

## Question construction immobilière sur parties communes

Par **chrisevre**, le 13/09/2009 à 17:06

Bonjour,

J'aurai plusieurs questions sur notre situation actuelle.

Nous sommes 17 propriétaires privés dans une copropriété horizontale (environ 170 maisons en tout). Le propriétaire majoritaire (l'armée) a décidé de vendre ses maisons à 4 bailleurs sociaux pour un éco-village.

- Pouvons nous les en empêcher ?
- Peuvent-ils nous exproprier si nous refusons leur projet ?
- Pouvons nous exiger de toucher notre quote part sur la vente des parties communes qui représentent plusieurs hectares ?

Sachant qu'après une réunion avec les représentants des bailleurs sociaux et l'armée, ils nous ont bien fait comprendre que tout était négociable au cas par cas et que nos micro problèmes ne pesaient pas lourd face aux millions engagés dans le projet, de quelle somme parle-t-on si l'on décide de vendre la maison ? le prix du marché ? le double ? le triple ?

Jusqu'où peut-on aller dans nos demandes ?

Merci d'avance pour vos réponses,

Cdt

Par **Camille**, le 15/09/2009 à 08:21

Bonjour,

Je vais essayer de répondre.

[quote="chrisevre":3uzc30pi]

- Pouvons nous les en empêcher ?

[/quote:3uzc30pi]

Oui... et non... Qui ça, "les" ?

Un copropriétaire a le droit de vendre ses biens comme il l'entend et à qui il veut et à qui veut acheter...

Sauf... si le règlement de copropriété dit le contraire, c'est-à-dire prévoit des restrictions, pas tellement d'ailleurs sur le problème de la vente elle-même, c'est assez rare, mais plutôt sur le changement de destination par l'acheteur (ou par tout copropriétaire d'une façon plus

générale) des parties vendues. Un "eco-village", donc, je suppose, "activités professionnelles" qui sont certainement soumises à conditions de l'assemblée générale et du RC. Ou alors, il faudra "sortir" tous ces lots de la copropriété (voir plus loin).

[quote="chrisevre":3uzc30pi]

- Peuvent-ils nous exproprier si nous refusons leur projet ?

[/quote:3uzc30pi]

Dans une république bananière, pourquoi pas ? Et dans ce cas, si c'est l'armée, elle peut même faire donner les chars et envoyer les avions de chasse pour vous bombarder...

En France, jusqu'à nouvel ordre, non. Vraiment très peu probable qu'on puisse justifier d'un intérêt général majeur ("cause d'utilité publique"), dans le cadre de la création d'un "éco-village" pour légitimer une expropriation.

[quote="chrisevre":3uzc30pi]

- Pouvons-nous exiger de toucher notre quote part sur la vente des parties communes qui représentent plusieurs hectares ?

[/quote:3uzc30pi]

Juste un petit détail... Un copropriétaire, fût-il majoritaire, ne peut disposer comme bon lui semble que de ses propres biens, donc des seules parties dites "privées" dont il est le propriétaire unique. Il ne peut disposer comme il l'entend, a fortiori pour les vendre, des parties communes. La décision de vente ne peut être prise qu'en assemblée générale et – si j'ai bonne mémoire – à l'unanimité (sauf cas particuliers, ici exclus) des copropriétaires, présents ou pas. Cette assemblée décide aussi du sort et de la répartition du fruit de la vente (en principe, au prorata des tantièmes, forcément).

De même, pour autant que ce soit physiquement possible, le copropriétaire qui voudrait faire "sortir" ses parties privées (sans aucune allusion grivoise à une certaine forme d'exhibitionnisme...) de la copropriété doit obtenir l'accord de l'assemblée générale, avec les mêmes règles, me semble-t-il.

Une fois "sorti" de la copropriété, il n'a plus le droit de vote...

[quote="chrisevre":3uzc30pi]

Sachant qu'après une réunion avec les représentants des bailleurs sociaux et l'armée, ils nous ont bien fait comprendre que tout était négociable au cas par cas et que nos micro problèmes ne pesaient pas lourd face aux millions engagés dans le projet,

[/quote:3uzc30pi]

Manifestement, ni eux ni vous n'avez l'air de bien comprendre la nature exacte de ce qu'est une copropriété, qu'elle soit horizontale ou verticale... Les "millions engagés dans le projet" n'y changeront rien si des irrégularités sont constatées et si un juge vient à y mettre son nez (\*). Les copropriétaires mécontents peuvent fort bien lui faire renifler les indices...

La "réunion avec les représentants des bailleurs sociaux et l'armée" n'a absolument aucune valeur. Seule comptera l'assemblée générale (ou les) qui décidera du sort de ces lots. Et là, il peut y avoir du sport...

[quote="chrisevre":3uzc30pi]

de quelle somme parle-t-on si l'on décide de vendre la maison ? le prix du marché ? le double ? le triple ?

[/quote:3uzc30pi]

Ma première réaction était "vous rêvez ?". Réflexion faite, pourquoi pas ? Vu que vous n'êtes pas demandeur.

