



## Achat d'un parking dans une copropriété

-----  
Par gugus

Bonjour ,

Une copropriétaire vend son parking ,sis à l'intérieur d'une copropriété de 4 bâtiment. Cette dame a trouvé son acheteur qui est un ami à elle. La loi BOUTIN du 25 mars 2009 stipule que les copropriétaires actuels peuvent être prioritaires pour acheter une place de parking vendue dans leur copropriété.

Si cette clause figure dans le règlement de copropriété , est elle vraiment applicable ? . La copropriétaire n'aurait t'elle pas le droit de vendre à qui est veut ?

Si d'aventure la clause figurait dans le RDC , et que la copropriétaire en fasse fi, que le notaire n'en tienne pas compte ,que la vente soit faite à son ami , pourrait il y avoir des suites, si un copropriétaire procédurier contestait cette vente? . ca revient aussi à dire , que l'on n'a pas le droit de faire un "prix d'ami " à un proche . prix que l'on ne ferait pas à un étranger.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce parking est-il un "lot" identifié comme tel dans l'état descriptif de division ?

Sinon il ne peut pas être vendu indépendamment du logement dont il est un accessoire. C'est notamment le cas lorsque cette place de stationnement est une partie commune à jouissance privative.

Ensuite le choix de l'acquéreur. C'est le règlement de copropriété qui peut donner une "préférence" aux autres copropriétaires, mais il n'est pas contraignant. La vendeuse peut facilement se soustraire à cette obligation, ou prétendre qu'aucun candidat ne s'est manifesté.

Pour ce qui est du prix, il y a un "prix du marché". Si le prix est clairement sous-évalué, c'est le fisc qui va se manifester avec une taxation de 60% de la donation.

-----  
Par gugus

Ce parking est un lot identifié .

la loi Boutin dit que la vendeuse doit avertir de la vente tous les copropriétaires par l'intermédiaire du syndic. Par lettre recommandée. Je suis septique quand vous dites que :la vendeuse peut facilement se soustraire à cette obligation Si elle dit qu'aucun candidat ne s'est manifesté, cela revient à dire qu'elle a prévenu le syndic, qui a prévenu tous les copros. Donc on ne peut pas vendre librement à qui on veut?

le notaire prends t'il connaissance de tout cela .

L'immeuble a été construit en 2008 et la loi Boutin date de 2009...

-----  
Par yapasdequoi

La loi à laquelle vous faites référence n'est pas la loi Boutin, c'est l'article 8-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Est-ce applicable dans votre cas ? pas nécessairement.

"Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification."

Si un copropriétaire s'estime lésé, il peut saisir le tribunal.

-----  
Par gugus

YAPASDEQUOI : je vous remercie des précisions.

N'est ce pas au notaire de régler cela ? Si il faisait la vente, malgré la priorité qu'aurait dû avoir les copropriétaires, que pourrait il se passer?

-----  
Par yapasdequoi

Le notaire ne peut pas deviner ce qui est écrit dans le règlement de copropriété...

Le risque c'est l'annulation de la vente.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

On pourrait imaginer qu'un copropriétaire averse de se procurer une place de stationnement attaque en justice pour tenter de faire annuler la vente.

Si le notaire fait bien son travail, il va bloquer la vente tant que la formalité prévue par la loi ne sera pas accomplie. La loi dit bien que c'est au vendeur de prévenir le syndic.

Je ne connais pas d'exemple dans le cas d'un droit de préférence défini par un règlement de copropriété, mais il y a de la jurisprudence concernant les pactes de préférence contractuels ; on peut aboutir :

- à la nullité de la vente
- à la substitution à l'acquéreur (le plaignant devenant propriétaire du bien vendu à la place de l'acheteur)
- à des dommages et intérêts.

L'acquéreur de bonne foi garde la propriété du bien, les deux premières solutions ne sont donc applicables que si l'acheteur connaissait l'existence du pacte de préférence

[url=[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000032040825](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040825)]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000032040825[url]

Dans un tel cas, le copropriétaire ne pourrait qu'obtenir une indemnisation pour son préjudice (par exemple à hauteur de la perte de la plus-value qu'aurait apporté cette place à son logement).

Note : à mon avis, une telle clause dans le règlement de copropriété doit s'analyser comme un pacte de préférence entre copropriétaires. C'est un avis personnel qui repose sur mon opinion (et pas sur de la jurisprudence).

-----  
Par gugus

" à la substitution à l'acquéreur, le plaignant devenant propriétaire du bien vendu à la place de l'acheteur "

je ne suis pas sûr de comprendre: le plaignant deviendrait propriétaire du bien vendu , mais l'acheteur aurait payé le bien et c'est le plaignant qui serait propriétaire].

-----  
Par yapasdequoi

Rien ne dit que ce serait gratuitement....

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

La loi à laquelle vous faites référence n'est pas la loi Boutin, c'est l'article 8-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

C'est bien la loi dite Boutin (Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), qui, par son article 20, a créé l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 !

Article 20

Après l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :

« Art. 8-1.-Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

« Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

« Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

-----  
Par yapasdequoi

Merci pour l'historique !

-----  
Par gugus

Je retiendrai que : l'acquéreur de bonne foi , garde la propriété du bien. Un grand merci à tous ceux qui ont bien voulu me répondre.

-----  
Par gugus

Une question supplémentaire SVP : si la vente est annulée ,que l'acheteur a payé , quand est 'il remboursé ?

-----  
Par yapasdequoi

Il est remboursé quand le notaire acte la mutation de propriété.

-----  
Par Rambotte

A mon avis, la vente ne peut être annulée que par la préemption d'un copropriétaire (ou du syndicat ?), pas sur le seul principe qu'elle n'a pas été faite conformément au droit exigeant les notifications.

Car si aucun copropriétaire ni le syndicat ne veut préempter, personne n'a de préjudice du fait de la vente.

Dans ce cas, je dirais que l'acquéreur initial est remboursé par le préempteur, puisque la préemption se fait au prix convenu entre le vendeur et l'acquéreur initial.

-----  
Par yapasdequoi

En effet, si personne ne fait valoir une préemption, il ne se passe rien et la vente n'est pas annulée. L'acquéreur reste propriétaire et n'est donc pas remboursé dans ce cas.

-----  
Par Isadore

Oui, et en cas de substitution ou d'annulation l'acquéreur récupère ses fonds. En cas de substitution, le nouveau propriétaire doit quand même verser le prix de vente.

L'acquéreur est présumé de bonne foi (et ignorer l'existence du droit de préférence), mais se pose la question de savoir s'il peut être de bonne foi alors qu'il y a de grandes chances que le règlement de copropriété soit annexé à l'acte de vente.

S'il a eu connaissance du règlement de copropriété, il est informé de ce droit de préemption. Il ne pourra être considéré comme de bonne foi que si le vendeur affirme faussement avoir purgé le droit de préemption des autres copropriétaires.

Habituellement, l'acheteur ne peut guère avoir connaissance d'un pacte de préférence entre le vendeur et un tiers. Mais là ce droit de préemption est défini dans un document dont il va certainement avoir connaissance...

-----  
Par yapasdequoi

Question : s'il n'est pas de bonne foi il n'est pas remboursé ?

-----  
Par gugus

La place de parking (il y en a 4) se trouve à l'extérieur . Celle ci se trouve dans l'élargissement du trottoir à cet endroit et parallèle à la rue . Derrière ces parkings se trouve le trottoir communal et après celui ci ,l'immeuble de la copropriétaire qui vend son parking.

j'espère que cette description sera compréhensible .

Vous allez dire que je me pose beaucoup de questions ,mais le fait que ces 4 parkings se trouve sur un trottoir , la mairie (c'est en banlieu) pourrait être celle qui a vendu en premier ces parkings?.

A l'heure où j'écris , il n'y a eu qu'un accord verbal entre la vendeuse et l'acheteur . Aucun documents , ni renseignements n'ont été fournis.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous voulez connaître l'historique des mutations, il faut interroger le SPF.

Il est possible que certaines parcelles de terrain aient anciennement appartenu à la commune, mais quel est votre objectif ?

-----  
Par gugus

Mon objectif , c'est de savoir si l'acheteur peut acheter sans avoir par la suite des problèmes .Par exemple , vous posez une question : l'acheteur sera t'il remboursé ?.

-----  
Par yapasdequoi

L'origine de propriété est indiquée dans l'acte notarié. Si on veut remonter plus loin dans le temps, il faut interroger le SPF.

Mais je ne vois pas ce qui pourrait poser des problèmes à l'acquéreur de bonne foi.

-----  
Par Isadore

Je conseille de jouer la transparence, et que chaque partie interroge son propre notaire.

En cas d'annulation de la vente pour mauvaise foi de l'acquéreur, la somme est restituée. En cas de substitution au contrat, le bénéfice du contrat de vente est transféré au tiers qui fait le recours. On ne va quand même pas jusqu'à offrir le bien aux frais de l'ancien acheteur.

Je viens de relire le Code civil, l'acquéreur n'est considéré comme de mauvaise foi que s'il "connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir".

Donc a priori, le risque pèse surtout sur le vendeur si un des copropriétaires s'estime lésé. Il ne semble pas évident d'impliquer l'acquéreur.