Image not found or type unknown

vente partie commune à l'euro symbolique

Par **Asso JMM**, le **03/04/2021** à **11:55**

Bonjour,

est-il possible de vendre une partie commune de la copropriété à un euro symbolique ? Si oui, le copropriétaire désirant acquérir la partie commune gratuitement doit-il obtenir la majorité ou l'unanimité ?

Par **youris**, le **03/04/2021** à **13:34**

bonjour,

il lui faudra modifier aux frais de l'acquéreur, l'état descriptif de division, puisque cette vente modifie les parties communes et les tantièmes.

cette vente doit être votée à la majorité de l'article 26 de la loi 65-557.

voir ce lien : https://www.fnaim.fr/3386-achat-d-une-partie-commune-en-copropriete-que-faut-il-savoir-.htm

salutations

Par **Asso JMM**, le **03/04/2021** à **14:05**

Merci beaucoup pour votre réponse. Vu que la vente n'en est pas une puisque cédée à titre gratuit, ne doit-elle pas être votée à l'unanimité ? Je croyais qu'un syndicat de copropriété n'a pas vocation à faire des libéralités et que tous les copropriétaires sont lésés en l'occurence sauf celui qui rachète. La cession n'étant donc pas dans l'intérêt collectif, je pensais que l'unanimité serait requise?

Si vente il y a, le jour du vote, l'acquéreur doit-il obligatoirement présenter son projet de travaux et le projet de modificatif d'etat descriptif de division et les faire voter en même temps ou peut-il le faire lors d'une autre assemblée, une fois la vente votée ?

Merci d'avance pour votre aide,

Par **youris**, le **03/04/2021** à **16:03**

Assojmm,

c'est vous qui indiquez qu'il s'agit d'une vente à un euro symbolique, et donc non gratuit.

si c'est à titre à gratuit, ce n'est plus une vente mais une donation.

il faudra un acte authentique pour la mutation immobilière.

Par **beatles**, le **04/04/2021** à **14:43**

Bonjour,

Non ce n'est pas pareil !

Une vente à l'euro symbolique est une vente dévaluée qui est condamnée par la justice !

... Encore faut-il savoir lire l'arrêt de la CC du 22 janvier 2015 (15-16617) !

Voir cette section du Code civil !

Article 1583 :

[quote]
Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

[/quote]
Articl 1591 :

[quote]
Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties.

[/quote]
Donc, si l'on veut éviter, suite à une décision prise à la double majorité de l'article 26, toutes conrestations de la part d'un opposant ou d'un défaillant, dans les délais prévus à l'article 42, seule une décision prise à l'unanimité est incontestable.

Cdt.

Par **beatles**, le **05/04/2021** à **15:01**

Puisque vous intervenez, en tant que « multicartes » prioritaire et prolifique dans tous les

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

forums (2 581 messages, un record, depuis votre irruption dans le site le 26 mars 2020 soit neuf jours aprés le début du premier confinement), je pense que vous n'avez pas besoin de mon aide pour expliquer la raison et le pourquoi de l'arrêt cité dans le lien.

En revanche il me semble que vous ne faites pas la différence entre un don et une vente même si cette dernière est modique.

Pour rappel les synonymes de dévaluer !

Par **beatles**, le **05/04/2021** à **18:22**

Comme d'habitude vous tentez un tour de passe- passe !

Une cession à titre gratuit est assimilable à une libéralité car il y a une intention libérale !

C'est vous qui faites un mélange grossier en citant l'arrêt du 22 octobre 1975 qui traite d'un viager (sans préciser l'existance d'un bouquet) conclut moins de vingt jours avant le décès de la crédit rentière.

L'on est bien loin de la vente à l'euro symboloque d'une partie commune.

Retranscription de l'arrêt détourné :

[quote]
Sur les deux moyens réunis : Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaque que Demoiselle Y... est décédée en 1970 en l'état d'un testament dans lequel elle avait institué sa nièce, Dame Z..., légataire universelle et après avoir vendu aux époux X... la nue-propriété d'un immeuble lui appartenant moyennant un prix immédiatement converti en rente viagère ;

Que Dame Z... ayant demandé la nullité de cette vente conclue moins de vingt jours avant le décès de la venderesse, la cour d'appel a décidé que sous les dehors d'un contrat a titre onéreux l'acte du 5 aout 1970 constituait une donation indirecte, la modicité du prix trouvant sa cause dans une intention libérale;

Attendu qu'il est reproche aux juges d'appel de s'être contredits en confirmant dans le dispositif de leur arrêt un jugement qui avait qualifié l'acte litigieux de donation déguisée et en énonçant dans leurs motifs que ledit acte constituait une donation indirecte ;

