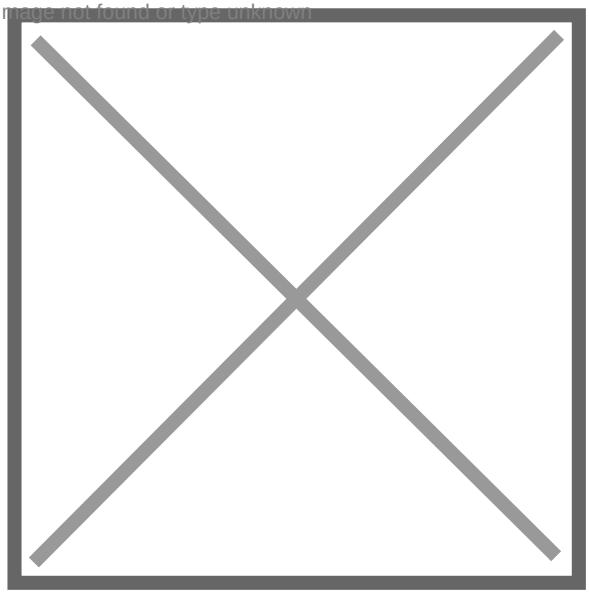
Image not found or type unknown



vente partie commune

Par **olso**, le **30/06/2019** à **10:54**

Bonjour

une partie commune de notre copropriété a été vendue (5000€)

Sauriez-vous nous dire comment s'effectue le partage et le règlement de cette vente.

Cordialement

Merci de vos premières réponses.

Par contre je souhaiterais avoir des précisions concernant le règlement de cette vente :

- le montant doit-il être versé directement à chaque propriétaire

- ou le syndic est-il en droit de déduire ce montant sur les charges de la copropriété

merci pour vos réponses

Par **nihilscio**, le **30/06/2019** à **11:12**

Bonjour,

Le partage se fait selon les tantièmes figurant dans l'état descriptif de division. La quote-part de chaque copropriétaire doit lui être remise sans délai.

Par **Tisuisse**, le **30/06/2019** à **11:22**

Bonjour,

Par contre, la répartition des % ou des tantièmes de copropriété figurant sur le règlement de la copropriété, doit être ajustée par rapport à cette vente. Les parties communes doivent donc voir une diminution de leurs tantièmes, diminution entérinée par cette vente.

Par **nihilscio**, le **30/06/2019** à **11:28**

[quote]
Par contre, la répartition des % ou des tantièmes de copropriété figurant sur le règlement de la copropriété, doit être ajustée par rapport à cette vente. Les parties communes doivent donc voir une diminution de leurs tantièmes, diminution entérinée par cette vente.[/quote]

Ce n'est pas le règlement de copropriété qui détermine les quotes-parts de propriété commune mais l'état descriptif de division.

La modification de la répartition des quotes-parts de propriété commune ne résulte pas de la vente d'une partie commune mais de la création d'un nouveau lot. Le plus souvent, une partie commune est vendue pour devenir une partie privative, mais ce n'est pas toujours le cas.

Par **Tisuisse**, le **30/06/2019** à **11:32**

La vente d'un partie commune diminue la surface totale desdites parties communes donc diminué les charges "partie commune" pour les copropriétaires restant. CQFD.

Par **nihilscio**, le **30/06/2019** à **11:58**

[quote]
La vente d'un partie commune diminue la surface totale desdites parties communes donc diminué les charges "partie commune" pour les copropriétaires restant. CQFD.[/quote]
C'est complètement faux.

Pourquoi mentionner des *copropriétaires restants* ? Cela n'a pas de sens. La vente de parties communes ne fait partir aucun copropriétaire. Ne pas confondre vente de parties communes avec suppression de lot de copropriété.

1. La notion de surface (c'est à dire des mètres carrés) est étrangère au problème. La partie commune vendue peut très bien être un droit accessoire (servitude, droit de surélever etc) donc immatériel et sans surface.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

2. La question posée ne porte pas sur les charges mais sur la propriété. Normalement les quotes-parts de charges commnes sont identiques aux quotes-parts de propriété commune mais il peut y avoir des distorsions. Les quotes-parts de propriété sont indiquées dans l'état descriptif de division tandis que les quotes-parts de charges sont indiquées dans le règlement de copropriété.

3. Le coût d'entretien de la partie commune vendue peut très bien être nul ou insignifiant. Nul dans le cas d'un droit accessoire, insignifiant dans le cas d'une surface boisée par exemple.

4. Ce n'est pas parce que le montant des charges diminue en valeur absolue qu'il diminue en valeur relative. Si une partie des espaces verts est vendue à la collectivité publique pour élargir la voie publique par exemple, cela ne changera en rien les tantièmes de propriété commune ou de charges communes.

Par **nihilscio**, le **30/06/2019** à **12:06**

[quote]
le montant doit-il être versé directement à chaque propriétaire

[/quote]
Oui, directement et immédiatement.

[quote]
le syndic est-il en droit de déduire ce montant sur les charges de la copropriété

[/quote]
Non. Mais, bien entendu, le syndic déduit du produit de la vente à remettre à chaque copropriété les éventuels débits des comptes de coproriétaire. Il ne peut déduire les échéances non encore exigibles.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés