



## Vente de parties communes - quelle majorité ?

Par **Gilbert WAKSMANN**, le **03/09/2011** à **21:56**

Bonjour,

Notre immeuble dispose de WC sur le palier, partagés entre 2 et 6 copropriétaires suivant le bâtiment et les étages.

Des copropriétaires veulent se porter acquéreurs de ces parties communes et ont demandé l'inscription de ce point à l'ordre du jour.

Le syndic estime que la procédure relève d'un vote à la majorité, tandis que j'estime qu'elle relève de l'unanimité. Cette vente s'analyse comme une "aliénation de partie commune" qui doit être préalablement autorisée par une assemblée selon des modalités fixées par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, à la double majorité (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, sans possibilité de vote à une majorité moins forte en deuxième lecture) si la partie commune n'est pas de celles "dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble", et à l'unanimité de tous les copropriétaires sans exception si elle l'est : c'est le cas en principe des loges de concierge.

Dans notre cas en outre, n'est-il pas exact en supplément que la décision relèverait d'une décision unanime de la copropriété ?

En effet le législateur a établi une liste des décisions qui relèvent de ce régime dans laquelle figure " : l'aliénation (la vente) des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (art. 26-c al. 3)" et "supprimer un élément d'équipement commun au cas où cet acte serait contraire à la destination de l'immeuble et non obligatoire en vertu de dispositions législatives ou réglementaires (auquel cas la majorité absolue de l'article 25 de la loi serait suffisante)". Or ici :

- Il n'apparaît pas obligatoire de supprimer cet équipement commun en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

- Aliéner ces biens serait oublier que la destination s'apprécie souvent au regard des caractéristiques du bâtiment (si la destination n'est pas expressément définie dans le règlement de copropriété, elle peut être déduite de l'attribution des lots et leur plus ou moins grande intangibilité et de la structure de l'immeuble et de la configuration de ses espaces communs et leur standing). A cet égard, le nombre et la distribution des WC communs ne

permet pas de garder un équilibre entre l'ensemble des copropriétaires qui sont d'une part entre 2 et plusieurs à pouvoir prétendre prendre possession privative de ces parties communes., et dont les copropriétaires du RdC et du 7ème étage sont exclus. La vente imposerait en o

Par **Pika\_109**, le **04/09/2011 à 18:50**

Bonjour, rnIl est évident que vous vous êtes très bien renseigné. rnEtant moi-même géomètre (bientôt expert, j'espère), et réalisant souvent des modificatifs d'EDD (copro) pour aliénation de parties communes, notamment de WC, voilà mon point de vue. rnrnEffectivement, il faut en général appliquer la double majorité de l'Art 26 pour ce genre de décisions, sauf si l'aliénation de PC va à l'encontre de la destination de l'immeuble. rnrnVotre seul et unique argument est donc que l'aliénation de ces WC qui desservent un palier va à l'encontre de la destination de l'immeuble. rnrnje pense avoir trouvé le site où vous avez trouvé ces informations sur la destination de l'immeuble. Mais je ne suis pas sûr que vous saisiessiez réellement ce qu'est la destination d'un immeuble. Il s'agit d'une notion très floue qui veut dire "à quoi sert l'immeuble" et qui englobe son utilisation (habitation, professionnel, les deux...), son caractère (effectivement le standing, l'aspect extérieur et des parties communes, par exemple) et son environnement (les espaces verts, ou le quartier où il se situe par exemple). Quant à la notion d'"équilibre", il s'agit d'équilibre entre les différentes notions qui créent la destination de l'immeuble et pas l'équilibre entre les copropriétaires. rnrnLa question à se poser est donc l'aliénation des WC va-t-elle modifier la destination de l'immeuble? à mon sens, non. ni son utilisation, ni son caractère, ni son standing, ni trancher avec son environnement,... à moins que vous ayez un appartement à cet étage sans WC, auquel cas votre lot ne peut plus fonctionner normalement rnrnQuoi qu'il en soit, votre démarche ne pourra aboutir que si vous arrivez à convaincre la majorité des copropriétaires, soit pas voie judiciaire pour prouver que la destination de l'immeuble va être modifiée. vu que c'est une notion très subjective, bonne chance! rnrnPour mieux comprendre, en quoi le passage de ces WC dans les parties privatives vous gêne-t-il? cela vaut-il le coup de se mettre vos voisins à dos? rnrncdt

