

LA SURELEVATION A L'INITIATIVE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

« la communauté au service l'élévation »

Introduction :

Evolution et renouvellement sont de la nature même d'un immeuble en copropriété : mutation d'un lot, changement de copropriétaire, modification du syndicat des copropriétaires, changement de syndic, travaux sont autant de transformations qui modifient la composition, la contenance et la physionomie d'une copropriété.

Parmi ces modifications, il en est une qui revêt une importance toute particulière puisqu'elle modifie à la fois la composition, la physionomie et la contenance d'une copropriété : la surélévation.

La surélévation, qui a pu être présentée comme un palliatif à une pénurie de logement dans les grandes agglomérations¹, est plus simplement un moyen de créer des locaux communs, une solution pour créer ou augmenter les parties privatives, ou encore une possibilité d'augmenter la surface de l'immeuble.

Mais même si s'élever est un vœux pieux qui ne peut être qu'encouragé, en matière de copropriété il s'agit d'une opération délicate qui d'une part implique une réelle discussion entre le syndicat des copropriétaires et le constructeur, et d'autre part impose des contraintes techniques et administratives importantes.

Le régime de la surélévation en matière de copropriété est issu d'une part de la loi du 10 juillet 1965² fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui prévoit pas moins de quatre articles (articles 3, 35, 36 et 37) concernant la surélévation et d'autre part des dispositions de l'article L 421 – 1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La complexité de la surélévation en matière copropriété s'explique par la particularité du régime applicable : les articles 35, 36, et 37 concernant la surélévation sont réputés impératifs, alors que, à titre d'exemple, les articles 38 à 41 de la même loi, qui concernent la reconstruction de l'immeuble, sont simplement supplétifs :

- L'article 3 précise que, dans le silence ou la contradiction des textes, le droit de surélever est un droit accessoire aux parties communes,
- L'article 35 énonce que la surélévation peut être réalisée par le syndicat des copropriétaires,

¹ Guy Vignerou, « *La surélévation de l'immeuble en copropriété* » : Informations Rapides de la Copropriété, n°459, novembre 2000, p.17 et suivants

² Loi N° 65 – 557 du 10 juillet 1965, publiée au Journal Officiel le 11 juillet 1965,

- L'article 36 prévoit l'indemnisation des copropriétaires subissant un préjudice du fait des travaux de surélévation,
- L'article 37 dispose de la possibilité de réserver le droit de surélever³.

Dans les faits, les nouveaux locaux peuvent être édifiés par soit l'élévation de l'immeuble bâti, soit par l'édification de nouveaux bâtiments sur les sols ou sous-sol dépendants des parties privatives⁴.

En tout état de cause, les travaux de surélévation peuvent être effectués soit par le syndicat des copropriétaires, qui dans cette hypothèse est maître de l'ouvrage, soit par un copropriétaire ou un tiers.

La présente étude ne porte que sur la surélévation à l'initiative du syndicat des copropriétaires, hypothèse prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 35 de la loi.

C'est précisément ce dernier article qui est la cause d'un contentieux nourri car si tout le monde s'accorde à reconnaître l'utilité d'une surélévation, l'augmentation corrélative des charges de copropriété, les appels de charges supplémentaires pour assurer le financement des travaux, la modification de la disposition des étages supérieures sont souvent autant d'arguments avancés pour soumettre la surélévation à l'office du juge.

C'est précisément ce type de contentieux qui a démontré les faiblesses de la loi de 1965 en la matière puisque si cette dernière prévoit, définit le droit de surélever, et organise son exercice, elle ne définit pas pour autant la surélévation.

En l'absence de toute définition légale, réglementaire, ou conventionnelle, la surélévation est définie par référence aux travaux exécutés sur l'immeuble comme l'adjonction de parties privatives ou communes dans une copropriété par un agrandissement de l'immeuble, par une élévation de la toiture, ou par l'édification de nouvelles constructions sur des parties communes⁵.

L'analyse de la jurisprudence démontre que, même si il y élévation des murs et modification du dernier étage, il n'y a pas forcément surélévation.

