



Vente de parties communes

Par **enigmind**, le **05/06/2014** à **08:32**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement au premier étage dans une copropriété récente de 16 appartements. Pour l'instant, nous ne sommes que deux (une copropriétaire et moi) à y vivre, car les appartements ne se vendent pas. Il y a une cour intérieure qui sert de parking et quelques m² d'espaces verts (pelouse), qui font partie des communs devant les appartements du rez-de-chaussée.

Le promoteur désire les mettre en vente en tant que parties privatives des appartements du rez-de-chaussée.

Il n'y a pas de syndic. Puis-je m'opposer à cela ou y apporter mes conditions? Par exemple, je ne veux pas être dérangé par les barbecues que les nouveaux acquéreurs pourraient faire et ma place de parking étant directement à côté de cet espace, je voudrais qu'il soit interdit d'installer une clôture afin que je puisse librement garder un œil sur mon véhicule (le parking n'étant pas clos, nous avons énormément d'intrus la nuit qui saccagent le parking).

Puis-je également refuser de me présenter chez le notaire pour signer l'acte modificatif et demander à ce qu'il me soit envoyé par courrier?

Je n'ai eu que des ennuis depuis mon achat, en décembre dernier. Depuis les appartements identiques au mien sont en vente 20.000€ moins chers.

Donc pour résumer, puis-je refuser la vente des parties communes (l'autre copropriétaire est de mon avis mais le promoteur nous affirme qu'il a le droit de faire ce qu'il veut)? Si non, puis-je apporter mes conditions?

Vous comprendrez qu'avec tous les problèmes que j'ai dû faire d'un promoteur peu sérieux, je ne souhaite pas tout accepter.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **aguesseau**, le **05/06/2014** à **19:08**

bjr,

je pense que c'est le promoteur qui fait office de syndic.

vous devez avoir au moins le règlement de copropriété qui précise les parties communes et les parties privatives.

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que

l'aliénation des parties communes doit être décidée par une résolution d'assemblée générale adoptée par l'unanimité des copropriétaires (autrement dit, par chacun des copropriétaires membres du syndicat des copropriétaires).
Un vote unanime des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale est donc insuffisant.
Par exception à ce principe, une aliénation (c'est-à-dire, une vente) de parties communes peut être votée à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires), s'il apparaît que :
1/ d'une part, ces parties communes ne présentent pas d'utilité pour la collectivité des copropriétaires,
2/ d'autre part, leur aliénation n'affecte pas les conditions de confort et d'agrément dont jouissaient les copropriétaires.
En savoir plus sur <http://www.village-justice.com/articles/regles-majorite-applicables,7990.html#FO77yt8884FiZ7wo.99>

Par **enigmind**, le **05/06/2014 à 22:26**

Merci beaucoup pour ces précisions. Toutefois, le promoteur, syndic de facto, est également le propriétaire des 14 appartements non vendus. Cela signifie-t-il qu'il dispose d'autant de voix qu'il y a d'appartement? Je vais devoir, je pense, jouer sur la notion d'utilité des parties communes: il s'agit d'une bande de gazon qui sépare le parking et l'immeuble. Je dois lui trouver une utilité et également en quoi cela peut affecter les conditions de confort et d'agrément.
Si vous avez des idées?
Merci encore pour votre réponse.
Cordialement.

Par **moisse**, le **06/06/2014 à 08:44**

Bonjour,
Non le promoteur ne peut pas être majoritaire juridiquement parlant même s'il dispose de la majorité des lots.
Pour le reste que le terrain appartienne à la copropriété avec usage privatif à un résident ne change rien à la capacité de faire ou ne pas faire du barbecue.
Vous ne pouvez interdire à quelqu'un de clore son héritage (sa propriété) même si cela vous cache la vue de votre parking.

Par **enigmind**, le **06/06/2014 à 11:06**

Merci pour votre réponse. Donc si je comprends bien, je suis obligé de subir les odeurs, le bruit et la vue parce (et autres) sous prétexte que des personnes décident sans mon accord de privatiser des parties communes et d'y apporter diverses modifications?
C'est bien simple, je n'accepte pas que des parties communes (dont je suis copropriétaire au même titre que les autres, il me semble) soient cédées (en plus à titre gracieux, ordre du promoteur) et modifiées.
Donc si je ne donne pas mon accord et que tout le monde à part moi donne le sien (aujourd'hui seulement 2 personnes représentant 90% de la surface de l'immeuble), il ne pourront pas le faire? Ou une fois de plus je suis encore fait avoir?

Par **Lag0**, le **06/06/2014 à 11:11**

Bonjour,rnIl n'y a pas nécessairement de rapport entre barbecue et jardins privatifs ou pas.rnDes personnes peuvent très bien faire un barbecue sur une partie commune !rnL'important est plutôt de voir dans le règlement de copropriété si les barbecues sont autorisés ou interdits, que ce soit sur un espace commun ou privatif.

Par **enigmind**, le **06/06/2014 à 11:46**

Bonjour,rnDans le règlement il n'y a rien de précisé si ce n'est qu'aucune nuisance ne doit être créée. Il est interdit par exemple de laisser trainer un vélo ou une poussette, mais concernant les espaces verts, excepté le fait que ce sont des parties communes qui ne doivent souffrir aucune altération, il n'y a rien de précisé.rnrnComme je l'écrivais dans mon premier message,je cumule les ennuis depuis mon emménagement. Il y a un règlement de copropriété mais aucun syndic car le promoteur veut que les appartements soient vendus (au moins 12 sur 16) avant qu'il y ait un syndic. Il nous dit également que l'autre copropriétaire et moi ne payeront pas de charge tant qu'il n'y aura pas plus de copropriétaires. Je crois savoir que dans la mesure où les parties communes intérieures ne sont pas achevées (encore en travaux), je ne dois pas payer de charge.rnrnMais le problème reste le fait qu'il veut donner (puisqu'il n'y aura aucun surcoût) aux futurs acheteurs ces espaces verts et que je n'ai pas d'autre choix que d'accepter de céder ma part de ces espaces afin que les acquéreurs puissent le modifier à leur guise. J'estime que cela me causera préjudice pour plein de raisons (recevables selon moi). rnrnL'objet de ma question était de savoir si le promoteur a le droit de faire ça sans mon accord et sans me rembourser la part qui est la mienne.

Par **Lag0**, le **06/06/2014 à 13:16**

Il vous a été répondu sur ce point, il faut un vote en AG pour la vente de partie commune, soit à l'unanimité des copropriétaires, soit à l'article 26.rnLe promoteur n'ayant pas, à lui seul, plus de voix que l'ensemble des autres copropriétaires.rnDonc s'il est le seul à vouloir cette vente, le vote sera rejeté.

Par **enigmind**, le **06/06/2014 à 13:41**

Donc le fait qu'il n'existe aucun syndic pour l'instant ne dispense pas d'une AG et si tout le monde accepte la vente de parties communes sauf moi (excepté si art. 26) ça ne se fera quand même pas?rnJ'ai bien compris?