



Les emplacement de stationnement lorsque l'immeuble est un bâtiment collectif

Par **beatles**, le **17/08/2024** à **08:48**

Bonjour,

Préambule : Le sujet ayant été supprimé accidentellement je le réitère.

Il s'agit des immeubles bâtis au sens du I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lots ou pas lots ?

La définition du lot de copropriété serait donnée par l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, sauf que ce dernier, bien que d'ordre public, doit être complété par l'article 2 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (bâtiments collectifs) :

[quote]

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

[/quote]

En fait ce sont les articles 71-1 à 71-3 du décret du 14 octobre 1955 qui définissent le lot de copropriété d'un bâtiment collectif :

- Un lot de copropriété est obligatoirement une fraction d'immeuble qui est, au sens de l'article 518 du Code civil, un bâtiment ;
- Un lot de copropriété est obligatoirement un local (articles 71-2 et 71-3 du décret du 14 octobre 1955) ;
- Un lot de copropriété contrairement à un lot issu de la division d'un terrain, b) de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955, ne peut pas être une surface ;
- Un état descriptif de division peut concerner plusieurs immeubles à la condition qu'ils soient de même nature (bâtiments) comme en dispose l'article 71-1 du décret du 14 octobre 1965,

ce qui exclut qu'un même état descriptif de division puisse concerner un bâtiment (volume) et un terrain (surface).

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas d'ordre public uniquement parce que la « liste » n'est pas exhaustive comme l'a rappelé M. Zimmermann, rapporteur de la commission des lois, lors de la première lecture de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ([page 822 du Journal Officiel](#)), liste qui existait déjà, en partie, dans l'article 5 de la loi du 28 juin 1938 ([page 7578 du Journal Officiel](#)) : donc comme l'a rappelé la Cour de cassation dans son rapport annuel 2007 ([page 391](#)) un emplacement de stationnement (parking) « extérieur » (cour commune) n'est pas un lot de copropriété et « *peut être aménagé comme constituant l'accessoire d'un lot* » par le règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale.

Dans tous les cas, interne ou externe à un bâtiment collectif, un emplacement de stationnement (surface), n'étant pas un local (volume), ne peut pas être un lot de copropriété ; en revanche la possession d'un emplacement de stationnement, sans être propriétaire d'un lot (local), ne donne pas le titre de copropriétaire (Cour de cassation du 2 décembre 2009 [pourvoi n° 08-20.310](#)) mais reste tout de même un droit réel.

Donc un règlement de copropriété qui décrit comme lots des emplacements de stationnement (surfaces) ou un état descriptif de division, qui identifie un bâtiment et les inclut en tant que lots, sont illégaux au vu des textes législatifs et réglementaires.

Bien que la jurisprudence hésite à savoir si un état descriptif de division est ou non un contrat, pour l'article 71-10 du décret du 14 octobre 1955, qui dispose qu'il « *est établi par tous les propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble* », il serait être un contrat au vu de l'article 1101 du Code civil.

Donc un état descriptif de division qui inclut des emplacements de stationnement, qui ne sont pas des locaux, déroge aux règles qui intéressent l'ordre public, article 1102 du Code civil, est illégal.

Ce rappel n'est qu'informatif et ne cherche pas à obliger à faire mais à dire ce qui est ; chacun est libre de faire ou de ne pas faire.

En revanche je ne pense pas qu'un forum puisse servir à encourager quelqu'un, d'averti, à persévérer dans l'illégalité tant qu'il ne s'est pas fait prendre (dénoncé), ou d'approuver un tel encouragement, comme dans [ce sujet](#).

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **17/08/2024** à **08:54**

Pour avoir une tribune, je vous suggère de créer votre BLOG, LegaVox est aussi fait pour ça.