

14ème législature

| | | |
|--|--|---|
| Question N° : 15411 | De M. Pierre Morange (Union pour un Mouvement Populaire - Yvelines) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement | | Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement |
| Rubrique >copropriété | Tête d'analyse >règlement de copropriété | Analyse > aires de stationnement. vente. |
| Question publiée au JO le : 15/01/2013 Réponse publiée au JO le : 23/07/2013 page : 7848 | | |

Texte de la question

M. Pierre Morange souhaite attirer l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de l'insertion dans un règlement de copropriété de la « clause de priorité » lors de la vente d'un lot à usage exclusif de stationnement. Cette faculté a été rendue possible par le nouvel article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 25 mars 2009 qui n'a cependant pas précisé les modalités d'adoption de cette option par l'assemblée générale. Les juristes s'accordaient à penser qu'il ne pouvait s'agir ni de la majorité au sens de l'article 26, car il s'agit ici de parties privatives et non communes, ni de l'unanimité car il n'y avait pas atteinte à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance. Seule la majorité au sens de l'article 24 pouvait correspondre selon eux au sujet. Ils ont donc été très surpris par la teneur de la réponse de son prédécesseur, le 3 janvier 2012, à la question écrite du député Maxime Bono, dans laquelle il est dit que l'ajout de cette clause ne peut se faire qu'à l'unanimité. Du fait de la quasi-impossibilité de recueillir l'unanimité des copropriétaires et de la menace qui pèse de ce fait sur la préservation de l'unité de la copropriété, esprit même de cet article 8-1, ils en sollicitent la révision. Il la prie de bien vouloir l'informer des mesures qu'elle entend prendre pour répondre à leur demande.

Texte de la réponse

La question de l'insertion dans un règlement de copropriété de la « clause de priorité » lors de la vente d'un lot à usage exclusif de stationnement a été rendue possible par le nouvel article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans sa nouvelle rédaction issue de la loi du 25 mars 2009. Cependant, les nouvelles dispositions n'ont pas précisé les modalités d'adoption de cette option par l'assemblée générale des copropriétaires. En l'état actuel du droit, l'adoption de cette clause à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés le jour de l'assemblée, majorité prévue par l'article 24 de la loi de 1965, n'est pas possible. En effet, aux termes des dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, l'utilisation de la majorité prévue par l'article 24 de cette même loi pour modifier le règlement de copropriété supposerait que l'adaptation de ce règlement soit rendue nécessaire par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. Or, les dispositions législatives intervenues en 2009 ont ouvert la possibilité aux copropriétaires d'inclure la « clause de priorité » dans les règlements de copropriété mais ne l'ont pas rendue obligatoire. En l'absence d'obligation légale de modifier le règlement de copropriété, la majorité de l'article 24 ne saurait être utilisée. Par ailleurs, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment que « l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de



ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ». C'est donc à l'unanimité des voix des copropriétaires que de telles modifications peuvent être apportées. En outre, l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que, en cas d'adoption de la clause de priorité « 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 ». Si cette offre est acceptée par un copropriétaire, l'obligation de vendre en priorité son bien à ce dernier plutôt qu'à un tiers constitue une entrave à la liberté de vendre son bien. L'application de la clause de priorité a donc bien pour effet de modifier les modalités de jouissance d'une partie privative et justifie donc un vote à l'unanimité des copropriétaires.