



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 65732

Texte de la question

M. Patrick Labaune interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les possibilités de pouvoir, sans avoir l'unanimité des voix, casser une copropriété de lotissement d'habitations individuelles, gérée par un syndic. Alors que les voiries dudit lotissement relèvent du domaine public, une salle restera néanmoins en copropriété pour la seule utilisation des propriétaires du lotissement.

Texte de la réponse

L'expression « copropriété de lotissement d'habitations individuelles » peut renvoyer à la notion de copropriété horizontale ou à celle de lotissement comportant des parcelles communes avec des aménagements, bâtiments et équipements collectifs soumis au statut de la copropriété. Si la copropriété horizontale et le lotissement sont en apparence semblables, ces deux notions recouvrent deux réalités juridiques différentes. Dans une copropriété horizontale constituée de pavillons individuels, les voiries, bâtiments collectifs, équipements techniques ou d'agrément, ainsi que le terrain sur lequel ces pavillons sont construits constituent des parties communes, propriété indivise de tous les copropriétaires. La copropriété disparaît lorsque tous les lots sont réunis entre les mains d'un même propriétaire ou lorsqu'il n'y a plus aucune partie commune. Les actes de disposition volontaires sur parties communes relèvent de la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, ou de l'unanimité si l'acte de disposition envisagé entraîne une modification des conditions de jouissance des parties privatives d'un copropriétaire telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ou si la conservation de la partie commune concernée est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. Dans un lotissement comportant des éléments communs soumis au statut de la copropriété, les parcelles privatives sont vendues à des acquéreurs en pleine propriété. Le statut de la copropriété ne s'applique que pour les parcelles communes avec aménagements, bâtiments et équipements collectifs et pour autant que les statuts de l'association syndicale libre, régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004, qui aura été généralement créée pour gérer les équipements collectifs, se réfèrent expressément aux textes relatifs à la copropriété. Pour sortir du statut de la copropriété, il suffit alors de modifier les statuts de l'association. Les modifications des statuts obéissent aux dispositions qu'ils contiennent à cette fin. Ce n'est qu'à défaut de disposition statutaire qu'elles requièrent l'unanimité des colotis.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Labaune](#)

Circonscription : Drôme (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65732

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 décembre 2009, page 11635

Réponse publiée le : 23 février 2010, page 2146