



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel de Paris
agrée par la Cour de cassation
Fondateur
Colomer Expertises



Salvatore Ciotta
Expert en évaluation immobilière
Colomer Expertises

CARRÉ D'EXPERTS

La valorisation des parties communes lors d'une opération de scission

La copropriété est impérativement composée d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes lesquelles sont indissociables. La loi Elan de novembre 2018 qui modifie l'article 3 de la loi de 1965 énumère les parties présumées communes, dont les droits à construire. Cet article n'a cependant qu'un caractère supplétif de la volonté des parties qui s'exprime dans le règlement de copropriété et l'EDD*. La scission des copropriétés exige une valorisation des parties communes, processus qui peut se révéler complexe en raison de leur nature intrinsèque.

1 Les deux catégories de parties communes

L'hétérogénéité des parties communes ne suscite généralement pas de difficultés lors des opérations de gestion courante de la copropriété. Cependant, lorsqu'il s'agit de déterminer leur valeur vénale, la nature de certaines d'entre elles peut engendrer des difficultés.

Le gigantisme de certaines copropriétés, les remembrements ou la volonté de valoriser le foncier constructible conduit à des scissions. Les opérations de partage exigent la valorisation de l'ensemble des parties communes : celles privatisables pour pouvoir les répartir et celles non privatisables pour déterminer la base de la taxe de publication ainsi que les émoluments du notaire.

2 La valorisation des parties communes privatisables

Les parties communes privatisables (souvent constituées par des loges de concierges, des parties de couloirs, des parcs et des jardins...) sont de même nature qu'un lot ordinaire mais détenues collectivement, ce qui permet de les valoriser par comparaison.

Il est néanmoins nécessaire d'appliquer un abattement pour inaccessibilité lorsque le nombre d'acquéreurs est restreint en raison des caractéristiques du lot, par exemple des combles non accessibles depuis les parties communes ou ayant un volume faible, un couloir distribuant le ou les lots pouvant l'acquérir ou lorsqu'il existe un droit de jouissance...

Les droits à construire sont également privatisables et doivent faire l'objet d'une valorisation. La méthode la plus appropriée de-

meure l'application de la charge foncière sous la réserve expresse de l'obtention du permis de construire.

La valorisation doit également tenir compte des éventuels préjudices qu'une nouvelle construction peut causer à certains lots : perte de vue ou d'ensoleillement. Ces troubles de voisinage ne sont pas toujours indemnisables et doivent donc faire l'objet d'une juste compensation. Le juge de l'expropriation en tient compte notamment dans le cas des places de stationnement (Civ. 3^e, 16 mars 2023, FS-B, n° 22-11.429).

3 La valorisation des parties communes non-privatisables

Les parties communes non-privatisables regroupent principalement le hall d'entrée de l'immeuble, la cage d'escalier, les couloirs ... Elles sont indispensables pour desservir les lots, ce qui leur confère un caractère incessible. Elles ne génèrent pas de revenu et n'ont pas de valeur marchande, ne pouvant pas être dissociées des lots privatisés. Etant comprises dans les tantièmes de copropriété, elles se vendent avec le lot privatif. Le terrain supportant la construction est également une partie commune non privatisable. Sa valorisation en terrain inconstructible n'est pas cohérente s'agissant d'une emprise construite. En effet, un terrain constructible par sa nature ne peut pas être comparé à un terrain inconstructible parce qu'encombré par une construction. Par ailleurs, les termes de comparaison sont rares et le plus souvent non pertinents.

Il n'est pas davantage pertinent de réaliser une évaluation en terrain constructible à l'horizon de vie du bâtiment : les tantièmes correspondent à des droits à construire uniquement lorsque le bâtiment tombera en ruine ce qui suppose une absence d'entretien. Or, cette hypothèse n'est pas réaliste pour un immeuble occupé et présentant les caractères de l'habitabilité. De plus, cette méthode nécessite de déterminer un taux d'actualisation et sa variation, compte tenu de la durée de vie du bâti, va faire varier la valorisation dans des proportions considérables. Enfin, comme nous l'avons noté supra, cette valorisation doit aussi permettre de calculer l'assiette d'une taxe fiscale. Or, la doctrine fiscale exige une valeur au jour de la transaction alors que cette dernière méthode valorise le terrain constructible lorsque le bâtiment qu'il supporte tombera en ruine.

Il nous paraît donc peu réaliste de vouloir rechercher une valeur vénale théorique totalement abstraite et déconnectée de la réalité. La valorisation des parties communes dans le cadre d'une scission de copropriété est un processus complexe, requérant une analyse poussée du règlement de copropriété pour obtenir une valeur vénale réaliste.

*Etat Descriptif de Division.