



Vente de loge votée en AG avant vente d'appartement

Par Vahel

Bonjour,

En octobre de l'année dernière, la copropriété dont je fais partie a voté en assemblée générale la vente d'une ancienne loge non utilisée (partie commune) à mes voisins du 2^{ème} étage pour une somme déterminée.

Une partie de cette somme doit donc normalement me revenir.

Mise à part cette décision d'AG, rien d'autre n'a été fait pour le moment (le dossier est entre les mains du notaire et le syndic est incapable de me dire combien de temps cela prendra).

Le problème est que je souhaiterais vendre mon appartement, mais sans non plus perdre le produit de la vente de la loge.

Comment cela se passe-t-il ?

Puis-je vendre mon appartement en considérant que la décision d'AG constitue l'acte de vente de la loge (et donc ne pas m'inquiéter sur le fait que je vais toucher ma part de cette vente puisque je faisais partie de la copropriété à ce moment-là) ?

Dois-je attendre que la vente soit entièrement réglée/publiée par le notaire et les fonds versés avant de pouvoir songer à vendre mon appartement ?

Ou puis-je vendre mon appartement dès maintenant en faisant juste préciser à mon notaire une disposition spéciale pour le futur produit de la vente de la loge ?

Merci d'avance.

Cordialement,

Vahel

Par AGeorges

Bonsoir Vahel,

Ce sont les copropriétaires au moment de l'encaissement de la vente qui se partagent le prix en fonction de leurs tantièmes.

Et à condition qu'une résolution n'ait pas décidé d'imputer le prix de la vente à des travaux (Tout ou partie).

Par ailleurs, j'espère que vous avez présenté un raccourci de la situation ... Une loge, même ancienne, est une partie commune qui est décrite au RdC, en général non "lotie" et il n'est pas possible de juste décider de la vendre. Il faut aussi faire intervenir un métrage (pour les tantièmes), modifier le RdC, reprendre le calcul de répartition en fonction du nouveau lot. En général, on n'arrive pas à faire tout ça en une seule AG.

Ensuite, l'AG décide de vendre le lot qui lui appartient (mais n'intervient pas dans les tantièmes de vote de l'AG) et confie en général la vente au Syndic. Les acheteurs potentiels peuvent se désister, ou attendre un prêt qui ne leur est pas accordé, il peut y avoir des travaux à faire dans cette loge pour sa mise en conformité, ...

Tout cela peut prendre une paire d'années.

Si vous souhaitez pouvoir en profiter, il se peut que vous deviez être très patient.

Avec un prix de vente connu, les tantièmes de la copro et les votres, vous connaissez l'enjeu financier. Une règle de trois.

Par Vahel

Bonjour et merci pour la réponse.

Effectivement, la situation que j'ai présentée était légèrement raccourcie.

Avant l'AG de la vente, la loge a été lotie et nous avons reçu avec la convocation à l'AG le modificatif du règlement de copropriété (avec nouvelle répartition des tantièmes).

Dans cette même AG il a été voté la répartition de la somme des fruits de la vente sur chaque compte des copropriétaires (donc aucune affectation à des travaux).

Est-ce que ces informations changent quelque chose ?

J'avais cru comprendre que si des travaux avaient été votés avant un achat, mais pas encore payés, les deux parties pouvaient faire notifier au notaire dans le compromis et l'acte de vente qui paierait quoi.

Cela ne fonctionne pas de la même façon pour les recettes ?

Merci.

Cordialement,

Vahel

Par AGeorges

Bonjour Vahel,

Vos compléments permettent de s'assurer qu'au moins cette partie ne pourra pas être contestée.

S'agissant de la vente et de son prix, si la décision s'applique à un engagement définitif des acheteurs (donc le prix ne pourra être modifié), si la répartition entre les copropriétaires a fait l'objet d'une résolution votée par l'AG, non contestée dans les deux mois et sans anomalie imposant qu'elle soit reprise, alors la décision est définitive. Cette règle est générale, l'AG décide des lois de la copropriété.

Cette situation est un peu différente des cas de travaux non encore réalisés et dont l'ancien copro ne pourra jamais bénéficier.

Il y a cependant injustice à ce que ce soit les copros AU MOMENT de la vente qui en bénéficient et que le bien soit définitivement perdu pour le SdC qui pourrait, au long des années, réduire ses charges en le louant ...

Mais c'est la loi (il faudrait un système de biens inaliénables).