



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## règlement de copropriété

Question écrite n° 120883

### Texte de la question

M. Maxime Bono interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les modalités d'application de l'article 20 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 portant dispositions relatives à la vente de lots accessoires de stationnement inséré à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en son article 8-1, afin de préciser l'organisation de la copropriété : « 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 ». Il lui demande de préciser à quelle majorité des voix doit être adoptée, en assemblée générale des copropriétaires, une résolution qui viserait à modifier le règlement de copropriété conformément aux dispositions de la loi n° 2009-323.

### Texte de la réponse

L'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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 ». Si le règlement de copropriété ne contient aucune clause relative au droit de priorité concernant la vente de lots exclusivement à usage de stationnement et que les conditions prévues par l'article 8-1 sont remplies, l'assemblée générale peut décider de l'insertion d'une telle clause dans le règlement de copropriété, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. En effet, l'article 26 de la loi de 1965 précitée dispose 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 », et la clause envisagée modifie bien les modalités de jouissance des parties privatives, puisqu'elle impose au copropriétaire qui vend un lot à usage exclusif de stationnement le respect du formalisme nécessaire à l'exercice par les autres copropriétaires de leur droit de priorité, alors qu'une telle vente est libre en l'absence de la clause instaurant le droit de priorité. En revanche, comme l'insertion d'une clause prévoyant le droit de priorité n'est pas une obligation mais une simple faculté, il ne peut être fait application, pour insérer une telle clause dans le règlement de copropriété, de l'article 49 de la loi de 1965 précitée, qui permet à l'assemblée générale de voter à la majorité simple prévue à l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et

réglementaires postérieures à son établissement.

## Données clés

**Auteur** : [M. Maxime Bono](#)

**Circonscription** : Charente-Maritime (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 120883

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : Logement

**Ministère attributaire** : Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 1er novembre 2011, page 11496

**Réponse publiée le** : 3 janvier 2012, page 86