

Cession de la voirie de la copropriété horizontale, à un prix symbolique

- Actualités - Copropriété -

Date de mise en ligne : mardi 21 juin 2016

Description :

La division de la propriété du sol emportait la dissolution du syndicat initial

Juris Prudentes - Droit Immobilier



La Résidence la Guarrigue a été instituée en copropriété horizontale ; l'assemblée générale des copropriétaires du 22 juin 2000 a décidé de céder l'espace vert commun à la commune de Pollestres et la cession a été réalisée par acte authentique publié le 22 janvier 2007 ; l'assemblée générale du 20 mai 2008 a décidé du retrait de 35 des 38 copropriétaires et les trois copropriétaires qui ne se sont pas retirés ont désigné M. X en qualité de syndic et publié un nouveau règlement de copropriété le 8 septembre 2009 ; le syndicat des copropriétaires et M. X ont assigné la commune en nullité de la cession pour vileté du prix.

1/ Le syndicat et M. X ont fait grief à l'arrêt d'appe de dire le syndicat irrecevable en sa demande.

Mais ayant constaté que le retrait de 35 copropriétaires avait été voté à l'assemblée générale du 20 mai 2008, la cour d'appel a exactement retenu qu'en vertu de l'art. 28 de la loi du 10 juillet 1965, la division de la propriété du sol emportait la dissolution du syndicat initial et en a exactement déduit que, l'espace vert commun ayant été cédé avant la dissolution du syndicat initial, le nouveau syndicat composé de trois membres, non partie à l'acte de vente, n'avait pas qualité pour agir en nullité de celle-ci.

2/ M. X et le syndicat ont fait grief à l'arrêt d'appel de déclarer M. X irrecevable en sa demande.

Mais ayant relevé que l'assemblée générale du 22 juin 2000 avait voté la cession de l'espace vert à la commune qui en avait la charge depuis 32 ans, sans mention de prix, que les copropriétaires entérinaient ainsi une situation de fait et que M. X avait été débouté de sa demande de nullité de cette décision et ayant constaté que la cession à la commune de l'espace vert avait été considérée par les copropriétaires comme un acte à titre gratuit, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la décision de l'assemblée générale du 22 juin 2000 emportant vente de l'espace vert était définitive et que la nullité d'une vente pour vileté du prix était une nullité relative ne pouvant être invoquée que par les parties au contrat et en a exactement déduit que M. X était irrecevable à agir en nullité de la décision d'assemblée générale ayant autorisé la vente et n'avait pas qualité à poursuivre la nullité de cette dernière.

3/ M. X a fait grief à l'arrêt d'appel de le condamner à payer une certaine somme à la commune à titre de dommages-intérêts.

Mais ayant relevé que M. X qui n'acceptait pas la cession à la commune de l'espace vert jouxtant son terrain et sa maison d'habitation, avait engagé toutes les actions possibles pour obtenir l'annulation de cette cession alors que la commune, qui entretenait cet espace vert depuis l'origine, avait classé la parcelle en espace boisé classé, la cour d'appel a pu retenir que M. X avait fait preuve d'un acharnement judiciaire malveillant, alors que la cession, acquise depuis 2000, correspondait à ce qu'avait souhaité la copropriété avant de décider de se dissoudre et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

Post-scriptum :

Référence :

► Cour de cassation, chambre civile 3, 26 mai 2016, N° de pourvoi : 15-16.617, rejet, inédit