Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente d un parking

Par gugus

Bonjour ,

Dans le cadre d'un achat de parking , mon fils a signé une réquisition d'instrumenter une vente immobilière .
Deux interrogations que je soumets à votre appréciation.
C'est un emplacement extérieur (devant l'immeuble) qui reçoit 5 parkings .Concernant l'identification du bien , il y a d'inscrit : contenance totale (les 5 parkings) 48 à 57 ca. .
Est ce normal de donner une contenance totale aussi imprécise?
Ensuite, le numéro du lot du parking a acheter ,porte le même numéro que celui de l'immeuble et sa contenance n'est pas indiquée.
Est ce normal ?.
Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La parcelle où se situe le parking contient également l'immeuble qui semble être en copropriété : confirmez SVP.
Dans ce cas la surface n'a que peu d'importance. Il faut consulter le règlement de propriété, l'EDD et le plan annexé pour savoir ce qu'il achète exactement.

Par gugus

La parcelle de copropriété est devant l'immeuble.
Et le parking est parralèle à la voie.

Par yapasdequoi

Votre fils achète un terrain ? Dans ce cas il faut demander un bornage au vendeur.

Par AGeorges

Bonsoir Gugus,
Une réquisition d'instrumenter correspond à une promesse de vente passée devant notaire. RAS en principe de ce côté.

Le cadre général de votre question n'est pas clair.
D'où vient ce "groupe de parkings" ? Est-ce un terrain, une parcelle à part qui a été découpé en 5 emplacements ?
Du fait de la superficie que vous annoncez, il n'y a de place pour rien d'autre que les 5 places. Il est possible que les limites de la parcelle soient un peu tordues donc difficiles à métrer. Dans ce cas, on retient les rectangles (donc les places intérieures). 48 m2 (ou ca, c'est pareil) c'est un peu petit pour 5 places de parking.

Ceci dit, quel est le lien avec un immeuble ? Quel est le statut de l'immeuble ? Pourquoi rapprocher les deux ?
Le parking constituera-t-il 5 nouveaux lots dans la copropriété ou n'a-t-il rien à voir ?
La vente des emplacements de parking va-t-elle créer une indivision entre les 5 acheteurs ?

Merci de préciser.

Par morobar

Bonjour,

Hé bien certains ont oublié les valeurs:
Du fait de la superficie que vous annoncez, il n'y a de place pour rien d'autre que les 5 places
Car 48 are et 57 ca cela donne 4857 m2

Par yapasdequoi

C'est ce qui me fait penser que cette parcelle contient l'ensemble de la copropriété : le parking et le bâtiment.

En plus le parking et le bâtiment ont "le même numéro " de quoi ? De cadastre ? D'adresse postale ? De lot ???

Tant qu'on ne connaît pas l'objet exact de la vente, on ne peut rien dire.

Par gugus

A l'attention de MOROBAR /
Je n'ai pas oublié les valeurs ,c'est vous qui les "maltraitez".
1ca égal 1m2.

Par gugus

Cet emplacement de parking se trouve devant l'immeuble.
Il y a le trottoir de la voie , puis en retrait de ce trottoir communal se trouve la parcelle d'une surface de 48 à 57 m2(bonjour la précision).

Cette parcelle contient 5 parking. Pour info , les dimensions minimums pour un parking sont de :5m x 2,30m soit :11,5m2.
Un parking représente les 6 /10.030 èmes des parties communes.
A l'origine les parties communes représentaient 10.000èmes.
Les parkings extérieurs ont été construits plus tard .
Ce que je demande , c'est que sur la réquisition d'instrumenter le parking , il y ait la surface du lot achetée,
sa position par rapport aux 5 parkigs existants et la confirmation que le numéro d'entrée de l'immeuble (163) soit aussi le même que celui du parking (163). Je trouve que cela pose question.
Ensuite , il n'est pas stipulé qu'il y est une clause de préférence pour les copropriétaires . de plus c'est le notaire qui s'engage à purger les droits de préemption ou tous autres droits ou autorisation.
Autre question , est il normal que la contenance du parking soit si peu précis ? (48 à 57 m2).

Par yapasdequoi

Recopiez le descriptif du bien objet de la vente.
Vous devez confondre la parcelle avec l'adresse postale et le lot de copropriété...
Si le parking est une "partie commune à jouissance privative" il ne peut pas etre un lot de copropriété, et ne peut pas etre vendu sans un logement.

Par AGeorges

Bonjour Gugus,

Il y a lieu de préciser une confusion possible.
Quand vous écrivez "48 à 57ca", vous mettez un accent sur le 'a' et vous le séparez de '48', alors que vous collez le 'ca' au '57'. Visiblement, deux intervenants ont "ignoré" cet accent, et ont collé le 'a' au '48' peut-être à raison.
Pouvez vous, SVP, bien vérifier l'orthographe exacte de cette expression ?
Normalement, si l'on dit que le 48 sont des 'ares' on devrait écrire 48a 57ca, ce qui ne peut donc référencer que la partie parkings car elle serait énorme.

Il s'agirait donc bien de toute la copropriété, immeuble compris, et il faudrait comprendre la séquence des opérations de vente pour suivre. Si les parkings ont été intégrés dans la copropriété, les précisions devraient figurer dans le Règlement de celle-ci, plus précisément l'EDD.
S'il s'agit d'une parcelle à part, il faudrait déterminer son statut, mais ce n'est pas cohérent par rapport au reste.

Par gugus

je ne confons rien :l'adresse postale de l'immeuble est le numéro :163. Le numéro du lot est le 163.
Le parking est un lot de copropriété qui peut être vendu à une
personne étrangère à la copropriété ,d'où la réquisition d'instrumenter la vente de ce parking par le notaire .

Par AGeorges

Si le parking est une "partie commune à jouissance privative" il ne peut pas etre un lot de copropriété, et ne peut pas etre vendu sans un logement.

Ces affirmations ne me semblent pas correctes.
On peut tout à fait lotir des parties communes, ce qui permet de les corréler à l'ensemble, et notamment d'y associer des tantièmes spécifiques en contrepartie d'une jouissance exclusive. C'est aussi plus facile si l'on envisage ultérieurement de privatiser ces parties communes.

Et ensuite, à partir du moment où une partie commune est lotie, la privatiser et la vente est une décision d'AG simple. Y associer obligatoirement la vente d'un appartement peut être une restriction figurant dans le RCP, mais il ne me semble pas que ce soit légal. Un lot étant un lot, le propriétaire d'un lot privatif être libre d'en disposer. Il peut donc vendre sa cave, son garage ou son emplacement de parking s'ils sont lotis et privatifs, tout en gardant son appartement.
Et pour mémoire, nous avons, sur ce forum débattu d'un sujet dans lequel une "jouissance privative" était définie comme lot dans le RCP , et ce lot avait été vendu.

Par gugus

Effectivement ,je n'aurais pas du mettre un accent à la lettre a. Mais ça tombe sous le sens , 5 parkings ne peuvent pas se chiffrer en ares, plus des ca.

Par gugus

Bis repetita : le numéro de l'entrée d'immeuble et le numéro du lot sont identiques . Est ce valable ?
Merci.

Par AGeorges

Gugus,
Apparemment, la copropriété aurait acquis une parcelle indépendante pour en faire des parkings.
Les chiffres que vous donnez sont cohérents.
On part d'une répartition sur 10.000 tantièmes.
On ajoute une parcelle de parkings que l'on valorise à 30, que l'on ajoute aux 10.000 (*). Le nouveau total est donc 10.030. Pour un parking seule, on divise les 30 par 5
Un parking vaut donc 6/10.030 au niveau global. La répartition des charges communes générales se fera donc sur cette base. N'oubliez pas que la répartition, en copropriété, ne se fait que sur les tantièmes associés à des lots privatifs. Il s'agit donc bien d'acheter un lot parking.
Savoir qui est le vendeur serait intéressant, en tous cas, cette parcelle est bien intégrée à la copropriété et pas indépendante. On ne peut ici parler d'indivision, ce n'était qu'une hypothèse intermédiaire.
Et si des travaux globaux sont faits sur ces parkings, il faudra que le Syndic définisse une clé parking avec une répartition en 30èmes. Si vous avez un compte chauffage, les parkings en resteront exclus, etc.
Il faudra surveiller que tout est fait dans les normes. Mon expérience chez moi me prouve que ce n'est pas forcément le cas !

Par AGeorges

A propos de mon renvoi (*) du message précédent.

J'ai déjà expliqué dans un autre fil que, quand il y a création de nouveaux tantièmes, en liaison avec une partie commune qui devient privatisée, la méthode qui consiste à "tantiémiser" la partie commune indépendamment ou par analogie puis de l'ajouter au total, est mathématiquement erronée. Les Syndics font cela pour se simplifier la vie, car il faudrait normalement repartir de zéro et changer tous les tantièmes. La raison mathématique est que la division n'est pas distributive par rapport à l'addition

x/(a + b) n'est pas égal à x/a + x/b.

Mais, dans le cadre d'une répartition de charges, avec l'ajout de nouveaux tantièmes 'petits' par rapport à l'existant, la différence financière peut se situer dans les arrondis des centimes. L'erreur mathématique n'ayant pas de conséquence financière, elle est en général ignorée. Par ailleurs, changer tous les tantièmes doit requérir l'unanimité, ce qui est fort difficile à obtenir. Il suffit d'un râleur ! (à vérifier)

Par AGeorges

Gugus,

Bis repetita : le numéro de l'entrée d'immeuble et le numéro du lot sont identiques . Est ce valable ?
Merci.

Le parking est identifié par la référence à la copropriété à laquelle il appartient. Dans le principe, l'arrivée de ces nouveaux lots parkings doit avoir donné lieu à une modification de l'EDD, ce dernier étant supposé décrire ces nouveaux lots et associer un identifiant unique à chacun, par exemple avec un plan associé.
Par exemple, création de nouveaux lots 151 à 155, s'il y avait déjà 150 lots connus. Si votre fils a acquis le lot 152, cette information sera, par exemple, répétée dans la feuille de présence des AG, dans les appels de charges, etc.

Dans l'acte notarié, la référence classique est de préciser la copropriété, d'où le 48a57ca, l'adresse de la copropriété et, en principe le n° du lot. A condition que ce dernier soit déjà connu. Au niveau de la promesse de vente, il est possible que ce ne soit pas encore le cas.

Par gugus

MERCI à tous pour vos explications.
Pourra t'on demander au notaire , bien que la réquisition ait été signé par les 2 parties (vendeur et acquéreur) d 'ajouter la surface en ca du parking , confirmer le numéro du parking qui est identique à l'adresse postale de l'immeuble et avoir le dessin qui indique la position du parking acheté parmi les 5 autres.

Par gugus

Désolé d'en rajouter mais au sujet de la surface des parkings ,je crois qu'il y a une erreur d'interprétation et c'est moi qui l'ait faite .
La contenance totale du 163 est 48 a 57 ca. Mais ce n'est pas évidemment la surface du parking numéro 163 mais l'ensemble de la copropriété.
le numéro 163 est aussi le numéro du parking.(?);
J'ai téléphoné au notaire , qui bien sûr n'était pas disponible. Sa secrétaire a convenu que ce n'était pas clair et nous a donné rendez vous mardi prochain.

Par Rambotte

Bonjour

il y a d'inscrit : contenance totale (les 5 parkings) 48 à 57 ca.
Est ce normal de donner une contenance totale aussi imprécise ?
se trouve la parcelle d'une surface de 48 à 57 m2 (bonjour la précision).
Effectivement, je n'aurais pas du mettre un accent à la lettre a

Soit il y a bien un accent au à, et alors ça veut dire que la surface est imprécise : entre 48ca (48m2) et 57ca (57m2) : elle est "de 48m2 à 57m2".

Soit il n'y a pas d'accent au a, lequel ne peut être le verbe avoir conjugué à la 3ème personne, donc lequel signifie are, et donc la surface est de 48a 57ca, soit 4857m2, ce qui est énorme pour un parking de 5 places, 1000m2 environ par voiture...

Donc il y avait bien un accent au à, et on se demande pourquoi une telle imprécision sur la surface.

Edit : réponse commencée avant et validée après votre dernier message, qui explique tout !

Par yapasdequoi

On ne sait toujours pas à quoi correspond cette surface.
Le numéro 163 est fort probablement l'adresse postale et désigne à la fois les parkings et tous les logements de l'immeuble.

A toutes fins utiles un article de la loi n°65-557. Il n'est pas possible d'acheter une jouissance privative d'une partie commune sans acheter un lot de copropriété désigné dans l'EDD.

Article 6-3
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 5
Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)
Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Par gugus

Il y a 4 bâtiments en enfilade ,le 1er donnant sur la rue et se nommant bâtiment A.
Il est dit aussi que l'immeuble est au N° 163-169.(?)
Il est dit aussi que le 163 représente 4.857 m2.
Quid des numéros 163-169 : ?
Le lot (déjà dit) est le 163 (?).

j'espère que le notaire va clarifier tout ça ...

Par yapasdequoi

oui, je l'espère pour vous...

Parce que vous mélangez l'adresse postale (le numéro 163 dans la rue) avec le numéro de parcelle cadastral (c'est une ou 2 lettres suivies d'un numéro) et le numéro de lot dans la copropriété (qui est précisé dans l'EDD)

Par AGeorges

Gugus,
Le n° 163 ne peut qu'indiquer l'adresse officielle de la copropriété. Il est peu probable que cela corresponde au n° de parking. Comme je vous ai dit, les démarches complètes, côté copropriété, ne sont pas forcément terminées, il peut y avoir une décision AG pendante ...
L'ajout d'une parcelle supplémentaire dans une copropriété demande diverses étapes. Normalement, après le compromis, il y aura l'acte définitif et il faudra s'assurer qu'à ce moment-là, tout aura été précisé.
Un acte d'achat d'un lot de propriété dont le n° de lot est inconnu ne devrait pas être accepté par le notaire.

Sur vos dernières indication, c'est la municipalité qui a attribué quatre numéros à la copropriété (pour la continuité ou pour permettre d'avoir un numéro par bâtiment). N'oubliez pas que les numéros soit soit pairs soit impairs. Pour vous cela fait 163-165-167-169 et donc un par bâtiment si souhaité.
Dire 163 pour le parking veut-il dire que les parkings sont attachés au 163 donc au bâtiment A ? A voir avec le notaire, mais les numéros municipaux n'ont pas de raison d'être en phase avec ceux des lots de la copropriété, sauf, de façon improbable si c'était une copropriété horizontale et comme vous parlez d'immeubles, c'est exclu.