Des travaux similaires, comme l'aménagement des combles, peuvent ainsi présenter une similitude avec une surélévation, sans pour autant en être une, et certains copropriétaires sont tentés de présenter ses travaux comme de simples aménagements intérieurs échappant à la réglementation des articles 35 à 37 de la loi de 1965.

Aussi lorsque le syndicat des copropriétaires décide de surélever l'immeuble, il convient de s'interroger sur l'exercice du droit de surélever et les modalités des travaux (I), mais surtout de prévoir les contingences nouvelles qui s'imposent, conséquences directes de cette opération (II).

³ Article 35 à 37 de la loi du 10 juillet 1965

⁴ Article 3 de la loi du 10 juillet 1965

⁵ Jean de VIGAN, « la surélévation », Dictionnaire général du bâtiment, DICOBAT, page 916, édition Arcature

I/ LA SURELEVATION ET LE DROIT DE SURELEVER :

Avant d'envisager les travaux de surélévation et de leurs corollaires (choix des entrepreneurs, échancier de réalisation, souscription d'une police d'assurance, ...), il convient de s'interroger sur le droit de surélever, et plus particulièrement sur le point de savoir qui peut surélever, et avec quelle autorisation.

Le point est fondamental car si les travaux de surélévation engagés sans autorisation, et de la bonne personne, les juridictions, quel que soit leurs degrés et leurs importances, hésiteront pas à ordonner la remise en l'état avant construction⁶.

Mais avant même de s'interroger sur l'exercice du droit de surélever, encore faut-il s'assurer de l'application du régime de la surélévation aux travaux envisagés.

Lorsque des travaux concernent le dernier étage d'un immeuble, ou touchent sa toiture, il convient ainsi de s'assurer que le régime légal de la surélévation s'applique (A), puis que les travaux de surélévation ont bien été autorisés par les personnes qui y sont dûment habilitées (B).

A°) La surélévation est caractérisée par la nature des travaux :

Comme il a été rappelé, la surélévation n'a pas été définie dans la loi du 10 juillet 1965.

Si le défaut de définition par le législateur peut apparaître de prime abord gênant, à y réfléchir plus avant, cela permet aussi de ne pas enfermer la surélévation dans un carcan législatif qui ne tiendrait pas compte des évolutions des techniques de construction des bâtiments⁷.

Ainsi, en l'absence de définition légale de la surélévation par la loi, cette dernière a été définie par la jurisprudence.

Les tribunaux ont ainsi dégagé plusieurs critères qui permettent d'identifier la surélévation, et surtout de la distinguer d'autres travaux, tels que les travaux d'aménagement intérieur sur combles, ne relevant pas du même régime⁸.

Les critères dégagés par la jurisprudence sont fondés sur la nature des travaux engagés, et leur importance.

La Cour de cassation a tout d'abord estimé qu'il y a surélévation lorsqu'il y a une modification du faitage de la toiture⁹.

⁶ CA Paris, Chambre 23, Section A, 8 mars 2000, DE JESUS MOREILA / MARQUES, Affaire n° 108 730

⁷ On peut ainsi imaginer que le législateur de 1965 n'aura pas pu concevoir les facilités de construction d'ouvrages tel que les vérandas, dont les progrès des matériaux de construction plus léger et plus résistants aujourd'hui permettent ainsi des constructions qui ne nécessitent aucune surélévation.

⁸ Cass.civ.3^{ème}, 15 novembre 1993 : loyers et copr. 1994, comm. N°133

⁹ Cass.civ.3^{ème}, 6 mars 1991, n°89 – 18.758, Syndic. des Copr. de l'immeuble 31 rue de Lorraine à Saint Germain en Laye C/ Mme Keller et a. : Bull.civ.III n°79

Par faîtage de la toiture, il convient d'entendre la ligne de jonction supérieure des deux pans de la toiture¹⁰

Ce critère a été repris à plusieurs occasions¹¹ et est aujourd'hui considéré comme le plus significatif d'une surélévation¹².