En tout cas, aucun texte de loi n'exige d'un vendeur particulier de mettre son bien en vente à un prix dit "raisonnable", c'est-à-dire "au prix du marché" (\*\*). Et, sauf vente judiciaire pour

éponger une dette, expropriation dûment motivée et "avalisée" par un juge, ou confiscation pour déshonneur national, personne ne peut forcer personne à céder son bien s'il n'en a pas envie, a fortiori à un prix qui conviendrait à l'acheteur mais pas au vendeur.

[quote="chrisevre":3uzc30pi]

Le propriétaire majoritaire (l'armée)

...

Jusqu'où peut-on aller dans nos demandes ?

[/quote:3uzc30pi]

Sais pas, moi... faut voir... c'est combien déjà, un char Leclerc, un Eurocopter ou un Rafale (le modèle de base, hein, sans les options GPS ni le moteur turbo et les sièges en cuir de Russie...)?

Ou alors, faites 10% du prix qu'a coûté le Charles de Gaulle (sans les réparations des hélices...)(parce que vous êtes arrangeant...)

( \* ) Pour plus de détails, il faudrait plonger dans le texte de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

( \*\* ) en revanche, faites gaffe aux plus-values taxables...

Par **chrisevre**, le **15/09/2009** à **18:27**

Merci pour toutes ces réponses...

Il faut savoir que notre cité est très agréable, très aérée et que l'on a pas du tout envie ni de partir, ni que l'on nous construise X bâtiments les uns sur les autres... Donc la nouvelle nous est tombée dessus et n'est pas très agréable...

Par **Camille**, le **16/09/2009** à **07:41**

Bonjour,

Mais vous parlez de "bailleurs sociaux" avec le projet d'un "éco-village".

Un "éco-village", ce n'est pas "X bâtiments les uns sur les autres", à supposer que les "bailleurs sociaux" aient les moyens de les construire.

Et avec déjà 170 maisons moins celles des 17 copropriétaires privés, ça donne déjà un beau village. Que veulent-ils construire de plus ? Dans ce cas, il aurait été plus commode pour eux de construire sur des terrains en friche, éventuellement à côté d'un domaine privé. Pourquoi jeter leur dévolu sur une partie de copropriété déjà existante ?

De toute façon, toutes ces décisions devront passer nécessairement par une ou plusieurs AG avec droits de vote correspondants.

Par **chrisevre**, le **21/09/2009** à **10:25**

Actuellement il y a 170 maisons, certaines jumelées, d'autres pas. Le terrain s'étale sur à peu près 900 m de long pour 400 m de large. Le cadre est très agréable, très vert et boisé. Les représentants des bailleurs sociaux que nous avons rencontré parlent de construire 450 logement en lieu et place des 170, avec des parcelle de 500 m2 en moyenne pour chaque construction ; du collectif qui se présentera en "grappe de logement", du clé en mains à l'accession et du terrain à bâtir. Nous aimons notre cadre de vie, c'est d'ailleurs pour cela que nous avons acheté à cet endroit alors que les maisons ont plus de 50 ans et méritent quelques travaux de remise aux normes. C'est en fait un ancien "village américain", bâti pour accueillir les soldats à la fin de la seconde guerre mondiale. C'est très typique, pas de clôture entre les maisons, de grands espaces où les enfants se retrouvent pour jouer. Ce projet supprimera ces grands espaces et transformera notre petite enclave verte (il n'y a qu'une entrée/sortie) en lotissement pur et simple, où les maisons sont collées les unes aux autres. Voilà pourquoi cet éco-village ne nous inspire guère confiance...

Par **Camille**, le **23/09/2009** à **07:16**

Bonjour,

[quote="chrisevre":2k26db2t]

Voilà pourquoi cet éco-village ne nous inspire guère confiance...[/quote:2k26db2t]

C'est peut-être bien possible et je vous comprends bien, mais ce genre d'argument risque d'être nettement insuffisant devant un juge qui aura à apprécier la légalité de l'opération projetée.

Dites, 450 logements... "[b:2k26db2t]eco[/b:2k26db2t]-village", c'est pour "écologique" ou pour "économique" ?

Par **chrisevre**, le **30/05/2011** à **17:49**

Bonjour,

La question de l'éco-quartier (éco pour écologique) est toujours d'actualité mais n'a pas beaucoup avancé. Nous, copropriétaires, ne savons toujours pas comment va se terminer cette histoire... Je me demande si cette opération ne peut se faire sous le couvert d'une expropriation pour cause d'utilité publique. J'ai lu que la construction d'un lotissement communal pouvait être une cause d'expropriation... le projet d'éco-quartier ne peut-il pas s'apparenter à un lotissement communal, sachant que l'opération prévoit de la vente de lot à bâtir, de maison clefs en mains, de la location... ?

Merci par avance pour vos précisions,

Cordialement,

Par **Camille**, le **30/05/2011** à **23:20**

Bonsoir,

D'abord, un projet dit "d'utilité publique", ça ne se fait pas comme ça, en claquant dans les doigts.

