

Ventilation du prix de vente d'une partie commune

dimanche 9 février 2014, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 9 février 2014).

Lorsque la copropriété est composée de deux bâtiments, la répartition du prix de vente de la conciergerie, partie commune, doit s'opérer sans division par moitié, entre les bâtiments et à proportion de la quotité afférentes à chaque lot.

La Cour de Cassation dans cet arrêt rappelle les règles de répartition du produit de la vente de parties communes lorsque la copropriété est composée de plusieurs immeubles.

L'alinéa 1er de l'article 16-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

En d'autres termes, le texte ne distingue pas en considération de la structure de la copropriété.

En l'occurrence, à la suite de la vente de la conciergerie d'un "ensemble en copropriété" composé de deux immeubles, le syndic avait affecté à chacun d'entre eux la moitié du prix de la vente, puis attribué un montant à chaque copropriétaire de chaque bâtiment en fonction de son nombre de tantièmes.

La difficulté tenait en ce que les deux immeubles n'étaient pas porteurs du même nombre de tantièmes (174 pour le premier et 80 pour le second) et que l'un des copropriétaires du bâtiment représentant le plus grand nombre de millièmes s'estimait lésé par la répartition initiale par moitié.

Concrètement, la loge du concierge avait été vendue 42 000 € et le syndic avait attribué 21 000 € à chacun des bâtiments.

Le copropriétaire demandeur, détenteur de 34 millièmes dans le bâtiment porteur de 174 tantièmes, avait, par conséquent, reçu 4 103,4 € ($34/174 \times 21\,000$).

Or il estimait que le calcul aurait dû être réalisé sur la totalité de la somme et en additionnant les tantièmes des deux bâtiments. Il aurait ainsi dû percevoir $34/254$ millièmes de 42 000 €, soit 5 622,05 €.

Après avoir été débouté devant une juridiction de proximité, il obtient gain de cause de la Cour de cassation, qui reproche au premier juge d'avoir violé l'article 16-1 de la loi en entérinant la division par moitié, entre les deux bâtiments, du prix de vente à répartir.

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 22 janvier 2014 n°12-25785](#)