A titre d'exemple, il a été jugé, dans deux affaires concernant des travaux identiques d'aménagement des combles au dernier étage d'un immeuble que, dans un premier temps, la pose de fenêtres à chiens assis n'était pas une surélévation¹³, alors que la pose de fenêtres à chiens assis avec modification du faîtage du toit est une surélévation¹⁴.

Partant du critère de la modification du faîtage de la toiture, les Cours d'appel ont ensuite affiné cette définition en y ajoutant d'autres critères :

- Nécessité d'une construction en dur¹⁵
- La prolongation verticale de la façade au-dessus de la ligne de faîtage¹⁶.

Toutefois, ces derniers critères sont complémentaires de celui de la modification du faîtage de la toiture.

Un débat reste toujours ouvert sur certains travaux comme les vérandas et les loggias sur lesquelles la jurisprudence n'est pas fixée¹⁷.

En conclusion, en l'absence de création de niveau supérieur et / ou la modification de la pente du toit, seule la modification du faîtage du toit est à prendre en considération pour s'assurer que le régime légal de la surélévation s'applique aux travaux envisagés.

En l'absence de modification du faîtage, ces travaux seront davantage assimilés à des travaux d'aménagement intérieur qui, même s'ils touchent des parties communes et modifient l'aspect extérieur de l'immeuble, ne relèvent pas du régime découlant des articles 35 à 37 de la loi du 10 juillet 1965¹⁸.

En revanche, si les critères énoncés sont réunis, il convient que l'assemblée générale des copropriétaires se prononce par un vote, condition obligatoire à la légalité et la régularité des travaux de surélévation.

¹⁰ Jean de VIGAN, « *le faîtage* », Dictionnaire général du bâtiment, DICOBAT, page 442, édition Arcature

¹¹ CA Nancy, Chambre 1, 3 novembre 1997, Cabaret C/ Cabaret
Ca Paris, 9 octobre 1997 : Loyers et Copropriété 1998, com.57

¹² Guy Vigneron, « *La surélévation de l'immeuble en copropriété* » : Informations Rapides de la Copropriété, n°459, novembre 2000, p.18, note n°3
Charles Levinshon, « *Surélévation et copropriété* » : L'actualité Juridique – Droit immobilier, 10 mars 2000, p.205 et suivants

¹³ Cass.civ.3^{ème}, 6 octobre 1993, affaire Boukobza : Loyers et Copropriété 1993, com.443

¹⁴ Cass.civ.3^{ème}, 6 mars 1991 : RD imm. 1991, p.261

¹⁵ CA Paris, Chambre 23, Section B, 26 janvier 1996, Syndic. des Copr. du 16 rue d'Alembert à Paris C/ Blanchard

¹⁶ Cass.civ.3^{ème}, 6 octobre 1993, affaire Boukobza : Loyers et Copropriété 1993, com.443

¹⁷ Guy Vigneron, « *La surélévation de l'immeuble en copropriété* » : Informations Rapides de la Copropriété, n°459, novembre 2000, p.18, note n°3

¹⁸ CA APRIS, Chambre 23, Section B, 26 janvier 1996, préc. n° 14
CA Nancy, Chambre 1, 3 novembre 1997, préc. n° 10

B./ Le droit de surélever appartient au syndicat des copropriétaires :

Comme il vient d'être rappelé, l'article 3 de la loi de 1965 fait du droit de surélever, dans le silence ou la contradiction des textes, un accessoire aux parties communes.

Ainsi, le droit de surélever est attaché au droit de propriété.

Pour ce qui concerne notre hypothèse - la surélévation à l'initiative du syndicat des copropriétaires - le droit de surélever est attaché à la propriété indivise des parties communes.

Antérieurement à la loi du 10 juillet 1965, le droit de propriété de chaque copropriétaire sur les parties communes était privilégié au détriment de l'efficacité de la gestion de la copropriété¹⁹.

Dans un souci d'une plus grande facilité de gestion de la copropriété, le législateur de 1965 a renforcé l'importance de la collectivité en instituant le syndicat des copropriétaires, organe en charge de la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes²⁰.