Par **Gilbert WAKSMANN**, le **04/09/2011 à 23:54**

Bonjour, rnrnMerci pour votre écoute et votre analyse. rnrnPour vous répondre : le passage des WC (et quelques uns seulement sur le total des WC disponibles) en parties privatives modifie la destination de l'immeuble qui comprend, pour qualifier son standing, des "chambres de service" de même que des WC communs sur le palier. C'est ce standing là que j'ai acheté. Leur vente modifie donc à mon sens la destination de l'immeuble, en même temps qu'il me prive d'un service compris dans mon prix d'achat d'origine. rnLa valeur et l'attrait d'un bien immobilier dépendent étroitement du standing de l'immeuble : il est plus attirant pour un acheteur de pouvoir acquérir ensembles, dans une même transaction, un appartement, une chambre de service et, pourquoi pas, un élément de standing ou d'utilité supplémentaire tel qu'un WC commun de palier. rnSi je viens à revendre mon appartement, sa valeur de vente ne sera plus comparable à celle de son achat sans ce service, si je n'acquière pas moi-même (en me mettant possiblement mes voisins à dos dans ce cas) cette partie commune aliénée. rnrnBien cordialement.

Par **bressot**, le **22/09/2013 à 11:08**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politessern**J'ai le même cas de WC sur palier, avec une chambre sans toilettes;rnréunion le 30/9 avec demande d'achat d'un autre copropriétaire que moi; Le syndic m'oppose la loi à double majorité.rnDepuis 10 ans j'essaye vainement d'acheter ce lot.rnla serrure a même été changée me privant de cet usage lorsque je me rends sur place.rnrnQue puis-je faire?[fluo] merci de vos réponses[/fluo]

Par **Orvannes**, le **13/05/2014 à 11:30**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politessern**Logiquement et si vous en avez bien un droit d usage indique sur le rc vous pouvez en demander la clé, sinon cela équivaut a une sorte de privatisation de partie commune en demandant au syndic d intervenir pour jouer son rôle de garant de l ordre public en évitant ce conflit de voisinage.rnMoi j ai eu ce probleme aussi

Par **Cabosses**, le **25/01/2019 à 22:04**

BonjourrnMême cas de figure wc commun a chaque etage. Sur mon palier nous sommes deux copropriétaires et un wc commun pour ces 2 appartements. Un des 2 copropriétaires veut acheter ce wc pour l agrandissement de sa cuisine se trouvant derrière. Faut il la majorité et ais je un droit de regard pouvant m oposer simplement dire non. J ai acheté l appartement avec sur le palier un wc commun.rnMerci pour vos réponses

Par **wolfram2**, le **27/01/2019 à 10:34**

BonjourrnJe vous soumets deux éléments de réflexion.rnD'une part de savoir si sur l'état descriptif de l'immeuble, mais aussi sur l'état de répartition des charges, ces wc partie commune sont-ils partie commune générale ou partie commune spéciale dont les charges sont affectées aux seuls copropriétaires de l'étage. rnrnAutre point de vue, celui du droit de propriété. Le wc, partie commune, est partie (de partie commune) intégrale du droit de propriété acquis avec le lot principal de l'étage. Il convient de ne pas négliger les articles du Code sur l'indivision.rnrnFaites comme moi l'effort de vous reporter à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, mais encore modifiée fin 2018.rnrnLes articles 6, 6-2, 6-3 et 9, 1er alinéa, Voir aussi les deux derniers alinéas de l'art. 26 et ceux que vient d'y ajouter le dernier modif à la loi.rnrnPar ailleurs si tout le monde a fait installer des wc privatifs, on peut s'interroger sur l'intérêt de conserver un wc commun, avec les pb d'entretien qu'il pose, voire d'utilité détournée par des trafics illicites.rnrnCordialement. Wolfram