Image not found or type unknown

Vente espace vert commun pour construire immeuble 6 étages

Par **chambin g**, le **27/03/2018** à **14:22**

Bonjour,
Quelles sont les conditions pour que le Syndic puisse vendre un terrain commun (terrain boisé et 2 places de parking) à une Sté dont les plans d'un nouvel immeuble de 6 étages sont joints à la convocation d'AGO.
Quelles sont les règles de vote ?
Un terrain devenant un immeuble est il considéré comme "vente d'une partie commune ayant pour conséquence de modifier la destination de l'immeuble" et nécessite t il un vote à l'unanimité ?
D'avance je vous remercie de vos précisions.

Par **youris**, le **27/03/2018** à **20:54**

bonjour,
"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).
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.".
source:
https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/conditions-alienation-parties-communes-6605.htm

la vente d'espaces verts ne semblent pas, sauf cas particuliers,
(résidence de vacances)être nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

salutations

Par **chambin g**, le **28/03/2018** à **11:20**

Je vous remercie.

Pour les places de parking de la Résidence supprimées (2 places indiquées sur la convocation de l'AGO), qui ne sont pas prévues remplacées dans les documents joints à la convocation, alors que les places de stationnement sont déjà insuffisantes dans la Résidence. Le PLU de la ville indique qu'il est interdit de supprimer des places de stationnement.

Notre Résidence comporte 4 immeubles sur un terrain dont 2 immeubles seulement vont être impactés par la suppression des places de parking supprimées (qui d'après les plans de l'immeuble construit seront plus de 2), la répartition des charges de copropriété en ce qui concerne les parkings (entretien, peinture au sol, badge, etc...) n'est elle pas modifiée ?

Remerciements.

Par **beatles**, le **28/03/2018** à **15:22**

Bonsoir,

Une place de parking (emplacement de stationnement) est un accessoire attaché à un lot (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_tude_annuelle_36/rapport_2007_2640/).

La suppression de places de parking imposera aux copropriétaires (propriétaires des lots dont ils sont un accessoire) une modification à la destination de leurs parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448408&cidTexte=LEGI).

Donc unanimité !

Je vous invite à lire avec attention la discussion, lors de l'élaboration de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lors de la première lecture à l'assemblée nationale (page 823) concernant l'utilité d'une partie commune (http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cri/1964-1965-ordinaire2/009.pdf).

Vos espaces verts rentre dans cette « définition » !

Donc unanimité !

Cdt.

Par **chambin g**, le **28/03/2018** à **16:54**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

MrBeatles, Gironde, Je vous remercie.
Les places de parking n'étant pas nominative, mais privées à la Résidence. Les copropriétaires n'ont pas une place spéciale qui leur est attribuée, car il s'agit d'une résidence construite en 1967 (les voitures n'étaient pas aussi présentes qu'actuellement), mais chaque place est délimitée par marquage au sol avec la mention "privé" et chacun se gare sur une place libre, vers 18H ou les week end, les places ne sont déjà plus suffisantes car il y a plus de lots que de places.
Cdt.

Par **youris**, le **28/03/2018** à **19:46**

votre A.G. peut décider ou non de la suppression des places de stationnement non privatives.
le projet de vente d'une partie du terrain partie commune tel que vous l'exposez ne semble pas contraire au respect de la destination de l'immeuble.

Par **chambin g**, le **28/03/2018** à **20:38**

le PLU de la ville interdit la suppression de places de stationnement à moins d'en créer d'autres, mais dans les plans de construction joints à la convocation de l'AGO, il n'y a aucune mention de nouvelles places en remplacement de celles supprimées et on nous demande de voter pour la vente et pour l'autorisation à donner au promoteur acquéreur pour déposer son permis de construire.

Par **beatles**, le **29/03/2018** à **11:56**

[citation]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[/citation]

Si le PLU interdit la suppression de places de stationnement, c'est que ces dernières ont un caractère essentiel, et que leur suppression est susceptible de porter atteinte aux droits de certains copropriétaires.

Par **chambin g**, le **29/03/2018** à **12:15**

MERCI.

