



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 11735

Texte de la question

M. François de Rugy attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la difficulté que connaissent les copropriétés pour faire construire de nouveaux logements sur leurs terrains disponibles. Il apparaît que de nombreuses associations de copropriétaires souhaitent utiliser ce moyen afin de financer des travaux de modernisation, rénovations et isolation de leur copropriété. Ce moyen de financement présente en outre les avantages de densifier l'habitat et d'ainsi mettre un frein à l'artificialisation des sols et de respecter les règles en vigueur dans le plan local d'urbanisme. Elle est finalement indolore pour le budget de l'État et peut s'avérer être une incitation à la construction de logements neufs. Or l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis exige que la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif fasse l'objet d'un vote à l'unanimité en assemblée générale, lequel s'avère impossible dans les faits. Il lui demande donc quelles mesures elle entend prendre afin de faire évoluer la législation sur le vote prévue à l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 en l'alignant sur la procédure normale d'une décision prise à la majorité des deux tiers tel que prévu à l'article 26 de la même loi.

Texte de la réponse

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, modifie l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en prévoyant désormais que la décision de surélévation ou de construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif pourra être prise, non plus à l'unanimité des copropriétaires, mais à la majorité de l'article 26. De même, il ne sera plus nécessaire d'obtenir l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever. En contrepartie, ces copropriétaires bénéficieront d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Ils bénéficieront du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ces nouvelles dispositions seront de nature à faciliter le droit de surélévation du syndicat des copropriétaires, la cession de ce droit ainsi que la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatifs et permettront ainsi d'apporter une réponse à la pénurie foncière. Elles permettront également de procurer à ce syndicat un financement exceptionnel, nécessaire pour la réalisation de travaux de requalification énergétique.

Données clés

Auteur : [M. François de Rugy](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11735

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 novembre 2012](#), page 6913

Réponse publiée au JO le : [17 juin 2014](#), page 5024