



15ème législature

Question N° : 21978	De Mme Natalia Pouzyreff (La République en Marche - Yvelines)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >Modification règlement de copropriété - Vente d'une place de stationnement	Analyse > Modification règlement de copropriété - Vente d'une place de stationnement.
Question publiée au JO le : 30/07/2019 Réponse publiée au JO le : 12/11/2019 page : 9981 Date de changement d'attribution : 03/09/2019		

Texte de la question

Mme Natalia Pouzyreff attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sur la vente d'une place de stationnement au sein d'une copropriété. En effet, depuis une loi de 2009, les copropriétés peuvent inclure dans leur règlement une disposition donnant un droit à la priorité aux résidents en cas de vente d'un lot de stationnement. Jusqu'alors cette disposition devait être votée à l'unanimité (selon les différentes administrations interrogées) en assemblée générale entraînant dans de nombreux cas des situations de blocage où un seul copropriétaire pouvait s'opposer à l'ensemble des autres et paralyser l'action de l'AG. Elle souhaite donc l'interroger sur la possibilité de voir évoluer la législation pour que soit désormais inscrit à l'article 20 de la loi 2009-323 la possibilité d'inclure dans le règlement cette disposition par un vote non plus à l'unanimité des copropriétaires mais bien à la majorité de ces derniers (celle des deux tiers paraissant la plus appropriée) afin de mettre fin aux situations de blocages, sources potentielles de conflits et de tensions inutiles au sein des résidences.

Texte de la réponse

L'article 20 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a inséré dans la loi du 10 juillet 1965 un article 8-1 qui prévoit que « 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. ». L'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 n'indique pas explicitement la majorité à laquelle doit être adoptée l'insertion d'une telle clause instituant un droit de priorité dans les règlements de copropriété existants. Avant la loi du 25 mars 2009, il a toujours été admis en jurisprudence qu'une clause du règlement de copropriété ayant pour effet d'obliger le propriétaire d'un lot à le vendre à un acquéreur qu'il n'a pas choisi constituait une restriction à son droit de libre

disposition de son bien et devait donc être réputée non écrite en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (Civ. 3ème, 29 mai 1979, n° 78-11530, publié au bulletin). Depuis l'intervention de la loi du 25 mars 2009, la jurisprudence considère, sur le fondement de l'alinéa 7 de l'article 26, de l'alinéa 1er de l'article 9 et de l'alinéa 2 du I de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, que l'assemblée générale ne peut décider a posteriori de l'insertion d'une telle clause dans le règlement de copropriété qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Il est constant à cet égard que la clause de priorité modifie les modalités de jouissance d'un lot à usage exclusif de stationnement, d'une part, en édictant une restriction qui porte atteinte au droit des copropriétaires de disposer librement de leur lot et à la plénitude de leur droit de jouissance, et d'autre part, en imposant au copropriétaire qui vend ce lot « le respect du formalisme nécessaire à l'exercice par les autres copropriétaires de leur droit de priorité (information du syndic par lettre recommandée, envoi par le syndic aux frais du vendeur des courriers recommandés à chaque copropriétaire, etc.) alors qu'une telle vente est libre en l'absence de la clause instaurant le droit de priorité » (Cour d'appel de Rennes, 4ème chambre, 31 mai 2018, n° 14/09048). Une telle modification affectant nécessairement la charte commune qu'est le règlement de copropriété, à laquelle tous les copropriétaires ont adhéré préalablement à leur acquisition, le Gouvernement n'entend pas modifier la réglementation en vigueur qui assure un équilibre satisfaisant entre la nécessité de favoriser le stationnement de véhicules à proximité immédiate des lieux d'habitation ou locaux d'activité, en facilitant l'acquisition de places de stationnement par les copropriétaires eux-mêmes, d'une part, et le droit de chaque copropriétaire de disposer librement de son lot, d'autre part.