des conditions comme la possibilité de division de la propriété du sol. Plusieurs AG spéciales peuvent devoir être mises en place pour autoriser ces opérations.

C'est loin d'être aussi simple que vous le dites.

Par Nihilscio

Je ne parle pas d'une scission de la copropriété. Cette notion ne s'applique qu'à des lots de copropriétés, c'est à dire des parties privatives auxquelles sont attachées des quotes-parts de parties communes, qu'on retire de la copropriété. Lisez l'article 28. Je parle d'un terrain qui est entièrement partie commune et qui est aliéné. C'est autre chose et c'est plus simple qu'une scission.