Il ressort ainsi de la combinaison du caractère indivis du droit de surélever d'une part et de la mission du syndicat des copropriétaires d'autre part que la surélévation, dans le silence ou la contradiction des textes dépend d'une décision du syndicat des copropriétaires qui est seul habilité à cet effet²¹.

Le vote de cette décision par le syndicat des copropriétaires est soumis à des règles différentes qui varient en fonction de la destination des nouveaux locaux :

Soit ils seront des parties communes (1), soit des parties privatives (2), soit des parties communes et des parties privatives (3), soit encore des parties communes destinées à devenir privatives (D).

1°) Les nouveaux locaux sont des parties communes :

Cette éventualité est plutôt rare, la surélévation étant le plus souvent destinés à créer de nouveaux locaux privatifs.

Toutefois, dans la mesure où le droit de surélever un immeuble appartient au syndicat des copropriétaires, ce dernier est habilité à rehausser un bâtiment afin d'y construire de nouveaux locaux collectifs destinés à s'intégrer dans les parties communes existantes.

Pour ce faire, les copropriétaires doivent être convoqués à une assemblée générale par lettre recommandée avec avis de réception au moins quinze jours avant la date de la réunion.

La convocation à l'assemblée doit être accompagnée d'une part de l'ordre du jour, et d'autre part du projet de résolution sur la surélévation²².

¹⁹ Louis-Augustin Barrière, « *Le droit de surélévation en copropriété* » : Semaine Juridique (JCP), Ed.N, 1992, doctrine n°15, p.118, § 2

²⁰ Article 14 alinéa 1^{er} et 4 de la loi du 10 juillet 1965

²¹ CA Paris, 23^{ème} Chambre, Section A, 26 novembre 1997, Quimet C/ Syndic. des Copr. du 9 rue Morere à Paris 14^{ème}

²² Article 11 -5° du décret du 12 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965

La double majorité de l'article 26 est requise.

Toutefois, si l'opération de surélévation n'est pas conforme à la destination de l'immeuble telle que défini dans le règlement de copropriété, les travaux de surélévation doivent être autorisés à l'unanimité des membres du syndicat.

Il en va de même lorsque les travaux projetés sont de nature à porter atteinte aux modalités de jouissance des lots ou à leur composition (par la suppression de grenier par exemple).

2°) Les nouveaux locaux sont des parties privatives :

Le syndicat tire cette possibilité d'une interprétation extensive des dispositions de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965²³.

Dans cette hypothèse, l'article 35 prévoit expressément un vote à l'unanimité des membres du syndicat des copropriétaires²⁴.

Cette unanimité est requise car, en intervenant de la sorte, le syndicat excède sa mission d'administration des parties communes²⁵.

3°) Les nouveaux locaux seront des parties communes et des parties privatives :

Cette éventualité concerne le cas où le syndicat crée dans une même surélévation des parties communes et des parties privatives.

Exemple : une copropriété crée par surélévation un étage qui sera privatif, mais également décide l'installation d'un ascenseur et d'une terrasse qui seront communs.

Dans cette hypothèse, il convient alors de procéder à deux votes distincts, faisant l'objet de deux résolutions différentes : la première prise à l'unanimité pour les locaux à usage privatif, et la deuxième à la double majorité pour les locaux à usage commun.

4°) Les nouveaux locaux sont des parties communes destinées à devenir privatives :

Cette occurrence est celle où le syndicat des copropriétaires prend l'initiative d'une surélévation afin de créer à la fois des locaux communs destinés à être vendus et / ou des parties privatives destinées à être vendues.

