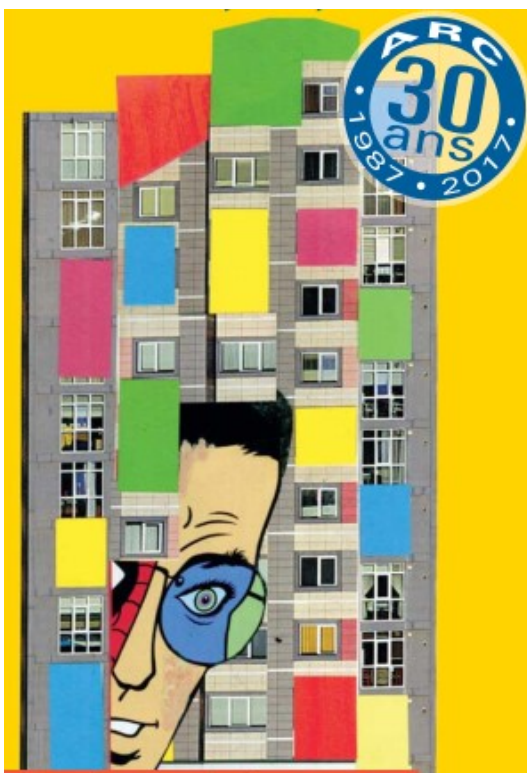


**« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
9ème édition du salon de l'ARC
Des 18 et 19 octobre 2017**



VENTE DE PARTIES COMMUNES

NADIA GUEBLI, JURISTE ARC



9^{ème} Edition du salon indépendant de l'ARC



DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

1. Clauses dans le règlement de copropriété
2. Absence de clause : application de la loi

SAISIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1. Demande formelle d'inscription à l'ordre du jour : Article 10 du décret du 17/03/1967
Forme obligatoire
Mentions obligatoires
Mentions facultatives
2. Modalités de vote au regard du règlement de copropriété
Existence de parties communes spéciales
Clause de votes particuliers
3. Majorités requises : Article 26 de la loi du 10/07/1965
Sur la vente en elle-même
Sur la modification des tantièmes

EFFET DE LA DÉCISION

DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES



1. Clause du règlement de copropriété

- qualification de parties communes issue d'une clause de règlement

2. Absence de clause du règlement

- Application de l'article 3 de la loi du 10/07/1965
- Interprétation : faisceau d'indices



SAISIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1. Demande formelle d'inscription à l'ordre du jour Article 10 du décret du 17/03/1967

Forme obligatoire

- Lettre recommandée (demande à l'initiative du copropriétaire demandeur)
- Exception : demande inscrite à l'initiative du syndic dans le cadre d'une appropriation de partie commune pour régularisation

Exemple

Annexion de WC sur palier, de bout de couloir, de combles, etc.

SAISIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Mentions obligatoires

- Fixation de la chose et du prix ;
- Imputation des frais accessoires à la vente ;
- Détermination de l'acquéreur ou fixation des modalités de vente (« À Monsieur X ou le mieux disant) ;
- Création d'un lot et fixation de tantièmes de charges générales/ spéciales
- Exigence de rédaction de la **question** à l'ordre du jour
« Vente de la loge pour un prix de XXX euros TTC à Monsieur Dupont, propriétaire des lots XC avec mandat de vente donné au syndic (dans le cas d'une vente à l'« extérieur » de la copropriété) » .
- Exigence de rédaction de la **résolution**
« L'AG décide de vendre la loge pour la somme de XXXX TTC à Monsieur Dupont, propriétaire des lots XC. Les frais accessoires, à savoir frais de publication, honoraires de notaire et du syndic) de la mutation seront à la charge exclusive de l'acquéreur ».



SAISIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mentions facultatives

- Mandat donné au syndic pour rechercher le futur acquéreur
- Eventuellement clause de priorité aux copropriétaires de la résidence :
« Clause de préférence »
- Fixation des honoraires du syndic si existant

SAISIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2. Modalités de vote au regard du règlement de copropriété

Existence de parties communes spéciales

Clause de votes particuliers



SAISIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3) Application de la règle de majorité : Article 26 de la loi du 10/07/1965

Sur la vente elle-même

- le principe : application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965
- l'exception : l'unanimité des voix du syndicat en cas d'atteinte à la destination de l'immeuble

SAISIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Sur la modification des tantièmes

➤ Deux principes :

1. le principe : création d'un nouveau lot permettant le transfert de propriété
2. le principe : les tantièmes de charges seront modifiés à la même règle de majorité que la vente
 - Soit l'article 26 (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 11). Il en sera de même des quotes-parts de parties communes même si cela semble heurter le principe de leur intangibilité (*CA Paris, 23e ch., sect. A, 24 sept. 1997, no 95-28467, Lew c/ Synd. des copr. 14, rue Le Regrattier à Paris : Loyers et copr. 1998, comm. no 51, obs. G. Vigneron*)
 - soit l'unanimité des voix du syndicat

Exemples

1. La cession concerne une **partie des espaces verts d'une résidence de vacances** (*CA Bordeaux, 1^{re} ch., sect. B, 9 mai 1995, no 93003667, Tronc c/ Synd. des copr. de la résidence Cap Océan*).
2. La vente de parties communes d'une **galerie commerciale aboutissant à l'enclavement de l'une des boutiques** (*CA Riom, 1^{re} ch., 2 sept. 2010, no 09/00843, Synd. des copr. Le Casino des fleurs c/ Château*).
3. La cession porte sur la **loge du concierge alors que le poste de celui-ci n'a pas été supprimé** (*CA Aix-en-Provence, 30 sept. 2005, no 2005/442, Solal c/ Synd. copr. 50, rue Rossini*).

EFFETS DE LA DÉCISION

Vis-à-vis des copropriétaires

- À la date de l'assemblée



Vis-à-vis des tiers :

- À la date de publication



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr