



Rachat de partie commune par un copropriétaire

Par Matmat

Bonjour

Actuellement résident dans une toute petite copropriété de 5 lots sans syndic, avec un jardin avec piscine enterrée au niveau des parties communes.

Je souhaiterais vendre une partie du jardin dont la piscine à l'autre copropriétaire.

Actuellement je possède au sein de la copropriété, 42% de tantième.

Est-ce que ce rachat de « partie commune » en « partie privative » va modifier les tantièmes du règlement de copropriété ? Est-ce que les tantièmes actuellement en vigueur pour la répartition des dépenses et du pouvoir décisionnel au sein de la copropriété vont se retrouver impactés ?

Est-ce que les tantièmes sont impactés lorsqu'il s'agit de parcelles extérieures ?

Étant donné que je ne souhaite pas être en position défavorable dans le pouvoir de décision des votes au sein de la copropriété, que faut-il faire pour se protéger ?

Il me semble qu'il est important de posséder au moins 1/3 de tantième total au niveau de la copropriété pour ne pas laisser les pleins pouvoirs à l'autre copropriétaire ?

Merci pour vos conseils

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Combien de lots "principaux" ? (logements)

Combien de copropriétaires ?

Si vous n'êtes que 2 c'est l'unanimité ou l'enfer ...

Vous ne pouvez pas vendre une partie commune. Précisez mieux votre projet, ce n'est pas clair.

Il est obligatoire d'avoir un syndic. Commencez déjà par rentrer dans la légalité en désignant un syndic. C'est la première étape avant toute tentative de modification de la répartition de quoi que ce soit.

Par Matmat

C'est une vieille maison qui a été divisée en 5 lots :

Le 1^{er} lot correspond au premier étage, celui où j'habite, ainsi que le lot 2 qui correspond à la cave et qui fait usage de dépôt

Un autre lot habitable, le rez-de-chaussée, qui appartient à l'autre copropriétaire, ainsi qu'un autre lot, qui correspond à sa cave.

Un 5^{ème} lot est également existant et habitable, au 2^{ème} étage, mais n'est pas indépendant car accessible uniquement par le lot du rez-de-chaussée.

Ce lot appartient à la femme du copropriétaire.

En parallèle il y a un grand jardin tout autour de l'immeuble avec une piscine.

Cet espace est une partie commune

Mon souhait serait de diviser cet espace commun devant un notaire avec l'aide d'un géomètre, de manière à transformer une partie du jardin avec la piscine en espace privatif pour l'autre copropriétaire.

Mais je crains de modifier les tantièmes et donc mes droits de votes lors des décisions entre copropriétaires

Es ce qu un syndic est vraiment obligatoire si nous sommes que 2 copropriétaires ?

Par yapasdequoi

Oui le syndic est obligatoire, même pour 2 copropriétaires.
Ce peut être l'un de vous.

Certains aspects de la loi sont simplifiés, cf les articles 41-8 à 41-23 de la loi 65-557

Faites une simulation avec un géomètre pour en savoir plus sur la création de ce nouveau lot "piscine".
L'autre copropriétaire serait prêt à l'acheter ?

NB : les règles de majorité limitent le pouvoir du copropriétaire majoritaire.
cf article 22

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Donc comme je disais déjà : c'est l'unanimité ou l'enfer.

Par Matmat

Oui il serait prêt à racheter ce lot « piscine »
Maintenant je ne sais pas qui est le plus habilité à estimer la valeur de ce lot et une partie de jardin qui l'entoure ?!

Donc concernant les tantièmes et les voix décisionnelles au sein de la copro , vous me confirmez que même si le copropriétaire possède un lot supplémentaire « hors logement » , sa part de tantième va augmenter , mais il reste contraint d'obtenir l'unanimité lors des décisions en AG ?

Il n'y a pas de notion de majorité lorsque l'on possède plus de 2/3 des tantièmes ?

Je ne comprends absolument rien à ces règles de droits , et je vous avoue que ça m inquiète de ne pas maîtriser ces notions

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

C'est l'article 22 déjà cité.
Mais si un litige survient, il se règlera au tribunal.
Et sans syndic, sans AG, il n'y a pas de vote, donc on se fiche des tantièmes !

Par Matmat

Merci pour vos réponses

Qu es ce que vous me conseillez donc ?

Créer un syndic bénévolat me porter volontaire pour la gestion du syndic
Me faire racheter le lot « piscine » et ne pas tenir compte de la nouvelle répartition des tantièmes suite à la nouvelle division ?

Par yapasdequoi

Pour commencer la gestion de votre copropriété doit respecter la loi et un syndic est obligatoire.
Ce peut être l'un de vous, mais comme il semble que vous n'y connaissez rien, il serait préférable de prendre un syndic professionnel pendant au moins un an, le temps d'apprendre les "ficelles".

"me faire racheter" n'est pas correct. Vous n'êtes pas propriétaire de cette piscine, donc personne ne peut vous la

racheter. C'est une partie commune de la copropriété, il faut donc voter pour la modification du règlement de copropriété.

Cette piscine n'est pas forcément un lot, c'est éventuellement une partie commune à jouissance privative annexe d'un lot existant.

Mais il faut de toute façon l'intervention d'un géomètre et d'un notaire et un vote en AG pour valider leurs propositions de modificatif.

Pourquoi voulez vous absolument attribuer cette piscine à l'autre copropriétaire ? Les frais d'entretien vous pèsent trop ?

Par Matmat

Merci pour vos explications

Oui , premièrement les coûts financiers pour cette énorme piscine de 20mx10m sont exorbitants, sans compter le temps passé à l'entretien .

Deuxièmement je pense que c'est une source de conflits éventuels entres copropriétaires dont je préfère m'en débarrasser

Donc s'il y a une nouvelle division , es ce je suis en droits de demander une compensation financière tout de même pour cet espace privatif qui va leur revenir ?

Sinon es ce qu il serait judicieux de négocier en échange un morceau de jardin de l'autre côté ?

Par yapasdequoi

Mais vous n'avez pas bien compris ?

Cette piscine est une partie commune : elle appartient déjà aux 2 copropriétaires ! vous et l'autre, en indivision, de même que les murs de la maison ou sa toiture.

Ce n'est pas votre décision, et ce n'est pas vous qui vendez.

Les frais d'entretien de la piscine sont à partager au prorata des tantièmes respectifs.

Mais vous pouvez aussi décider (ensemble) de la mettre hors service.

Et si l'AG décide d'attribuer cette piscine à l'autre copropriétaire, c'est une vente :

La copropriété vend cette partie commune (ou encore vend la jouissance exclusive) et reçoit le prix de vente.

Ensuite ce prix est partagé entre copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

Je vous recommande de consulter un notaire, parce que via un forum on ne va pas y arriver.

Par Urbicande75

Bonjour,

Votre "compensation" financière sera le prix d'achat * vos tantièmes.

Si votre voisin est prêt à racheter cette partie, il s'accorde sur un prix avec la copropriété, ce prix sera versé au syndicat et vous en récupérerez votre part.

Pour un échange, je ne pense pas que l'on puisse "compenser" comme cela. Votre personne individuelle est distincte de la personne du syndicat.

Si vous voulez un morceau de jardin de l'autre côté, il vous faudra aussi proposer un prix de rachat et votre voisin aura droit à sa part dans ce prix. Au final cela se compensera en partie dans comptes finaux, mais vous ne pouvez pas faire directement un "échange". Il y a la personne du syndicat au milieu.