Achat d'une partie commune en copropriété : que faut-il savoir ?

Des combles, une cave, une terrasse... L'acquisition d'une partie commune intéresse un jour ou l'autre tout copropriétaire. Cela permet non seulement d'agrandir son lot mais aussi d'en optimiser la valeur. Quelle procédure respecter pour mener à bien l'achat d'une partie commune ? Comment convaincre les autres copropriétaires ? Et quel prix envisager ?

Les parties dites « communes » sont ainsi nommées parce qu'elles sont la propriété de tous les copropriétaires : murs porteurs, toiture, planchers, escaliers, paliers ou encore équipements communs. Impossible donc de les annexer sans avoir préalablement obtenu l'autorisation de la collectivité des copropriétaires.

Pour cela, des démarches bien précises doivent être menées. A défaut, le copropriétaire pourrait être condamné à une remise en l'état... à ses frais ! Voyons les différentes étapes à suivre.

Contacteur le syndic

Le copropriétaire devra d'abord notifier au syndic par lettre recommandée avec avis de réception son projet afin que la question soit soumise à l'**assemblée générale**. Celle-ci se réunit une fois par an mais peut aussi être convoquée de manière extraordinaire à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix de l'ensemble de la copropriété. Une fois le syndic informé, la proposition de rachat d'une partie commune sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle ou à celui d'une assemblée générale extraordinaire.

Conseil : mieux vaut attendre l'assemblée générale annuelle ordinaire plutôt que de demander la convocation immédiate d'une assemblée spéciale... En effet, les copropriétaires ne se déplacent pas toujours pour des questions privées.

Préparer son dossier

Le plus difficile sera bien souvent de convaincre les autres copropriétaires de consentir la vente de la partie convoitée. Il n'est pas inutile de discuter avec chacun. Le dossier pourra tenir compte de leur avis. Il devra être le plus complet possible et contenir :

- Une description de l'opération : conséquences sur le logement du propriétaire et sur celui des autres copropriétaires ;
- Une évaluation des mètres carrés de la partie commune réalisée par un géomètre ;
- Un projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ;

Attention : les frais de rédaction de ces documents seront à la charge de l'acquéreur.

- Eventuellement, la consultation de l'architecte de l'immeuble ;
- Une proposition de prix.

Fixer un juste prix

Le prix constitue l'élément clé pour obtenir l'assentiment de la copropriété. Il ne doit pas être trop faible, au risque de désintéresser les copropriétaires. Il est tout à fait possible de demander au géomètre de faire une estimation. Premier paramètre à prendre en compte, le prix du mètre carré pratiqué dans le quartier, ou mieux, dans l'immeuble, s'il est connu. Il est aussi conseillé d'augmenter ce prix de la plus-value « virtuelle » faite par le copropriétaire sur son lot dès lors qu'il intégrera la partie commune.

*Remarque : le copropriétaire acheteur recevra une part de son propre prix de vente ! En effet, le produit de la **vente d'une partie commune** est partagé entre tous les copropriétaires sans exception, à hauteur des parts de chacun dans la copropriété.*

Faire voter la vente

L'accord de la copropriété devra être obtenu à la double majorité, c'est-à-dire au moins la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix de tous les copropriétaires¹. Mais, plus exceptionnellement, l'unanimité sera requise : si la partie commune est de celles « dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ».

Les copropriétaires devront autoriser la vente, mais également décider de la création d'un nouveau lot par transformation de la partie commune en partie privative. Ils devront se prononcer également sur la nouvelle répartition des tantièmes, sur la modification du règlement de copropriété et éventuellement sur une autorisation de travaux (voir encadré).

La **vente de la partie commune de la copropriété** ne sera définitive que deux mois après le vote, délai dont disposent les copropriétaires pour la contester². Elle sera alors signée chez le notaire et publiée au registre de la conservation des hypothèques.

A noter ! L'acquisition de la partie commune va entraîner une nouvelle répartition des charges et le futur acquéreur doit savoir que sa part dans les charges de copropriété sera plus élevée après cette acquisition, puisqu'il sera propriétaire de plus de millièmes qu'auparavant...

Si des travaux s'avèrent nécessaires...

Percer une fenêtre, un mur porteur... si l'**achat d'une partie commune** s'accompagne de travaux portant atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble, le copropriétaire devra obtenir une autorisation préalable de la copropriété. Elle sera décidée en assemblée générale, à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Il faut noter que l'assemblée peut subordonner son autorisation à un contrôle des travaux par un architecte désigné par la copropriété...

(1) article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (2) article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965