

Lot à usage de stationnement et droit de priorité en cas de vente

« *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot (...)* » (article 9 alinéa 1^{er} de la loi du 10/07/1965).

Il n'est donc pas possible de restreindre la liberté contractuelle des copropriétaires en leur interdisant la vente de leur lot à une personne tierce à la copropriété.

Cependant, dans des cas limités par la jurisprudence, un règlement de copropriété peut comporter une clause qui interdirait de vendre un lot « secondaire » (du type garage, grenier, chambre de bonne par exemple) indépendamment du lot principal auquel il est rattaché (lot d'habitation).

Cette limitation, qui doit donc être prévue par le règlement de copropriété, doit être justifiée au vu de préserver la destination de l'immeuble (en effet, l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10/07/1965 précise que « *le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* »). Une telle clause pourrait ainsi être justifiée pour maintenir le standing de certains immeubles et éviter d'avoir trop de passage dans la copropriété lié à une multiplication des occupants.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 a introduit un nouvel article 8-1 dans la loi de 1965 qui prévoit également des conditions dans lesquelles un règlement de copropriété peut valablement limiter la liberté du vendeur d'un lot à usage de stationnement. Cette faculté a fait suite au constat que beaucoup de copropriétaires se plaignaient de ne pas avoir d'emplacements de stationnement dans leur immeuble et n'étaient pas informés de leur vente alors qu'ils auraient été prêts à les acquérir.

Ainsi, « *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* ».

Or, malgré cette possibilité offerte par le législateur, il reste nécessaire, pour la validité d'une telle clause qu'elle soit justifiée au vue de la destination de l'immeuble. A défaut, un juge saisi d'un litige pourrait considérer la clause comme non écrite et ne pas en tenir compte.

Dans le cas où une telle clause de priorité serait absence du règlement de copropriété et que la destination de l'immeuble le justifierait, l'assemblée générale pourrait décider de modifier le règlement de copropriété pour l'y insérer.

C'est à ce propos qu'une nouvelle question ministérielle a été posée (question ministérielle n°120883 publiée au JO le 01/11/2011, réponse publiée au JO le 03/01/2012), pour connaître la majorité nécessaire pour valider l'insertion d'une clause de priorité dans le règlement de copropriété.

Dans sa réponse, le secrétaire d'Etat au logement reprend les modalités de mise en œuvre de cette clause et conclut sur le fait que « *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* », et qu'à ce titre, seule l'unanimité des copropriétaires permettrait d'insérer une telle clause dans un règlement de copropriété (en application de l'article 26 alinéa 8 de la loi du 10/07/1965).