



## Vente appartement/cave en copro

Par **kaise**, le **20/04/2017** à **15:16**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement en RDC et une cave, chacun étant un lot numéroté. Or, il se révèle que le comité syndical fait valoir son droit de préemption sur les lots annexes (caves, chambres de service, etc.). Je voudrais savoir, lorsque je vais vendre mon appartement et la cave, si je suis obligé de faire valoir ce droit de préemption sur la cave alors que j'en suis le propriétaire et d'être libre. Je pense que c'est une atteinte à ma liberté et discriminatoire. Pouvez vous me donner des précisions sur ce sujet. De plus le titre de propriété fait force devant ce comité syndical, mais comme le syndic n'a pas toutes les compétences j'émetts quelques réserves.

Merci pour vos réponses.

Par **youris**, le **20/04/2017** à **19:14**

Bonjour,

Dans un copropriété il n'existe pas de comité syndical mais seulement un conseil syndical qui ne dispose de droit de préemption.

Demander à votre syndic quel texte est mentionné ce droit de préemption.

Salutations

Par **HOODIA**, le **21/04/2017** à **17:55**

Bonjour,

Loi BOUTIN en complément de la loi de 1965 article 8-1.  
droit de préemption .

Par **youris**, le **21/04/2017** à **18:47**

L'article 8-1 de la loi de 1965 ne s'applique qu'aux lots à usage de stationnement.

Par **beatles**, le **22/04/2017** à **12:21**

Bonjour,

L'article 8.1 me pose un problème avec le droit positif dont la jurisprudence est une source qui comble ses lacunes (

[https://www.courdecassation.fr/cour\\_cassation\\_1/presentation\\_2845/jurisprudence\\_cour\\_cassation\\_309](https://www.courdecassation.fr/cour_cassation_1/presentation_2845/jurisprudence_cour_cassation_309)).

Un emplacement de stationnement ne peut pas être un lot de copropriété (

[https://www.courdecassation.fr/publications\\_26/rapport\\_annuel\\_36/rapport\\_2007\\_2640/quatrieme\\_parti](https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti)); résultat d'un marathon juridique sanctionné par deux arrêtes de la cour de cassation : 6 juin 2007 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000178943>

) et 2 décembre 2009 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000213879>).

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose clairement : « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »

Une clause prévoyant un droit de préemption des autres copropriétaires lors de la vente d'un lot est illégale (réputée non écrite) ; en revanche dans le cas d'un lot secondaire (cave, chambre de service) attaché à un lot principal, le RdC peut interdire la vente séparée ; en aucun cas le syndicat des copropriétaires ne peut avoir un droit de préemption sur quelque lot que ce soit : Cour de cassation 1er octobre 2013 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028042>) !

Cdt.