

Achat garage et clause suspensive copropriété : info ou intox ?

Par Tataouine56

Bonjour à tous.

J'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'un garage dans un immeuble voisin de celui que j'habite mais dans lequel je ne possède pas d'appartement.

Le délai de rétractation de 7 jours est dépassé.

J'ai appris, ... par radio-moquette auprès d'une personne propriétaire dans l'immeuble où se trouve le garage que j'ai en vue, que la vente ne serait pas possible car le règlement de copropriété stipule depuis l'origine de l'immeuble que les ventes de garages sont réservés aux personnes déjà propriétaires (ou peut-être seulement locataire/occupant) d'un appartement dans l'immeuble. Le Syndic s'opposerait à la vente, ce que ce dernier m'a confirmé.

Certains m'ont dit à l'inverse que ce type de clauses était caduque et réputées non écrite car elles restreignent les possibilités de vente pour les vendeurs.

Pour information, mon vendeur a déjà vendu il y a quelques années l'appartement qu'il occupait dans l'immeuble mais avait conservé le garage qu'il louait et qu'il vend à présent.

Mes questions :

- Ce type de clauses est-il légal ?
- Quelle va être la démarche du notaire chez qui le vendeur a déposé le compromis de vente que nous avons signé ainsi que le chèque que j'ai fait (10 % du prix de vente) ? J'ai signalé cette situation au notaire qui poursuit cependant la vente.
- Dans l'hypothèse où la vente serait refusée par le Syndic de l'immeuble et donc annulée, devrais-je supporter des frais et dans l'affirmative lesquels sachant que je ne serais pas à l'origine de l'annulation ?

Merci à tous pour vos avis surtout si vous avez déjà été confrontés à une situation similaire.

Par amatjuris

bsr,
vérifiez d'abord sur votre règlement de copropriété si cette clause y figure.
vous pouvez consulter ce lien qui répond (pas très clairement) à votre question.
<http://www.agence-arenes.com/566-la-vente-ou-la-location-separee-d%E2%80%99un-garage-peut-etre-interdite-2.html>
je joins également un copier-coller d'une de mes réponses à une question identique.
voir un extrait de la loi sur la copropriété qui précise que le règlement de copropriété ne peut vous interdire de vendre,
voir aussi cet arrêt de la Cour de Cassation en date du 9 juin 2010 (Cass. 3e civ. 9 juin 2010 n° 09-14.206 ;

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
article 8:

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

cdt
cdt

Par Lag0

Bonjour,
Effectivement, il faut vérifier si cette clause existe bien. Mais si c'est le cas, ce n'est pas une clause abusive. De nombreuses copropriétés ont cette clause interdisant de vendre garage ou cave à une personne extérieure à la copropriété.

Par Tataouine56

Merci beaucoup pour ta réponse Amatjuris, ça sent le vécu !

Une précision cependant s'il te plaît :

Quand tu dis : "aucun règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation".

Que faut-il comprendre exactement par "justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation."

Tu veux dire que cette clause ne serait valable que pour des immeubles ayant une destination très spécifique ?

Dans mon cas, il s'agit d'un immeuble à usage unique d'habitation.

Merci par avance !

Par Tataouine56

Bonsoir et merci pour ta réponse Lag0.

Tu dis : "Effectivement, il faut vérifier si cette clause existe bien. Mais si c'est le cas, ce n'est pas une clause abusive. De nombreuses copropriétés ont cette clause interdisant de vendre garage ou cave à une personne extérieure à la copropriété."

Pour l'instant, le Syndic m'a affirmé que cette clause figurait bien dans le règlement de copropriété.

Mais je n'en connais pas le texte exact et ne suis pas surpris par cette réponse. C'est la raison pour laquelle je parlais d'info ou d'intox dans le titre de mon Topic.

Je ne comprends par ailleurs pas bien ton message.

Ce n'est pas parce que de nombreux règlements de copropriétés prévoient cette clause qu'elle n'est pas abusive et par voie de conséquence caduque ?

Cela me fait penser à Coluche qui disait : "ce n'est pas parce qu'ils sont nombreux à avoir tort qu'ils ont raison" !

En d'autres termes, ce n'est pas parce que de nombreux règlements de copro prévoient des clauses de ce type qu'elles nous sont opposables.

Merci de préciser.

Cordialement.

Par Lag0

Avez-vous lu le lien donné par Amatjuris plus haut ? Il va tout à fait dans le sens de ma réponse.

[url=http://www.agence-arenes.com/566-la-vente-ou-la-location-separee-d%E2%80%99un-garage-peut-etre-interdite-2.html]La vente ou la location séparée d'un garage peut être interdite[/url]

Par Tataouine56

Oui Lag0, j'ai bien lu le lien donné par Amajuris que ce dernier jugeait "pas très clair"...

Il y est indiqué : " La Cour de cassation vient de juger qu'une cour d'appel ne peut déclarer non écrite une clause d'un règlement de copropriété restreignant le droit pour un copropriétaire de disposer de son lot à usage de garage sans rechercher si cette restriction n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères ou sa situation."

D'où ma question posée plus haut : a contrario, si la restriction de vente n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères ou sa situation, la clause serait donc illégale.

C'est pourquoi je demandais ce qu'il fallait entendre par "destination de l'immeuble" car c'est en fonction de ce critère que la clause serait licite ou non.

Par ailleurs, mon notaire, au courant de ces textes a décidé de poursuivre la vente, ce qui signifie pour moi qu'il est d'avis que la clause de la copropriété est illicite, c'est-à-dire qu'elle n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères ou sa situation.

Cependant, je demandais aussi dans mon message d'origine si je devrais supporter des frais - et si oui lesquels - dans l'hypothèse où la vente ne se ferait pas ou, en d'autres termes, si l'immeuble dans lequel se trouve le garage était dans la situation où cette clause est valide.

Le lien donné par Amajuris va dans le sens de votre réponse mais de manière conditionnelle.

C'est pourquoi, il faut avant tout savoir ce que signifie "la destination de l'immeuble" qui conditionne la validité de la clause.

Merci à tous pour votre aide.

Par Lag0

Par ailleurs, mon notaire, au courant de ces textes a décidé de poursuivre la vente, ce qui signifie pour moi qu'il est d'avis que la clause de la copropriété est illicite, c'est-à-dire qu'elle n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères ou sa situation.

Le problème, c'est que votre notaire n'a pas compétence à décider !

En l'état de la jurisprudence, seul un juge, s'il est saisi, pourra, au vu de la situation précise, décider si la clause est licite ou non.

C'est ce qu'explique l'article en question.

Dans le cas où la vente serait annulée du fait de cette clause, votre dépôt de garantie vous serait, bien entendu, restitué.

Par Tataouine56

Bien sûr que ce n'est pas le notaire qui décide de la validité de la vente ou non !

Je voulais seulement dire qu'il avait décidé de poursuivre la vente qu'il considère comme licite et non décrété qu'elle était valide, ce qui incombe uniquement au juge.

Il aurait très bien pu aussi dire au vendeur lors de sa visite que la vente n'était pas possible, que l'on me rende mon chèque et que l'on détruise les compromis de vente, ce qu'il n'a pas fait... pour la bonne raison qu'il pense que la vente peut se faire.

Sinon, vous ne savez pas non plus ce que signifie "la destination de l'immeuble" car c'est bien cela et uniquement cela qui conduira le juge à décider que la clause est valide ou pas dans ce cas.

Si la vente était annulée, je récupérerai mon dépôt de garantie, encore heureux !

Mais quid d'éventuels frais dits communément "de notaire" ?

Comme je ne serais pas à l'origine de l'annulation de la vente, je considère que je n'aurais rien à payer.

Mais comme ces frais incombent à l'acheteur, cela voudrait dire que le notaire aurait travaillé pour rien ? Cela me semble peu probable.