



Achat d'une partie commune spéciale

Par **auzanneau Marie**, le **27/09/2017 à 16:48**

Bonjour,

dans une petite copropriété de 8 lots, je suis propriétaire des lots 3,4,5 et 6 .
dans l'état descriptif de division du règlement de copropriété existe "une partie commune spéciale qui correspond à un couloir dont l'usage exclusif est affecté aux lots 4,5 et 6".
Je souhaite racheter une partie de ce couloir. Je pensais que la répartition du montant de cet achat était reversé aux seuls lots 4,5 et 6 (en référence à l'art16-1 de la loi de 65).
les autres copropriétaires réclament aussi une part de ce montant.
Qui est dans le vrai ??

merci pour votre éclairage

Par **santaklaus**, le **27/09/2017 à 18:25**

Bonjour,

A lire, vu sur internet Par thierry.guilleminet le lun, 03/06/2013 - 09:16

Il arrive assez fréquemment que le syndicat de copropriété vende des parties communes, par exemple la loge de la gardienne, ou des combles ou une partie de couloir enclavé entre divers lots appartenant au même copropriétaire.

Il est également de pratique assez courante qu'à la suite de ces ventes l'assemblée générale soit saisie d'une résolution tendant à affecter le prix de la vente à l'exécution de travaux en parties communes, voire à constituer une provision pour travaux futurs, ou autre affectation excluant le versement immédiat du prix de vente.

Or cette pratique, qui frustre les copropriétaires du versement d'une quote-part du prix de vente, ne correspond pas aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

En effet l'article 16 - 1 dispose que:

« les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, et ce nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot. »

Il ressort donc de ce texte que :

* le prix de vente, qui est versé au syndic doit être directement remis par celui-ci aux copropriétaires, ce qui exclut toute affectation à des travaux votés par la copropriété ou à une provision quelconque, et même l'inscription de la quote-part du prix de vente de chaque copropriétaire en crédit sur son compte de charges : il faut une remise, c'est-à-dire un versement.

En pratique l'inscription en crédit sur le compte de charges pourra convenir, sauf si le prix de vente est important et représente plusieurs termes de provisions sur charges, auquel cas seule la remise d'un versement global satisfait au vœu de la loi.

* La formule « dans les lots desquels figuraient ces parties communes » est peu explicite, les parties communes, le plus souvent, ne sont pas « dans » un lot de copropriété, et d'autre part si cela se produit, comme, par exemple, une aliénation portant sur l'emprise d'un conduit de cheminée ou d'un important mur porteur, cela ne signifie certainement pas que le prix de vente doive être versé au seul propriétaire du lot.

En fait le critère de répartition est la quote-part indivise de parties communes : il faut rappeler que les copropriétaires sont tous propriétaires indivis des parties communes en proportion de leurs tantièmes de parties privatives, c'est la raison pour laquelle le prix de vente n'appartient pas au syndicat des copropriétaires, mais appartient indivisément à l'ensemble des copropriétaires, ce qui justifie qu'il doive leur être reversé directement.

Cela entraîne également que lorsqu'il existe des parties communes spéciales par bâtiment, le prix de vente d'une partie commune spéciale, c'est-à-dire se trouvant dans l'un des bâtiments, se répartit entre les seuls copropriétaires titulaires de droits dans ces parties communes. (CA Besançon, 30 juin 1995 Jurisdata N°1995 - 043967)

L'existence des parties communes spéciales entraîne également une spécialisation du vote sur l'aliénation des parties communes : celui-ci est réservé aux seuls copropriétaires du bâtiment concerné. (Cf « Parties communes spéciales et assemblées particulières en copropriété » , publication du 26/03/2013)

Les dispositions de l'article 16 - 1 sont d'ordre public, aux termes de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, il ne peut y être dérogé par une clause du règlement de copropriété ni par une résolution d'assemblée générale.

Un copropriétaire ayant voté contre une résolution décidant d'une affectation autre que celle prévue par l'article 16 - 1 peut donc saisir le tribunal de grande instance pour faire annuler la résolution de l'assemblée générale et ordonner la remise directe de sa quote-part du prix de vente.

En conclusion après la vente d'une partie commune et la perception du prix de vente par le syndic il n'y a pas lieu de tenir un débat sur le sort du prix de vente et de prendre une décision de l'assemblée générale à ce sujet : la loi doit s'appliquer et le prix de vente être réparti par le syndic entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part de parties communes,

générales ou spéciales.

SK

Par **beatles**, le **28/09/2017** à **12:12**

Bonjour,

Le rapport annuel 2007 de la CC concernant l'arrêt de la 3ème chambre civile du 6 juin 2007 (bulletin n° 98) apporte quelques éclaircissements (

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti).

Il rappelle que s'il existe des parties communes spéciales, ces dernières sont réservées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs d'entre eux (copropriétaires).

C'est-à-dire qu'elles sont la propriété indivise entre les propriétaires des lot concernés par l'usage ou l'utilité conféré par ces derniers.

Votre RdC précise que le couloir en question est la propriété indivise entre les propriétaires des lots 4, 5 et 6 ; donc comme vous êtes propriétaires de ces trois lots vous seriez le propriétaire exclusif de ce couloir.

Un arrêt de la CC intervenu un mois plus tard (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000179070>) apporte du grain à moudre dans le sens que si l'on est le seul propriétaire de la totalité des quotes-parts d'une partie commune, de plein droit cette partie commune n'en est plus une tant que les lots 4, 5 et 6 seront la propriété d'une même personne.

Et si l'on tient compte de l'indivision forcée caractérisée par la CC (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000229240>) ce couloir ne serait plus en indivision : « *Mais attendu que l'indivision s'entend de la coexistence de droits de même nature sur un même bien* » (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000328670>)!

Article 1188 du Code civil : « *Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes. Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.* »

Article 1191 du Code civil : « *Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, celui qui lui confère un effet l'emporte sur celui qui ne lui en fait produire aucun.* »

En fait ce couloir ne serait plus une partie commune.

Cdt.