



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 81821

Texte de la question

M. Pierre Morange souhaite attirer l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les conséquences que peut avoir la « clause de priorité » d'un règlement de copropriété lors de la vente d'un lot à usage exclusif de stationnement. Dans une copropriété comportant logements et parkings, un particulier extérieur à cette copropriété a pu acheter un parking et devenir à ce titre copropriétaire. Il bénéficie alors, si elle a été adoptée, de la clause de priorité sur les autres places de stationnement mises en vente. Les propriétaires de logement peuvent ainsi se trouver peu à peu exclus de ces emplacements, d'où une scission qui se crée entre les logements et les places de stationnement pourtant initialement et rationnellement liés. Aussi les copropriétaires s'émeuvent-ils de cette situation et demandent-ils que la clause de priorité ne concerne que les copropriétaires propriétaires de logement sur place. Il la prie de bien vouloir l'informer des mesures qu'elle entend prendre pour répondre à cette demande.

Texte de la réponse

L'article 8-1 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose : « Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété. Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification ». Cette clause de priorité, introduite dans la législation relative à la copropriété par la loi no 2009-323 du 25 mars 2009 a pour effet de modifier les modalités de jouissance d'une partie privative du fait des restrictions imposées à la liberté de vendre du copropriétaire vendeur. Elle ne peut être mise en œuvre que dans le cas où le règlement de copropriété le permet dès l'origine, ou dans le cas où ce règlement a été modifié en ce sens, à la suite d'un vote à l'unanimité des copropriétaires. L'utilisation de la clause de priorité est donc conditionnée par la volonté de l'ensemble des copropriétaires de modifier ou non le règlement intérieur de l'immeuble. Toutefois, dans le cas où le règlement de copropriété permet la mise en œuvre de cette clause de priorité, aucune disposition de nature législative ou réglementaire n'autorise une nouvelle restriction à la liberté de vendre du copropriétaire. Ainsi, toute restriction qui serait en relation avec la nature des lots déjà détenus par le copropriétaire vendeur n'aurait aucune base légale. En effet, l'article 1 de la loi de 1965 définit le lot de copropriété comme « comprenant...une partie privative et une quote-part des parties communes », sans opérer de distinction entre les différentes parties privatives, pour lesquelles l'article 2 de la loi précise simplement qu'elles sont « la propriété exclusive de chaque copropriétaire ». Un lot de copropriété peut donc comporter, comme partie privative, aussi bien un appartement qu'une place de stationnement ou une cave. Le souhait des copropriétaires consistant à ce que la clause de priorité ne concerne que les copropriétaires

propriétaires d'un logement dans l'immeuble ne peut donc, en l'absence de fondement juridique, être traduit dans les faits. Une modification de la législation en vigueur n'est pas souhaitée par le Gouvernement, car elle introduirait une différence de traitement entre les copropriétaires de lots à usage exclusif d'habitation et les autres copropriétaires dans les modalités de disposer de leurs biens qui ne semble pas justifiée.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morange](#)

Circonscription : Yvelines (6^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 81821

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 14 juin 2016

Question publiée au JO le : [23 juin 2015](#), page 4708

Réponse publiée au JO le : [13 septembre 2016](#), page 8207