Expropriation ? Mais j'avais cru comprendre que le projet ne touchait pas vos propres maisons et seulement la partie appartenant au propriétaire majoritaire, l'armée qui, elle, veut vendre à ces bailleurs sociaux qui, eux, sont prêts à acheter.

Donc, qui faudrait-il exproprier ?

Et de toute façon, une expropriation ne se fait pas gratuitement.

Par **chrisevre**, le **11/06/2011** à **17:31**

Bonjour,

Tout d'abord je vous remercie de m'avoir répondu. c'est vrai que je suis un peu perdue entre leur discours, et la réalité. Le projet s'étendrait sur toute la copropriété ; je suppose qu'ils veulent abattre nos vieilles maisons, et la nôtre en particulier puisque qu'une route passerait en plein dessus dans le futur eco-quartier. Nos voisins leur ont déjà vendu la leur pour cause de séparation... Lors d'un récent entretien avec le responsable de l'opération, il nous a mis un peu la pression en nous disant que la leur allait être détruite et comme nos maisons sont jumelés, il ne donnait pas cher de la nôtre... Si je-ce veux rester dans ma maison est-ce qu'ils peuvent m'exproprier sous prétexte que la route doit passer à cet endroit (ou tout autre motif) ?

Merci encore pour votre aide.

Cordialement.

Par **Camille**, le **12/06/2011** à **11:27**

Bonjour,

Déjà, ce n'est pas tout à fait ce que vous nous aviez expliqué au départ.

Le projet ne devait toucher qu'une partie de la copropriété et pas directement votre propre bien.

Malheureusement, vos informations sont beaucoup trop vagues et fragmentaires pour qu'on puisse vous répondre utilement. D'autant qu'un forum ne peut avoir pour vocation de se substituer aux conseils éclairés d'un avocat ayant le dossier complet sous les yeux.

Oui, au sens strict, [i:3v55itat]"ils peuvent"/[i:3v55itat], mais [i:3v55itat]"ils"/[i:3v55itat], pas n'importe qui et [i:3v55itat]"peuvent"/[i:3v55itat], pas n'importe comment.

Comme déjà dit, une déclaration d'utilité publique ne se prend d'un claquement de doigt et résulte d'un long processus qui ne peut se faire en catimini et qui implique nécessairement – au moins - la municipalité, dont vous ne nous parlez pas, éventuellement le représentant de

l'Etat dans le département, à savoir le préfet, dont vous ne nous parlez pas non plus. Ce ne sont ni les [i:3v55itat]"représentants des bailleurs sociaux"[/i:3v55itat] ni le [i:3v55itat]"responsable de l'opération"[/i:3v55itat] qui pourront vous exproprier, mais l'Etat. Donc, l'opinion uniquement verbale dudit "responsable" sur la cherté de votre maison n'a quasiment aucune valeur, ce n'est pas lui qui, directement, mettra la main à la poche, mais le contribuable par l'intermédiaire de l'Etat.

De plus, vous êtes en copropriété. Qui dit copropriété dit conseil syndical, syndic et assemblée(s) générale(s) de copropriétaires. Vous n'en parlez pas non plus. Dès lors qu'il y aurait un projet d'expropriation de tout ou partie d'une copropriété, c'est l'intégralité de la copropriété qu'il faudra exproprier. Or, cette expropriation ne pourra passer que par une dissolution de cette copropriété, seule personne morale opposable à des tiers. Cette dissolution ne peut passer que par une décision en assemblée générale avec vote à l'unanimité de tous les copropriétaires ou – peut-être – par une procédure d'exception qui ne pourrait pas être engagée au niveau d'une simple municipalité, à supposer que les intérêts supérieurs de l'Etat soient remis en cause par un blocage du projet (ce qui est, ici, très peu probable...).

Autant dire que ce genre d'opération ne peut pas se passer en trois coups de cuillère à pot.

Donc, si vous êtes plusieurs copropriétaires à ne pas être d'accord avec ce projet et que vous ne formez pas la majorité de la copropriété, regroupez-vous et allez consulter un avocat du coin spécialisé dans le domaine. Commencez par voir des associations de consommateurs et les consultations juridiques gratuites organisées à l'échelon des préfectures ou des maisons du droit et de la justice.

A [b:3v55itat][u:3v55itat]MA[/u:3v55itat][/b:3v55itat] connaissance, un copropriétaire, peu importe qui, d'une copropriété horizontale n'a pas le droit de démolir son logement sans l'accord unanime de la copropriété, sauf - éventuellement - dans le seul et unique but de reconstruire à l'identique. Dans le cadre d'une expropriation par l'Etat, le bien est évalué à sa valeur antérieure à la publicité du projet. Donc, le fait de démolir le bien mitoyen ne changerait pas la valeur d'indemnisation.

Par **Camille**, le **13/06/2011** à **09:53**

Bonjour,  
Coïncidence, un article intéressant à lire sur un forum voisin, qui ne décrit pas encore tout à fait votre cas, mais qui vous donnera des pistes à suivre :  
<http://www.village-justice.com/articles ... 10366.html>

Pour le code en question (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique), voir ici :  
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCod ... e=20110613>

Bonne lecture ! 