



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Clause de priorité lors de la vente d'un lot à usage exclusif de stationnement

Question écrite n° 19730

Texte de la question

M. Philippe Folliot 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 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 problématique avait été soulevée par deux précédentes questions écrites en 2011 (n° 120883) et 2013 (n° 15411). L'ajout de ce droit de priorité a été rendu possible par l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction issue de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Or le texte ne précise pas les modalités d'adoption de l'insertion de cette nouvelle clause par l'assemblée générale des copropriétaires. Les réponses aux questions écrites susmentionnées justifiaient de façon interprétative le recours à un vote à l'unanimité des copropriétaires par le fait que l'application d'une « clause de priorité » modifierait les modalités de jouissance d'une partie privative. Dans l'hypothèse où l'ajout de ce droit de préemption au règlement de copropriété aurait été rendu obligatoire par le législateur, l'adoption à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés le jour de l'assemblée générale aurait été possible. Il lui demande si, au regard du contexte actuel et de la nécessité de simplifier les procédures et les relations entre copropriétaires, une modification de la législation en ce sens, ou afin d'ajouter en droit une modalité d'adoption « simple » de cette clause au règlement de copropriété, ne s'avérerait pas souhaitable afin, d'une part, de limiter les investissements dans les lots de parking qui peuvent aggraver les situations de pénurie d'emplacements et le nombre d'appartements sans espace de stationnement, et, d'autre part, de pacifier les relations entre copropriétaires dans les cas de vente d'emplacement de parking entre habitants d'un même immeuble auxquels un tiers peut s'opposer sans fondements.

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 dispose 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. Cette clause de priorité, introduite par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, ne peut être mise en œuvre que dans le cas où le règlement de copropriété le permet dès son origine, ou si le règlement est modifié en ce sens. La clause de priorité oblige le copropriétaire, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, de 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, transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur, vaut offre de vente pendant une durée de deux mois. Si cette offre est acceptée par un copropriétaire, le vendeur est tenu de vendre en priorité son bien à ce dernier plutôt qu'à un tiers. L'application de la clause de priorité modifiant les modalités de jouissance d'une partie privative, il n'est pas juridiquement possible d'envisager une modalité d'adoption simplifiée de cette clause dans le règlement de copropriété ainsi que le suggère la question posée. Une décision prise à l'unanimité des copropriétaires s'impose. Par ailleurs, inscrire dans la loi que cette clause est obligatoire,

pour permettre son adoption à la majorité simple en application de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965, aurait pour effet de créer un nouveau droit de préemption. Or les droits de préemption, en raison de l'atteinte qu'ils constituent au droit d'un propriétaire de disposer librement de son bien, sont admis par le Conseil constitutionnel qui s'est prononcé plusieurs fois sur la constitutionnalité du droit de préemption. A chaque, fois, le Conseil examine si le dispositif prévu par le législateur garantit bien que son titulaire utiliserait le bien préempté conformément au motif d'intérêt général qui justifie la restriction apportée au droit de propriété du vendeur du bien préempté. Cette restriction a été acceptée pour des impératifs tels que le droit au maintien de son logement (article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) ou des impératifs de politique d'urbanisme strictement encadrés par les dispositions des article L. 211-11 et suivants du code de l'urbanisme, sous certaines conditions. Au vu des critères retenus par le Conseil constitutionnel, transformer le droit de priorité prévu à l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 en un droit de préemption ne paraît pas possible, le motif d'intérêt général n'étant pas évident.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Folliot](#)

Circonscription : Tarn (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19730

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 mai 2019](#), page 4645

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2019](#), page 9038