Dans l'absence de décision jurisprudentielle sur ce cas, un éminent auteur a préconisé que soit appliqué le principe selon lequel l'accessoire suit le principal²⁶

²³ Louis-Augustin Barrière, « *Le droit de surélévation en copropriété* » : Semaine Juridique (JCP), Ed.N, 1992, doctrine n°15, p.119, § 8

²⁴ Cass.civ.3^{ème}, 29 avril 1983, SCI du Pardo C/ Abeille : Bull.civ.III 1983, n°92, p.73
CA Aix en Provence, 4^{ème} Chambre civil, Section B, Draperi C/ Degus

²⁵ Cass.civ.3^{ème}, 3 décembre 1970 : Gaz.Pal. 1970. 1., p.167

²⁶ Jean Robert Bouyeure, « *Surélévation de l'immeuble en copropriété et la construction de bâtiment comportant de nouveaux locaux* » : Gaz.Pal. 1973, doct. 631

En conséquence, deux cas doivent être distingués :

- Le syndicat créer des parties communes qu'il décide d'aliéner : il s'agit en conséquence de l'aliénation de parties communes : double majorité de l'article 26 est requise.
- Le syndicat fait construire des locaux privatifs destinés à être vendus : le syndicat est alors, en quelque sorte, un promoteur et devra se prononcer d'une part sur les travaux, mais également, à l'unanimité, sur les modalités d'exécution (répartition des dépenses de construction, répartition des indemnités financières éventuelles prévues à l'article 9 de la loi de 1965, modification de l'état descriptif de division, modification de la répartition des charges).

Ainsi, la surélévation est un moyen de gestion et d'évolution de la copropriété qui doit être, dans le silence des textes et sauf stipulations expresses contraires, une œuvre collective des copropriétaires votant à l'unanimité pour la réalisation de locaux à usage privatif, et à la majorité double de l'article 26 s'il s'agit de locaux communs, même s'ils sont vendus ensuite comme des parties privatives.

En toute hypothèse, pour donner leur accord, les copropriétaires doivent être informés sur les implications tant financières que juridiques et les contraintes urbanistiques qu'imposent la réalisation de ce type de travaux.

II/ LES IMPLICATIONS D'UNE SURELEVATION :

Les opérations de surélévation sont à l'origine d'implications importantes pour la communauté des copropriétaires.

Lors de la préparation de l'opération le syndicat devra faire en sorte de bien les appréhender afin que ce qui devait être une bonne gestion de la copropriété ne devienne pas une source de tracasseries ou d'imbroglios juridiques.

Les copropriétaires qui votent une surélévation doivent évaluer les conséquences et les corollaires de cette opération (et de ces travaux) en termes financiers (A), juridiques (B), et urbanistiques (C).

A./ Les corollaires financiers :

Les implications financières de l'opération de surélévation doivent être bien connues par les copropriétaires car ces derniers devront supporter d'une part la charge des travaux, et d'autre part les charges supplémentaires d'entretien des nouveaux locaux²⁷.

²⁷ Monsieur Ruffet, « *La surélévation de l'immeuble en copropriété* » : Informations Rapides de la Copropriété, n° 342, mars 1990, p. 67 et suivants

La création de nouveaux locaux par surélévation entre dans la catégorie des travaux réalisés par le syndicat de copropriétaires prévue par les dispositions de l'article 30 de la loi de 1965.

Ainsi, la charge des travaux sera répartie entre tous les copropriétaires en proportions des avantages qui résulteront des travaux pour chacun d'eux²⁸.

Les copropriétaires devront également prévoir le montant et la répartition des indemnités due aux copropriétaires qui subissent un préjudice du fait des travaux²⁹.

En effet, le préjudice subi par des copropriétaires (trouble de jouissance, dégradation des appartements, ...) du fait des travaux de surélévation doit être réparé par le syndicat des copropriétaires, en proportion des droits de chacun tel qu'ils ressortent des tantièmes de copropriété³⁰.

Il est toutefois à noter que les copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à l'opération de surélévation peuvent demander des délais de paiement³¹.

De plus, si un copropriétaire estime que la surélévation présente un caractère somptuaire, eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble, il peut demander au Tribunal de Grande Instance que la résolution autorisant la surélévation lui soit inopposable³².

B/ Les corollaires juridiques :

Dans le cas de la création de parties communes, les documents de la copropriété devront être modifiés pour tenir compte de la nouvelle consistance et du nouvel usage des parties communes ajoutées.

