

Achat de parties communes : quelle procédure ?

C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui va donner son autorisation à la vente des parties communes.

1ère étape : contacter le syndic

C'est le syndic qui va réunir l'assemblée générale des copropriétaires

A ce titre, il doit être averti de l'achat des parties communes. La proposition de rachat sera donc inscrite, soit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, soit à celui d'une assemblée générale extraordinaire si les quotas sont atteints.

Conseil :

Un accord de principe par l'Assemblée Générale semble être nécessaire au préalable aux vues des frais que devra engager le copropriétaire candidat à l'acquisition d'une partie commune d'un immeuble en copropriété.

2ème étape : l'autorisation d'acheter

Le copropriétaire, afin qu'il puisse préparer un dossier d'évaluation en demande d'acquisition, doit :

- 1 - s'assurer de la surface qu'il souhaite acquérir (métrage) ;
- 2 – que ladite partie commune n'est pas indispensable à la destination de l'immeuble ;
- 3 – purger les éventuels droits des autres copropriétaires sur les dites parties communes (droit de jouissance – droit de passage) ;
- 4 – faire établir le projet de modificatif au Règlement de Copropriétaires afin de créer le futur lot objet de la vente ;
- 5 – établir les diagnostics obligatoires sur ladite partie commune, si ils n'existent pas ;
- 6 – faire une proposition de prix d'achat.

Nota : L'Assemblée est souveraine dans la négociation du prix de vente

Le dossier complet sera joint à la ou aux Convocations d'Assemblée Générale pour permettre une valable décision de vente

Il faut ensuite obtenir l'accord des copropriétaires à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix (ou à l'unanimité – « atteinte à la destination de l'immeuble »).

La même règle s'appliquera pour la modification de la répartition des millièmes et des charges qui suivra cet achat.

Conseil :

Attention : En règle générale la totalité des frais demeure à la charge du copropriétaire acquéreur.

Prenez soin de bien préparer votre dossier, avec l'avis d'experts et de professionnels, dont l'architecte de l'immeuble, précisant l'absence d'impact sur la copropriété. Faites notamment appel à un géomètre expert qui attribuera au nouveau lot un certain nombre de millièmes avant d'établir une nouvelle répartition des millièmes de la copropriété.

Sachez que les frais liés à la rédaction d'un nouvel état descriptif de propriété seront à la charge de l'acquéreur de la partie commune.

La décision deviendra définitive une fois que sera expiré le délai de 2 mois permettant aux copropriétaires de contester la décision prise.

3ème étape : l'autorisation des travaux affectant les parties communes consécutive à l'acquisition (majorité de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965)

Si les travaux ont lieu sur la partie privative, pas d'autorisation nécessaire.

En revanche, dès qu'on touche à des parties communes, il faut obtenir l'accord des copropriétaires à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, et m de l'article 25 de ladite loi.

Le cabinet GSTE reste à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet