



Vente d'un lot pour le sortir de la copropriété

Par **fabschwing**, le **12/04/2016** à **23:27**

Je suis syndic bénévole et un copropriétaire désire vendre un lot dans sa partie privative à un voisin, de fait, il souhaite faire sortir de la copro ce lot qui se compose d'un terrain de loisir nu de 80m² pour 15 000 €. Le droit de propriété du syndicat a une valeur symbolique puisque il est dépourvu "ad vitam aeternam".

Le notaire me demande de fixer un prix symbolique, je suis un peu perdu, quelle est la règle d'usage ? L'entente n'étant pas au beau fixe, j'aurai préféré qu'il existe une base de calcul indiscutable.

D'autre part, rien ne stipule dans notre règlement de copropriété le résultat que doit être le scrutin du vote pour valider cette vente qui exclura ce lot de la copro (unanimité, majorité simple ?)

Par **janus2fr**, le **13/04/2016** à **07:41**

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre la situation. Si ce terrain fait partie de la copropriété, ce n'est pas un copropriétaire qui peut décider de le vendre !

Par **fabschwing**, le **13/04/2016** à **08:49**

Bonjour,

Ce terrain fait parti d'un lot qui appartient à un copropriétaire (qui aussi un autre lot avec sa maison comprenant un terrain) et chaque copropriétaire est libre de vendre son lot auquel cas, le nouvel acquéreur devient à son tout copropriétaire. Ce lot étant contigu à celui de la propriété du nouvel acquéreur (qui ne fait pas parti de la copro), le vendeur proposait donc de sortir de ce lot de la copro pour éviter un nouvel copropriétaire. Personne n'y voit d'inconvénient, le vendeur qui en avait la jouissance exclusive recevra la majeure partie de l'argent de la vente et la copro en tant que propriétaire du sol mais n'ayant aucun droit de jouissance dessus est censée recevoir une partie financière symbolique.

Par **youris**, le **13/04/2016** à **09:20**

bonjour,

même interrogation que janus.

en principe dans une copropriété horizontale, le terrain est une partie commune à usage privatif.

le copropriétaire ne peut pas vendre ce qui ne lui appartient pas.

en cas de vente de parties communes, il faut modifier l'état descriptif de division donc il faut un géomètre et passage devant notaire à la charge de l'acquéreur.

par contre il doit être possible de changer le titulaire du droit d'usage privatif de ce lot.

salutations

Par fabschwing, le 13/04/2016 à 09:49

Oui alors on s'est mal compris... Le copropriétaire nous a sollicité pour avoir l'autorisation de vendre ce terrain dont il a la jouissance exclusive, il a déjà pris à sa charge les frais de géomètre ainsi que le modificatif et l'état descriptif. De ce côté, tout est ok, l'acquéreur est aussi ok. Nous en sommes là... Ce projet de vente va figurer à l'ordre du jour sur la prochaine AG mais quel doit être donc le résultat du scrutin pour que la vente de ce terrain soit acceptée ? Le notaire du copropriétaire vendeur me signifie que ce lot sera vendu à 15 000 € et que je dois en déterminer la part symbolique qui reviendra au syndic.

Il est détaillé dans notre règlement de copropriété que ce lot ne fait ni parti des parties communes générales ni des parties commune spéciales, il est alloué à une partie Privative. J'ai bien compris que c'était la copro qui vendait ce terrain et non son occupant mais vu qu'il est d'accord et que c'est lui qui nous en fait la demande, dans ce cas, quel doit être le résultat du scrutin pour que la copro valide la vente ?

Par youris, le 13/04/2016 à 11:49

une copropriété est composée de parties communes et de parties privatives (article 1° de la loi de 1965 sur la copropriété).

si ce lot n'est pas une partie commune, c'est une partie privative dont le copropriétaire a la pleine propriété et non la seule jouissance exclusive.

si ce n'est pas une partie commune, je ne vois pas à quel titre il faudrait un vote de votre A.G. pour vendre, ni une quelconque intervention de la copropriété.

d'ailleurs selon votre premier message c'est une partie commune puisque le notaire vous demande de fixer le prix de vente.

Si la conservation de cette partie commune n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, la décision doit être prise à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires.

Si, au contraire cette aliénation porte atteinte à la destination de l'immeuble, l'unanimité des copropriétaires est requise.

salutations

Par fabschwing, le 13/04/2016 à 13:39

j'aurai tendance à vous rejoindre sur ce point car c'est une certitude : ce lot n'apparaît en rien

dans les parties communes générales et spéciales et figure bien uniquement au chapitre " partie privative". Toutefois, ce lot fait partie de la copropriété, il est inclus dans le plan et son propriétaire possède des millièmes donc j'en avais déduit que le sol appartenait à la copro mais la jouissance à son propriétaire. Merci pour vos conseils.