Par **chambin g**, le **29/03/2018** à **15:53**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Merci beaucoup.
Je ne sais quelle suite donner à cette Convocation d'AGO. L'an dernier le Syndic à fait voté au vote simple une résolution pour "poursuite de l'étude de la vente du terrain et de 2 places de parking". Cette année dans la convocation à l'AGO il nous est présenté une offre d'achat adressée à une Agence Immobilière de la place par le Groupe B. pour l'achat de 860m2 de terrain où le promoteur précise vouloir construire 1500m2 de surface plancher. Sont joints à la convocation les plans d'un immeuble de 6 étages comportant 29 logements. Le syndic avait il le droit de mettre en vente dans une Agence Immobilière avec une majorité simple pour "poursuite de l'étude de la vente" ? Sachant que le PLU interdit la suppression de place de stationnement et requiert la création de nouvelles places, dans la convocation il n'est fait aucune mention du remplacement des places de parking, ni du cout engendré par ces travaux, ni les plans et implantation de ces nouvelles places (il est pratiquement impossible d'en créer de nouvelles proches des immeubles impactés), ni mention des honoraires à percevoir par le syndic sur le cout des travaux, ni date et durée des travaux. Le Syndic propose aux votes : 3 résolutions :
- "Vente d'une partie du sol composant l'assise du syndicat des copropriétaires au groupe B.(à la double majorité)" (comme on peut voir il n'est plus mentionné les places de parking comme sur le PV de l'AGO de l'an dernier)
- Mandat à donner au syndic pour régulariser la promesse de l'acte de vente (à la double majorité)"
- "Autorisation à donner au groupe B pour déposer une demande de permis (à la majorité simple)"
De plus sur le plan on peut voir que l'immeuble de 6 étages projeté par le Groupe B. à une largeur d'environ 21 m au niveau des places de parking, et si l'on considère que les places de parking font 2,5 m de large (tel que mentionné sur PLU),ce ne sont pas 2 places qui seraient supprimées, mais 8, mais les plans fournis ne sont pas assez explicites pour indiquer l'emprise sur le parking restant disponible.
Il est joint une répartition de la part qui reviendrait à chaque copropriétaire d'environ 10.000 € chacun (aucune mention si le syndic retiendra un % d'honoraires). Sachant que 2 immeubles représentant 60 lots environ, (les 2 autres immeubles représentant 90 lots environ) sont impactés directement par la suppression de parkings déjà insuffisants (40 places environ pour 60 appartements) ces répartitions monétaires n'ont d'autres effets que de chercher à influencer le vote pour la vente pour les copropriétaires qui n'auront aucune nuisance par ces suppressions, sans mentionner les coûts auxquels chacun devra faire face. On s'aperçoit clairement que le syndic cherche à cacher la vente d'une partie du terrain composée de parking qui apparaissait clairement sur la Convocation et le PV de l'AGO 2017 et dont ils ont requit un vote pour "pour poursuivre l'étude de la vente d'un terrain et 2 places de parking rue P.Cheviron". Dans ces conditions les propriétaires ne seront pas au courant qu'ils sont d'accord pour la vente de places de parking, avec sous entendu création de nouvelles à leurs frais.
Le syndic s'est contenté de répondre par mail à ma demande :"Il n’y aura aucune suppression de place de parking le syndicat conservera le même nombre de place quelque soit la décision".
Ce qui ne veut strictement rien dire. "Ils garderont le même nombre", comment ? Après suppression ? puis création de nouvelles ? A quel coût ? où ? quand ? de quel décision parle t il ? Nous sommes convoqués pour des votes, mais nous n'avons pas les éléments pour pouvoir juger de ce que nous allons voter. Est ce normal ?
Je vous remercie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **29/03/2018** à **17:36**

Pour moi non !

Mais seul un juge pourra en décider en tenant compte de la jurisprudence.

Vous faites part de votre opposition en invoquant l'unanimité.

Si malgré tout le syndic passe en force, vous lui dites que vous allez assigner en justice, dans les deux mois suivant la réception du PV d'AG, en invoquant la jurisprudence.

Et, si besoin est, vous prenez un avocat qui fera son boulot de professionnel du droit ; que je ne suis pas.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés