

Le droit de surélévation en copropriété

✓ **Principe préalable.** Une surélévation en copropriété permet d'augmenter la surface habitable sans impact pour la surface d'emprise au sol. Par principe, ce droit de construire est considéré comme un accessoire aux parties communes¹.

!\ Conseil du notaire : en pratique

Depuis la loi ELAN, le droit de surélévation peut constituer une partie privative d'un lot transitoire. Le titulaire de ce lot devra être convoqué aux AG et disposera des droits de vote correspondant.

Le règlement de copropriété (RCP) et l'état descriptif de division (EDD) doivent précisément définir la consistance du lot transitoire et les constructions susceptibles d'être réalisées.

✓ **Faisabilité du projet.** En premier lieu, il convient de vérifier la réglementation d'urbanisme applicable. Dans chaque ville, un document d'urbanisme délimite pour chaque immeuble la hauteur maximale autorisée. A ces règles s'ajoutent la réglementation civile, avec notamment les servitudes de vue², et celles relative à la protection du patrimoine architectural³.

✓ **Droit de priorité.** En cas de vente des locaux privatifs créés ou de cession du droit de surélever, les copropriétaires des locaux situés, en

tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité⁴.

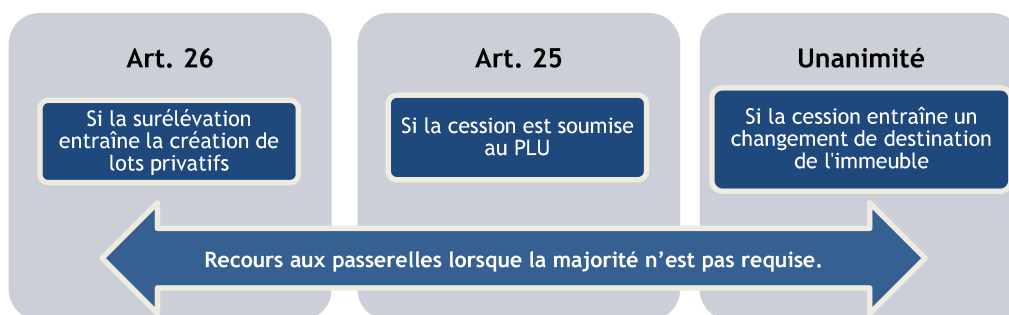
Le syndic notifie à chacun de ces copropriétaires l'intention de vendre du syndicat des copropriétaires en précisant le prix et les conditions de la vente. Cette offre de vente a une durée de validité de deux mois à compter de sa notification⁵.

✓ **Documents à fournir.** Devront notamment être joints à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires⁶ :

- les projets modificatifs de l'EDD et RCP comprenant un tableau de correspondance des tantièmes de charges,
- un plan du projet de construction et son impact,
- le descriptif détaillé des travaux et les garanties afférentes (assurance DO, coordinateur sécurité, architecte de l'immeuble),
- le rapport d'un expert recensant les préjudices éventuels suite à la surélévation.

✓ **Contrepartie onéreuse.** La cession du droit de construire implique une aliénation à titre onéreux. Le prix obtenu sera réparti entre les copropriétaires proportionnellement aux tantièmes des parties communes générales⁷. La contrepartie peut être une somme d'argent ou converti en l'obligation de faire des travaux pour le compte du syndicat des copropriétaires⁸.

Les règles de majorité de vote en copropriété selon les cas⁹



¹ Art. 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

² Art. 675 et s. du Code civil

³ Site classé ou inscrit, périmètre des abords des monuments historiques, AVAP, commission du vieux Paris, etc.

⁴ Art. 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁵ Art. 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁶ Art. 11, I, 7° du décret n°67-223 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

⁷ Art. 16-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁸ Cass. 3^{ème} civ. 28 mai 2020 n°19-13.245

⁹ Articles 25-1, 26-1 et 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis