

La loi ALUR du 24 mars de 2014 a modifié l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 afin de favoriser la surélévation en copropriété.

### **Qu'est ce que la surélévation en copropriété ?**

La surélévation consiste en la réalisation d'ouvrages entraînant une modification des constructions.

Différentes conditions doivent être réunies pour caractériser une surélévation :

- La construction doit être permanente et pérenne dans le temps,
- La construction doit consister dans une prolongation verticale des façades,
- La construction doit entraîner une modification de la hauteur du bâtiment,
- La construction doit tendre à l'adjonction de locaux privatifs.

Si l'ensemble de ces critères sont réunis, la construction nouvelle pourra être qualifiée comme étant une surélévation et ainsi être soumise aux différentes réglementations en la matière.

### **Cette décision de surélévation doit-elle être soumise à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires ?**

En effet, la décision de surélever un bâtiment mis en copropriété doit être prise à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (les deux tiers des copropriétaires et de la majorité des membres) alors qu'avant la loi ALUR ce vote était soumis à l'unanimité.

### **Quel sera le rôle du Syndicat des copropriétaires ?**

Le Syndicat des copropriétaires sera considéré comme étant le maître d'ouvrage des travaux et sera en charge d'inscrire à l'ordre du jour le vote des travaux.

### **Est-il possible pour le Syndicat des copropriétaires de céder son droit ?**

Le Syndicat des copropriétaires prend rarement la responsabilité de la surélévation de la copropriété c'est pourquoi il peut céder son droit à surélever pour le transmettre aux copropriétaires du dernier étage ou à des tiers. La décision de transmettre le droit de surélever doit aussi être votée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, à savoir à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain, la décision d'aliéner le droit de surélever le bâtiment sera prise à la majorité simple des voix de tous les copropriétaires.

### **Un copropriétaire peut-il se réserver le droit de surélever ?**

Le copropriétaire qui souhaite se réserver le droit de surélever peut effectivement conclure une convention de réservation avec la copropriété. Cette convention sera valide pendant 10 ans à compter de sa date de conclusion.

Au-delà de ce délai, le copropriétaire signataire sera déchu de son droit.

### **N'existe-t-il pas un droit de surélévation prioritaire pour les copropriétaires du dernier étage ?**

La loi ALUR de 2014 a supprimé le droit de véto du copropriétaire logeant au dernier étage du bâtiment qui lui permettait de s'opposer à la surélévation.

En lieu et place, le copropriétaire du dernier étage bénéficie d'un droit de priorité.

Ainsi, le copropriétaire du bien situé à l'étage supérieur du bâtiment bénéficie d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés.

Préalablement à toute vente ou à l'occasion de la cession par le Syndicat de son droit de surélévation, le syndic est dans l'obligation de notifier à chaque

copropriétaire de l'étage supérieur l'intention du syndicat de vendre en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette modification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois.

### **Recommandations du cabinet BJA :**

En effet, il sera plus avantageux pour le syndicat de céder son droit entier soit au copropriétaire du dernier étage soit à un promoteur qui gèrera l'intégralité des démarches juridiques, administratives et techniques. Selon ce modèle, le syndicat n'aura pas à supporter le financement des travaux qui s'avèrent toujours important ni la responsabilité juridique de la maîtrise d'ouvrage et bénéficiera du montant de la cession du droit de surélévation.