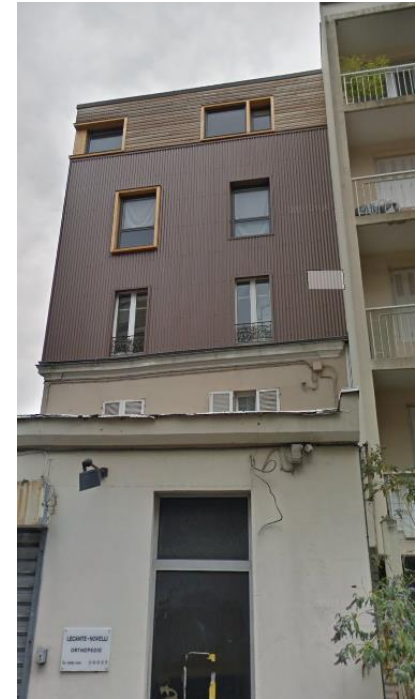




114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ



LE CONTEXTE

La surélévation en copropriété répond aux enjeux de la politique de la Ville.



- C'est un potentiel important de densification et de lutte contre l'étalement.
- C'est utiliser le toit comme un atout et une ressource en vue de régénérer notamment en matière énergétique les copropriétés existantes.

LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ



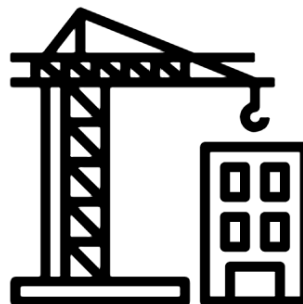
CANNES | 27 au 30 mai 2018

Trois axes ont été imaginés par le législateur pour faciliter la surélévation en copropriété :

- 1 Les dérogations aux règles de construction
- 2 Une série de mesures en matière de droit de l'urbanisme favorisant la densification
- 3 L'assouplissement des règles de majorité en copropriété et la suppression du droit de véto

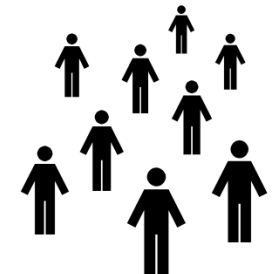
1 Les dérogations aux règles de construction

L'article L. 111-4-1 du Code de la construction, introduit par l'ordonnance du 3 octobre 2013, permet aux projets de surélévation d'immeuble de déroger aux règles relatives à l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.



2 Les mesures introduites dans le Code de l'urbanisme

- L'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente « en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale », de déroger :
 - Aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contigüe existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
 - Aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement.
- La suppression du COS
- Les bonus constructibilité (article L. 151-28 du Code de l'urbanisme)



③ L'assouplissement des règles de majorité dans les copropriétés

- ✓ La loi n°2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit
- ✓ La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR »



Concrètement la surélévation peut présenter de nombreux avantages pour les copropriétaires

- Permet d'autofinancer les travaux de rénovation énergétique car les nouveaux lots surélevés seront construits aux normes BBC tandis que le bas de l'immeuble pourra gagner une meilleure étiquette énergétique, peut-être obtenir le label BBC Rénovation... : Une meilleure « valeur verte » de la copropriété qui profitera à tous
- Permet de financer de nouveaux travaux
- Dilue les coûts du fait d'une nouvelle répartition des charges

LES MODALITÉS PRATIQUES



Quand y a-t-il surélévation?

Selon une jurisprudence constante, si l'on ne dépasse pas le faîtage de l'immeuble, c'est le droit classique de la copropriété qui s'applique et non le droit de la surélévation de l'article 35 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 car il n'y a pas « exhaussement de la panne faîtière centrale ».

L'aménagement simple des combles sous toiture ne correspond pas à une surélévation au sens du nouvel article 35 de la loi du 10 juillet 1965.

Comment fait-on ?

Article 35 de la loi du 10 juillet 1965

« La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues au quatrième alinéa ».

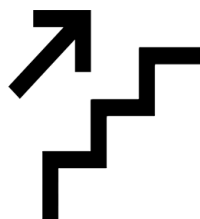
LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 offre au syndicat des copropriétaires deux possibilités :

- 1 Exercer lui-même ce droit de surélévation, en vue de la création de locaux privés, destiné en principe à être commercialisés
- 2 Céder ce droit de surélévation à un copropriétaire ou à un tiers, qui en assurera la construction.



LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Surélévation par le syndicat des copropriétaires

Dans cette hypothèse, le syndicat des copropriétaires est maître d'ouvrage. Il est le financier et le responsable de cette opération pour laquelle il devra souscrire une assurance dommage-ouvrage.

La surélévation de l'immeuble par le syndicat des copropriétaires suppose :

- De préparer l'opération de surélévation par diverses études (aspects techniques et juridico financier) et travaux préalables
- D'obtenir, sur la base des études menées, l'autorisation de l'assemblée générale de surélever l'immeuble à la majorité de l'article 26
- D'obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération
- De modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété afin d'identifier juridiquement le ou les nouveaux lots de copropriété correspondant à la construction à édifier
- De réaliser ou faire les travaux de surélévation
- De louer ou de céder le ou les lots privatifs ainsi créés.

Droit de priorité des copropriétaires du dernier étage

Les copropriétaires de l'étage supérieur de l'immeuble bénéficient d'un **droit de priorité** à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. A cet effet, et préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic doit notifier à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.



A ce jour, reste en suspens la question de la préemption par plusieurs copropriétaires du dernier étage en même temps à l'intérieur du délai de deux mois.

2 Surélévation par un copropriétaire ou par un tiers

Dans cette hypothèse, le copropriétaire ou le tiers est maître d'ouvrage.

Lorsque la construction de nouveaux locaux privatifs est le fait d'un copropriétaire déjà dans l'immeuble ou d'un tiers, ce dernier doit, préalablement à la phase de construction, acquérir le droit d'édifier lesdits locaux auprès du syndicat.

La décision d'aliéner le droit de surélévation est prise en assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Et lorsque l'immeuble est compris dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, institué en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Cette aliénation doit être consentie moyennant une contrepartie financière à la charge de l'acquéreur ou moyennant l'obligation de faire des travaux pour le compte du syndicat.

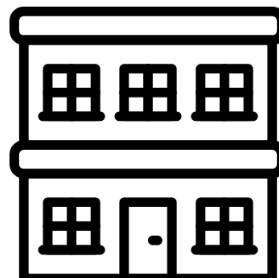
LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'aliénation du droit de surélévation au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers suppose :

- Que la copropriété ait validé le projet de surélévation et, par conséquence, qu'elle en ait une parfaite connaissance,
- Qu'un nouveau lot de copropriété correspondant à la construction à édifier ait été créé par la copropriété, aux frais du copropriétaire ou du tiers demandeur.



Cette aliénation rend donc au préalable nécessaire la constitution par le copropriétaire ou le tiers :

- d'un **dossier technique** comprenant :
 - Un dossier de construction afin de permettre aux copropriétaires de prendre connaissance de manière précise du projet architectural (plans et coupes, matériaux choisis, points de raccordement aux équipements existants, etc.),
 - Un rapport (au besoin établi par un expert) faisant apparaître les divers préjudices indemnisables pouvant résulter de la surélévation (diminution définitive de la valeur du ou des lots directement concernés par la surélévation, trouble de jouissance grave, dégradations) et chiffrera les indemnités proposées.



LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ



CANNES | 27 au 30 mai 2018

- d'un **dossier juridique** comprenant :
 - La modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété par la création d'un nouveau lot de copropriété correspondant à la construction à édifier, auquel seront affectés des tantièmes de parties communes et des tantièmes de charges, et par l'introduction éventuelle dans le règlement des clauses particulières concernant l'utilisation du lot nouvellement créé
 - La vente du droit de surélévation, savoir la vente du lot créé par le syndicat des copropriétaires au profit du copropriétaire concerné moyennant un prix ou moyennant l'obligation de faire des travaux pour le compte du syndicat.





LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Droit de priorité des copropriétaires du dernier étage

Les copropriétaires de l'étage supérieur de l'immeuble bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés.



La fiscalité

• les plus-values

Si le syndicat des copropriétaires réalise lui-même l'opération il sera assujéti à la plus-value immobilière fiscale que devront déclarer chaque copropriétaire bénéficiant des quotes-parts du prix de vente des nouveaux lots.

Par contre, si le syndicat vend le droit à construire, la plus-value n'est pas imposable. Une exonération sous conditions des plus-values de cession de droits de surélévation est en effet prévue à l'article 150 U-II-9 du Code général des impôts. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à l'engagement du cessionnaire à réaliser et achever un local exclusivement destiné à l'habitation dans les quatre ans suivant la cession. La loi de finances 2018 proroge pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020, cette exonération et ce, alors que le dispositif était amené à s'éteindre au 31 décembre 2017.

• la TVA