Qu'il est également fait grief à l'arrêt d'avoir retenu que sous les dehors d'un contrat de vente a titre onéreux l'acte litigieux constituait une donation indirecte en raison du prix de vente dérisoire correspondant a peine au montant d'un loyer, alors que, selon le moyen, la donation qui, dissimulée sous un acte de vente, fait apparaitre un prix dérisoire, serait nulle comme l'avait soutenu dame Z... dans des conclusions qui seraient demeurées sans réponse, d'autant plus que la cour aurait déclaré par une contradiction de motifs que les conditions de forme étaient celles de l'acte de vente ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel ne s'est pas contredite en confirmant un jugement déclarant valable en tant que donation un acte déguisant une libéralité tout en

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

énonçant des motifs différents de ceux des premiers juges ;

Attendu, d'autre part, que les libéralités faites sous le voile d'actes a titre onéreux sont valables lorsqu'elles réunissent les conditions de forme requises pour la constitution des actes dont elles empruntent l'apparence, les règles auxquelles elles sont assujetties quant au fond, étant celles qui sont propres aux actes à titre gratuit ;

Que la cour d'appel a donc pu décider, sans se contredire, que la donation litigieuse était pleinement valable des lors qu'elle répondait aux conditions de fond des donations et aux conditions de forme régissant la vente sous laquelle elle se dissimulait ;

Qu'elle a ainsi implicitement mais nécessairement répondu en les écartant aux conclusions de dame Z... selon lesquelles les conditions de l'acte a titre onéreux n'avaient pas été en apparence observées ;

D'ou il suit qu'aucun des moyens ne saurait être accueilli ;

Par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 9 avril 1973 par la cour d'appel de Reims.

[/quote]
Finalement cet arrêt peut s'appliquer à vous pour déguisement !

Par **beatles**, le **06/04/2021** à **14:30**

Vous ne pouvez pas vous empêcher de plastronner, sauf que la question ne vous demande pas de traiter un fait juridique, pour vous faire plaisir, mais de répondre à une question concernant la copropriété qui est régie par la loi n° 65-557.

Si je fais référence à l'arrêt de Pollestres, qui est cité dans ma première intervention (26 mai 2016 et non pas 22 janvier 2015) c'est parce que l'on peut avancer un peu tout : les actes de disposition peuvent se faire à l'euro symbolique mais finalement à titre gratuit ; qu'au bout de trente-deux ans d'entretien par la Commune que cette dernière aurait pu usucaper ; qu'il suffit de classer en espace boiser pour qu'il y ait disposition ; mais surtout il ressort que la mauvaise foi est condamnée (Monsieur X).

Le cas des Garrigues ne m'étant pas inconnu je précise qu'il existe, ou existait, aussi un problème de propriété avec la voirie elle aussi entretenue par la Commune et ouverte à la circulation publique.

J'aurais pu aussi citer le bail à construction de Cannes annulé pour cause d'un prix dérisoire.

L'on peut avancer n'importe quoi en évoquant des cas particuliers.

Très mauvais exemple des toilettes communes qui sont maintenues telles quelles, pour le personnel de nettoyage ou les ouvriers éventuels, dans plusieurs copropriétés et qui permettent aussi de stocker les produits d'entretien.

Pour ceux qui connaissent et ont pratiqué la copropriété ils pensent automatiquement aux

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

deux articles de la loi précitée !

Article 16 :

[quote]
Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

[/quote]
Article 26 :

[quote]
Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

[/quote]
Un acte de disposition (aliénation) peut-être à titre gratuit ou onéreux, donc théoriquement il est possible de céder une partie commune gratuitement à la double majorité de l’article 26 sauf que dans le cas des dispositions des deux derniers alinéas de ce dit article cela peut être

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

contesté par un opposant ou un défaillant.

Pour l’avant dernier alinéa, il est possible que seuls certains copropriétaires puissent l’invoquer (des parties communes ne peuvent être utiles que pour certains) et il faudra que le ou les copropriétaires opposants ou défaillants prouvent que cela impacte la jouissance de leurs parties privatives... avec bonne foi.

Le dernier alinéa concernant quant à lui des parties communes pouvant être nécessaires à tous.

Je renvoie donc à la conclusion de ma première intervention.

Ce sera à Asso JMM de déterminer, en fonction de la configuration des lieux, les modalités de vote de la disposition de la partie commune concernée en évaluant les possibles risques de contestation (beaucoup hésitent à se lancer dans une procédure qui durera plusieurs années)..

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés