Image not found or type unknown

Les conditions d’aliénation des parties communes

publié le **04/11/2011**, vu **63584 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il peut arriver que des parties communes fassent l’objet d’un transfert de propriété. Le syndicat est, en effet, habilité par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis à en poursuivre l'aliénation. Néanmoins, certaines règles doivent être respectées. Il convient de distinguer entre les aliénations volontairement consenties par le syndicat et celles qu'il est obligé de conclure en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

Il peut arriver que des parties communes fassent l’objet d’un transfert de propriété.

Le syndicat est, en effet, habilité par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis à en poursuivre l'aliénation.

Néanmoins, certaines règles doivent être respectées.

Il convient de distinguer entre les aliénations volontairement consenties par le syndicat et celles qu'il est obligé de conclure en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

Les aliénations volontaires

Le syndicat est habilité à procéder à la cession de parties communes de l'immeuble dont la conservation ne serait pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26, dernier al. - CA Paris, 13 oct. 2005 : JurisData n° 2005-285377).

Ce droit exorbitant accordé au syndicat ne doit s'exercer qu'à la condition que l'aliénation soit dûment justifiée, réponde à l'intérêt certain de la copropriété. Sinon, le consentement de tous les copropriétaires serait indispensable.

Dans la pratique, l'aliénation concerne soit des terrains excédentaires, soit des locaux à usage commun ne présentant plus d'utilité particulière pour la collectivité, ou la loge du gardien dans la mesure où ce service pourrait être supprimé, soit des parties communes construites, en vue de leur incorporation dans les parties privatives d'un lot, par exemple d'un couloir commun pour l'agrandissement d'un appartement.

La décision d'aliéner une partie commune doit être adoptée à la double majorité de l'article 26 de la loi, à moins que sa conservation soit néanmoins nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, auquel cas l'unanimité serait exigée pour procéder à la vente (CA Paris, 13 févr. 2003 : JurisData n° 2003-205907).

Lorsque l'aliénation des parties communes qui n'ont aucun caractère essentiel, n'est pas susceptible de porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, elle peut être valablement votée à la majorité des deux tiers des voix (CA Paris, 19e

ch., 9 oct. 1992 : JurisData n° 1992-023153).

En revanche, ne peut être décidée qu'à l'unanimité des voix l'aliénation de parties communes constituées d'espaces verts dont la conservation est manifestement nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, s'agissant d'une résidence de vacances agrémentée essentiellement par ces jardins communs.

Dès lors, la modification de l'emprise des jardins en jouissance exclusive n'ayant pas été décidée à l'unanimité, la décision de l'assemblée générale est nulle, sans qu'il soit nécessaire de rechercher si un abus de majorité est caractérisé (CA Bordeaux, 9 mai 1995 : JurisData n° 1995-044014).

Dans un arrêt récent du 2 septembre 2010, il s'agissait de restructurer une galerie marchande en procédant à la vente des parties communes du rez-de-chaussée d'un casino en vue d'une opération immobilière avec création de nouveaux lots privatifs.

La réalisation du projet, approuvé par une assemblée générale à la majorité de l'article 26 de la loi, aurait abouti à enclaver un local à usage commercial et porter une atteinte certaine aux modalités de jouissance de son lot.

La Cour d'Appel a estimé que « les délibérations de l'assemblée générale autorisant la vente des parties communes d'une galerie marchande entraînent une modification de la destination des parties privatives d'un copropriétaire et portent atteinte à la destination de son lot ; elles ne peuvent être adoptées qu'à l'unanimité » (CA Riom, 2 sept. 2010, Synd. Résidence Le Casino à Vichy c/ Chateau : JurisData n° 2010-017103).

L'approbation d'un tel projet exigeait donc un vote à l'unanimité en vertu de l'avant-dernier alinéa de l'article 26.

Par ailleurs, l'aliénation ne doit pas être entachée d'abus de droit ou de majorité. La décision doit être conforme aux intérêts de la collectivité.

Le refus de l'assemblée générale de céder à un copropriétaire un couloir ne constitue pas un abus de droit car la diminution de la surface de circulation d'un étage qui résulterait de la cession n'est pas conforme à l'intérêt général (CA Paris, 8 avr. 1998).

Si le syndicat peut aliéner une partie commune, il doit en retirer une contrepartie financière. Il n'est pas habilité à consentir des actes de disposition à titre gratuit.

La vente d'une partie commune est valable même en l'absence d'un état descriptif de division créant les nouveaux lots (Cass. 3e civ., 10 sept. 2008 : JCP N 2008, n° 645).

Concernant la vente de la loge du concierge, le syndicat ne peut y procéder sans l'unanimité tant que subsiste le service du gardiennage. Il faut que celui-ci soit préalablement supprimé à l'unanimité ou à la double majorité de l'article 26 de la loi, selon le cas.

Une fois la suppression acquise, le syndicat peut vendre la loge, également à la double majorité de l'article 26 du moment que sa conservation n'est plus indispensable à la destination de l'immeuble (Cass. 3e civ., 5 déc. 2007).

Les aliénations de caractère obligatoire

La loi prévoit à l'article 25 qu'à la majorité prescrite, l'assemblée générale décide des conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

accessoires à ces dernières lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

Ces actes ont ici un caractère obligatoire pour la copropriété. Le syndicat n'a donc pas à délibérer sur le principe d'une opération à laquelle il ne peut se soustraire, mais doit uniquement se prononcer sur ses conditions de réalisation (CA Paris, 23e ch., 12 juin 1986 : JurisData n° 1986-023407).

Entrent dans cette catégorie d'actes, la constitution d'une servitude de passage pour cause d'enclave ou d'une servitude de cour commune en application de l'article L. 471-1 du Code de l'urbanisme, la cession de la mitoyenneté d'un mur ainsi que la cession amiable, dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, de terrains ou de locaux communs compris dans l'arrêté préfectoral de cessibilité.

La constitution d'une servitude de cour commune en application de l'article L. 451-1 du Code de l'urbanisme peut être décidée à la majorité des voix de l'article 25 de la loi.

Mais lorsque cette servitude porte sur une cour dont les copropriétaires du rez-de-chaussée de l'immeuble ont la jouissance privative, l'unanimité reste exigée si la convention en cause porte atteinte, même indirectement, à l'intangibilité du droit de jouissance exclusive reconnu aux intéressés.

La constitution de droits réels ou servitudes non inclus dans la catégorie précédente, donc non imposés par un texte législatif ou réglementaire, demeure sans doute possible que ce soit en faveur ou à la charge de la copropriété, mais le syndicat ne peut y procéder que par décision adoptée à la double majorité de l'article 26 de la loi, comme pour l'aliénation volontaire de parties communes proprement dites.

L'octroi de droits d'usage privatif sur une partie commune telle qu'une cour, une terrasse ou un jardin est consenti par le syndicat à la double majorité de l'article 26 de la loi.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous conseils et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés