



Vote pour la vente d'une partie du terrain en copropriété

Par aw92

Bonjour,

Je fais partie d'une copropriété de 44 lots.

Un promoteur nous propose d'acheter une partie du terrain en copropriété afin d'y construire de nouveaux immeubles. La superficie représente environ 1/4 de la superficie totale du terrain.

Nous pensions devoir faire voter cette vente en AG à la double majorité.

Nous avons appris récemment par le syndicat de copropriété que cette vente serait votée à l'unanimité.

J'ai des doutes au sujet de cette décision, car selon l'article 26 de la loi 1965, la double majorité suffit ("Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des décisions concernant: a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autre que ceux visés à l'article 25d"). L'unanimité est requise pour "l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble".

Le syndicat me répond que la destination en serait modifiée dans notre cas car le terrain dont il est question représente 1/4 de la superficie totale. Pourtant, il ne me semble pas que cela soit dans la définition de la destination de l'immeuble. Je précise que le règlement de copropriété ne précise pas la destination de l'immeuble.

Je souhaite ainsi savoir si le vote doit être à l'unanimité ou à la double majorité.

Je vous remercie d'avance pour votre aide

Par AGeorges

Bonsoir aw,

Pour ma part, je répondrai l'unanimité.

Tous les copropriétaires disposent du droit de jouissance de ce 1/4 de terrain sujet à vente, et qui représente, au plus probable, une partie importante (au moins 30% des parties communes). Il faut donc leur accord.

Il suffirait que cette partie soit définie comme jardins dans le Règlement de copropriété pour que le changement de destination soit encore plus évident.

Mais évidemment, l'argument pour un vote unanime n'est pas trop difficile. Terrain un peu à l'écart, et ça vous rapportera "x" euros (ou une baisse de charges).

Par Nihilscio

Bonjour,

La destination de l'immeuble est sa caractéristique essentielle. Si l'aliénation du terrain envisagée devait dénaturer la copropriété, elle ne respecterait pas la destination de l'immeuble et la décision devrait être prise à l'unanimité.

Mais, si vraiment la destination de l'immeuble est compromise, le projet d'aliénation doit soulever un tollé parmi les copropriétaires et, logiquement, la double majorité de l'article 26 ne devrait pas être réunie.

Le délai de contestation étant de deux mois seulement, vous pourriez très bien à mon sens vous contenter de la double majorité de l'article 26 et attendre, si elle est réunie, l'expiration du délai de contestation avant de procéder à la vente.

Par AGeorges

Aw,

Par contre, qu'entendez-vous par :

Nous avons appris récemment par le syndicat de copropriété ???

Le Syndicat, c'est vous et tous les autres copropriétaires. Un dialogue entre VOUS et le Syndicat me semble curieux !

Votre interlocuteur est soit le Syndic, soit le Conseil Syndical. Et si ces gens-là ont décidé d'associer la résolution à l'unanimité, vous n'y pourrez rien changer sauf à donner votre avis en AG et avoir peu de chances d'être écouté. Et dans ce cas, le conseil de faire voter à la double majorité ne sera pas réalisable.

Il est aussi possible que les décideurs (Syndic et CS) soient contre le projet et vont y accoler les conditions les plus contraignantes possibles.

Par contre, s'ils sont POUR () vous devez essayer de les convaincre AVANT qu'il ne soit trop tard (l'envoi de la convocation).

Par Nihilscio

Si le projet est voté à la double majorité de l'article 26 sans atteindre l'unanimité, il y a deux possibilités.

1. Le président de séance proclame le projet adopté.

Un copropriétaire opposant ou défaillant estimant que l'unanimité était requise peut contester et, si le juge lui donne raison, il prononcera l'annulation de la décision d'aliénation.

2. Le président de séance proclame le projet rejeté au motif que l'unanimité est requise.

Un copropriétaire opposant ou défaillant, estimant que l'aliénation est compatible avec la destination de l'immeuble, peut contester et, si le juge lui donne raison, il prononcera l'adoption du projet d'aliénation.

Par aw92

Merci pour toutes les réponses!

