



Vente de parties communes - Quelle majorité ?

Par **Gilbert WAKSMANN**, le **03/09/2011** à **22:00**

Bonjour,

Notre immeuble dispose de WC sur le palier, partagés entre 2 et 6 copropriétaires suivant le bâtiment et les étages.

Des copropriétaires veulent se porter acquéreurs de ces parties communes et ont demandé l'inscription de ce point à l'ordre du jour.

Le syndic estime que la procédure relève d'un vote à la majorité, tandis que j'estime qu'elle relève de l'unanimité. Cette vente s'analyse comme une "aliénation de partie commune" qui doit être préalablement autorisée par une assemblée selon des modalités fixées par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, à la double majorité (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, sans possibilité de vote à une majorité moins forte en deuxième lecture) si la partie commune n'est pas de celles "dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble", et à l'unanimité de tous les copropriétaires sans exception si elle l'est : c'est le cas en principe des loges de concierge.

Dans notre cas en outre, n'est-il pas exact en supplément que la décision relèverait d'une décision unanime de la copropriété ?

En effet le législateur a établi une liste des décisions qui relèvent de ce régime dans laquelle figure " : l'aliénation (la vente) des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (art. 26-c al. 3)" et "supprimer un élément d'équipement commun au cas où cet acte serait contraire à la destination de l'immeuble et non obligatoire en vertu de dispositions législatives ou réglementaires (auquel cas la majorité absolue de l'article 25 de la loi serait suffisante)". Or ici :

- Il n'apparaît pas obligatoire de supprimer cet équipement commun en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

- Aliéner ces biens serait oublier que la destination s'apprécie souvent au regard des caractéristiques du bâtiment (si la destination n'est pas expressément définie dans le règlement de copropriété, elle peut être déduite de l'attribution des lots et leur plus ou moins grande intangibilité et de la structure de l'immeuble et de la configuration de ses espaces communs et leur standing). A cet égard, le nombre et la distribution des WC communs ne permet pas de garder un équilibre entre l'ensemble des copropriétaires qui sont d'une part entre 2 et plusieurs à pouvoir prétendre prendre possession privative de ces parties communes., et dont les copropriétaires du RdC et du 7ème étage sont exclus. La vente imposerait en outre à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, ce qui n'est pas sans impact sur la valeur du

bien acquis avec cette configuration.

Merci de votre avis.

Cordialement.

Affirmatif . Dans un tel cas de figure l ' unanimité des co proprios est requise