



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 4844

Texte de la question

M. Lionel Tardy attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les blocages qui peuvent exister pour vendre des chambres dites « chambres de bonnes ». De nombreux appartements dans des immeubles anciens disposent d'une petite chambre sous les toits, considérée comme une annexe du logement. Certains règlements de copropriété comportent des clauses limitant le droit du propriétaire de vendre cette chambre de bonne. De ce fait, des locaux qui pourraient être aménagés en studios ne le sont pas, soit par la petite taille de la chambre qui nécessite d'en réunir deux pour créer un logement décent, soit par le souhait du propriétaire de ne pas louer. Cela augmenterait l'offre de logements de petite taille, très demandés par les étudiants. Il lui demande sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Aux termes du premier alinéa de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte, ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ». En vertu d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation, « 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 » (Civ. 3e, 17 juillet 1972, n° 71-11248 ; Civ. 3e, 29 mai 1979 ; Civ. 3e, 28 février 2006, n° 05-1149). En conséquence, le copropriétaire qui se verrait opposer une clause interdisant le droit de vendre le lot accessoire dit « chambre de bonne », a la possibilité de saisir le tribunal de grande instance afin d'établir si la mutation du lot en question porte atteinte ou non à la destination de l'immeuble. Toutefois, ce principe a été encadré, s'agissant des lots à usage de stationnement, par l'article 20 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. En effet, cet article crée un article 8-1 dans la loi du 10 juillet 1965 précitée qui dispose que le règlement de copropriété d'un immeuble dont le permis de construire est délivré, conformément à un document d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, peut prévoir un droit de priorité pour les copropriétaires lors de la vente d'un lot exclusivement à usage de stationnement. Dans ce cas, le vendeur informe le syndic de son intention de vendre, ainsi que des conditions et du prix. L'information est notifiée sans délai à chaque copropriétaire aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente durant deux mois à compter de sa notification. À l'issue de ce délai, si aucun copropriétaire ne s'est manifesté, le copropriétaire peut vendre librement son lot. Les dispositions de ce nouvel article ont pour objet d'éviter autant que possible que des lots d'aires de stationnement, liés au départ à un lot d'habitation, soient vendus isolément.

Données clés

Auteur : [M. Lionel Tardy](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4844

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 septembre 2007, page 5632

Réponse publiée le : 20 octobre 2009, page 9924