AGeorges, veuillez m'excuser, en citant le syndicat de copropriété, je voulais parler du Syndic, et c'est lui qui nous a indiqué avoir eu recours à leur service juridique indiquant de faire voter à l'unanimité. D'ailleurs, d'après les dires du Syndic, étant donné qu'il devra être voté à l'unanimité et ayant appris par des bruits de couloir que tout le monde n'était pas favorable, le projet ne sera même pas proposé/voté en AG... De ce que je comprends de Nihilscio, il serait bien dans tous les cas de le faire voter...

Ce projet de vente, pour lequel la plupart des copropriétaires et moi sommes favorables, permettrait de financer des travaux nécessaires à la copropriété.

La destination de l'immeuble ne signifie-t-elle pas l'usage affecté à l'immeuble (habitation, commercial, professionnel...)? Du coup je ne comprends pas le rapport avec la cession d'une partie du terrain.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vendre 1/4 du terrain en sachant que de nouveaux immeubles vont y prendre place risque de dévaloriser la valeur de vos biens immobiliers : L'espace vert, la tranquillité, et la vue sont des éléments importants dans la valorisation immobilière.

Sauf si ces travaux sont urgents, faites augmenter le fonds travaux sur plusieurs années, ou renseignez vous sur les emprunts possibles. Certains travaux sont éligibles à des prêts aidés ou PTZ (notamment le ravalement ou l'isolation)

Par AGeorges

Bonjour,

Correction du 'ou'.

Un simple ravalement de façade ne permet pas de bénéficier d'un PTZ. Si l'immeuble n'est pas isolé, le prestataire est obligé de présenter un devis isolation+ravalement.

C'est le fait d'isoler qui ouvre le droit à l'éco-PTZ.

Dans le calcul du financement, bien vérifier à quoi le prêt peut être appliqué (par exemple le matériel mais pas les travaux - à vérifier). Et par ailleurs, il existe un plafond par copropriétaire et le dossier de PTZ est un peu complexe à monter car il est basé sur la somme des plafonds individuels.

Ces derniers doivent être validés en fonction de divers facteurs :

- Ce que chaque copropriétaire pourrait avoir déjà consommé sur son plafond,
- le statut de chaque lot. Un appartement professionnel n'est pas une habitation et ne peut pas forcément bénéficier de cette aide.

Ensuite, chaque copropriétaire est libre de décider s'il participe au prêt ou pas. Certains préféreront participer en apportant leur quote-part en cash et ne pas contribuer au prêt (il est peu intelligent financièrement de vider un livret A pour remplacer une PTZ puisque le second est sans intérêt, mais il peut y avoir d'autres arguments).

NB. Ces informations ont été validées et revalidées, MAIS peuvent toujours être modifiées par divers dispositifs. Il convient donc de bien tout révéifier pour chaque situation.

Par Nihilscio

Les modalités de financement de gros travaux ne sont pas du tout le sujet.

Le sujet porte sur la notion de destination de l'immeuble.

Vendre les bijoux de famille de la copropriété, c'est porter atteinte à la destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble, ce n'est pas seulement son affectation à un certain usage tel que logement ou commerce, mais, plus largement, ses caractéristiques essentielles.

Faire d'une résidence paisible dans un parc arboré une cage à lapins confinée, c'est toucher à la destination de l'immeuble. Logiquement, la question de la majorité à réunir ne doit même pas se poser parce qu'un projet touchant à la destination de l'immeuble doit logiquement soulever l'opposition de la grande majorité des copropriétaires.

Si une majorité de copropriétaire est favorable au projet, la destination de l'immeuble ne semble pas à première vue compromise. Mais c'est le juge, s'il est saisi, qui décide.

Par yapasdequoi

A leur décharge, si la majorité des copropriétaires a un budget très serré qui ne leur permet pas de faire face à de nouveaux travaux... Ils peuvent être tentés de vendre "les bijoux de famille".

C'est regrettable de se jeter sur cette opportunité sans réfléchir aux conséquences, notamment la moins-value sur leur patrimoine.

Et les contestations évoquées par Nihilscio sont tout à fait possibles par ceux qui n'ont pas cette vision court terme.

PS : Pouvez vous donner plus de détails sur ces "travaux urgents" ? Avez-vous consulté l'ANAH pour connaître les aides possibles ? Est-ce que ces travaux font l'objet d'une injonction administrative (arrêté de péril, ...) ?