

FICHE DE CONSEILS

ACQUERIR UNE PARTIE COMMUNE

Terrasse, combles, palier... Autant de parties communes d'un immeuble qui peuvent attiser les convoitises de l'un des copropriétaires en quête de plus d'espace. Un projet réalisable à condition de respecter strictement la procédure.

Chaque copropriétaire possède un lot de copropriété composé d'une partie privative (son appartement) et de tantièmes de parties communes. Ces tantièmes permettent de procéder à la répartition des charges de copropriété ainsi que des droits de vote en assemblée générale.

La procédure de vote

La vente intervient entre le syndicat des copropriétaires (composé de l'ensemble des co-propriétaires) et un des copropriétaires.

Il faut obtenir l'accord du syndicat sur la modification de l'état descriptif de l'immeuble et sur la vente en réunissant l'assemblée générale des copropriétaires.

La décision est votée selon les règles de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : au moins la moitié des copropriétaires doit participer au vote et la décision doit être approuvée par les deux tiers des voix. L'unanimité n'est requise que si la vente de la partie commune porte atteinte à la destination de l'immeuble.

La modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

La partie de l'immeuble à vendre doit être matériellement et juridiquement identifiable. Pour cela, il est nécessaire de :

- modifier l'état descriptif de division de l'immeuble ainsi que le règlement de copropriété, la vente engendrant une nouvelle répartition des tantièmes ;

- faire approuver ce nouveau règlement de copropriété et ce nouvel état descriptif de division par l'assemblée des copropriétaires.

Si ces procédures ne sont pas respectées, la vente ne peut être réalisée.

La finalisation

Le prix de vente, accepté préalablement par le syndicat des copropriétaires, est versé sur le compte de ce dernier le jour de la vente.

Lorsque l'opération est réalisée à titre gratuit, les copropriétaires doivent donner leur accord à l'unanimité.

Bon à savoir :

A compter du 1^{er} juin 2020, chaque propriétaire pourra faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifiera au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Texte de référence :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Ordonnance du 30 octobre 2019 prise sur le fondement de la loi du 29 novembre 2018 dite Loi Elan.

En savoir + : www.notaires.fr

Dernière actualisation : **NOVEMBRE 2019**