Le modificatif devra faire l'objet des formalités de publicités habituelles.

Dans l'hypothèse d'une création de parties privatives, il y aura adjonction de nouveaux lots qui imposeront un nouvel état descriptif de division et une modification du règlement de copropriété :

- *Modification des millièmes de copropriété* : La création de nouveaux locaux implique une nouvelle affectation de millièmes de copropriété, les surfaces créées devant être inclus dans un lot comprenant une quote-part dans les parties communes³³.

²⁸ Lorsque la surélévation implique la création d'un ascenseur, la part des charges des travaux est plus importante pour les copropriétaires des étages élevés, et est calculée en fonction de l'étage occupé par chaque copropriétaire .

²⁹ Articles 9 et 36 de la loi du 10 juillet 1965

³⁰ Cass.civ.3^{ème}, 29 janvier 1997, Vidal C/ Guth et autres, pourvoi n° 94 – 16.714

³¹ Article 33 de la loi du 10 juillet 1965

³² Articles 34 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.

³³ Article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965

Cette quote-part sera prise sur les lots existant, réduisant d'autant la quote-part desdits lots.

L'unanimité est requise pour changer la répartition des quotes-parts de copropriété.

La même unanimité est requise pour autoriser une surélévation destinée à créer des parties privatives.

Ainsi, l'assemblée statuant sur l'opération de surélévation pourra en même temps statuer sur la modification des millièmes emportée par leur vote.

- Modification des millièmes de charges : Toutes les charges doivent faire l'objet d'une modification rendue nécessaire par l'opération de surélévation.

Seule les charges spéciales à des ensembles de lots que la création de lots nouveaux n'affecte pas, ne sont pas modifiées³⁴.

La nouvelle répartition doit tenir compte de la répartition des charges telle que prévue à l'article 10 de la loi de 1965.

C/ Les obligations urbanistiques :

Le syndicat des copropriétaires qui décide d'entamer des travaux de surélévation prend la qualité de constructeur (de maître d'ouvrage).

En tant qu'opération de construction, la surélévation fait alors peser sur le syndicat des copropriétaires les obligations urbanistiques qui pèsent sur tout constructeur.

- Le permis de construire : l'article L 421 – 1 du Code de l'urbanisme impose un permis de construire pour les travaux qui modifient la destination de l'immeuble, son aspect extérieur, ou encore son volume par la création des niveaux supérieurs.

Une surélévation en matière de copropriété nécessite l'obtention préalable d'un permis de construire.

Toutefois, le Code de l'urbanisme prévoit que certains travaux échappent à l'obligation d'obtention d'un permis : construction des murs inférieurs à une hauteur à 2 mètres, les terrasses au-dessus du sol, les ouvrages de moins de 2 m² et de moins de 1,50 de hauteur³⁵, les piscines non couvertes ou les constructions inférieures à 20 m² hors œuvre nette³⁶.

³⁴ Exemple : les charges spéciales aux parkings en sous-sol

³⁵ Article R 421 – 1 du Code de l'urbanisme

³⁶ Article R 422 – 2 du Code de l'urbanisme

Si l'immeuble de la copropriété est inscrit à l'inventaire des monuments historiques et aux immeubles classés, le permis de construire est obligatoire³⁷.

En conclusion :

La copropriété devra obtenir un permis de construire lorsque les travaux de surélévation soit créent un étage supérieur, soit modifient l'aspect extérieur de l'immeuble.

La copropriété sera dispenser de l'obtention d'un permis de construire lorsqu'elle ne crée pas de nouvel étage supérieur, ou lorsque la construction envisagé n'augmente pas le volume habitable de plus de 2 m².

La copropriété devra obtenir un permis de construire, quel que soit le volume et la hauteur de la construction, lorsqu'elle concerne un immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques et aux immeubles classés.

L'obtention préalable du permis de construire est nécessaire car, à défaut, le syndicat s'expose à ce qu'un tribunal ordonne la démolition de l'ouvrage³⁸ et risque des sanctions pénales³⁹.

Il est toutefois à noter que dans les cas où la copropriété n'a pas à solliciter un permis de construire, elle doit malgré tout déposer à la mairie une déclaration de travaux.

- Le dossier technique :

Il est indispensable que le syndicat des copropriétaires établisse un dossier technique approfondi.

Ce dossier a un double intérêt : d'une part il permet de présenter les travaux aux copropriétaires, ce qui évite toute contestation ultérieure de l'assemblée générale fondée sur un défaut d'information, et d'autre part, il sera annexé à la demande de permis de construire.

Ce dossier devra comprendre un dossier de construction et une estimation des divers préjudices pouvant résulter des travaux⁴⁰.

- Le respect es règles d'urbanisme :

Le syndicat des copropriétaires doit respecter les règlements d'urbanisme, et notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU), successeur du POS⁴¹.

³⁷ Article L 422 – 4 du Code de l'urbanisme

³⁸ Article L 480 – 13 du Code de l'urbanisme

³⁹ Articles L 421 – 1, L 480 – 4, L 480 – 5, et L 480 - 7 du Code de l'urbanisme

⁴⁰ « Copropriété », Edition du Juris-Classeur, Fascicule 97 – 25, n°22, p.5

⁴¹ Article 6 du décret n°2001 – 260 du 27 mars 2001

Le PLU constitue aujourd'hui un document local de référence qui définit et régleme les règles applicables à l'habitat qui s'impose à tout propriétaire.

Des entraves avaient été constatées à la surélévation sous l'empire du POS⁴².

Ces entraves sont parfaitement transposables au PLU auquel le syndicat des copropriétaires devra se reporter afin de vérifier les possibilités de surélévation et leur modalité.

En cas de non-respect, des poursuites judiciaires pourront être engagées⁴³ et aboutir à des sanctions pécuniaires en plus de la remise en état⁴⁴.

- Les modalités d'assurances :

En tant que maître d'ouvrage, le syndicat des copropriétaires devra souscrire une assurance spéciale pour les travaux de surélévation⁴⁵.

Cette assurance, l'assurance dommage-ouvrage, doit être obligatoirement souscrite par le syndicat avant le début des travaux⁴⁶.

Conclusion :

En définitive, la surélévation est un moyen d'amélioration de l'immeuble qui peut présenter un intérêt considérable pour la copropriété qui en a la possibilité : à court terme cela peut augmenter la surface de l'immeuble, agrandir les parties communes, et augmenter le standing de l'immeuble, et à long terme la plus value retirée permet ainsi aux copropriétaires de mieux vendre leur appartement.

Avant toute transformation, le copropriétaire devra toutefois être vigilant sur les points que nous avons abordés, et prendre conseil dans la mesure du possible, auprès de professionnels qualifiés (architectes, bureaux d'études, ...)

Si la surélévation peut s'avérer être une bonne affaire, elle peut également être source d'un véritable contentieux dont le résultat peut s'avérer dramatique si, in fine, il est ordonné la restitution la démolition de la surélévation, la remise en l'état de l'immeuble, et des dommages et intérêts qui s'ajoutent aux frais de procédure.

⁴² Charles Levinshon, « *Surélévation et copropriété* » : L'actualité Juridique – Droit immobilier, 10 mars 2000, p.209

⁴³ Article L 480 – 1 à L 480 – 9 du Code de l'urbanisme

⁴⁴ Cass.crim., 9 novembre 1994, Abitan : JCP Ed. N, 1996 II, p. 758

⁴⁵ Loi du 4 janvier 1978, dite « loi Spinetta »

⁴⁶ Articles L 111 – 8 à 111 – 41 du Code de la construction

Si la surélévation traduit une volonté commune de s'élever, elle ne doit pas pour autant devenir « une descente aux enfers » .

Ce qu'il faut retenir :

- **La surélévation est un moyen de créer des locaux communs, une solution de créer ou d'augmenter les parties privatives, et une possibilité d'augmenter la surface de l'immeuble, et d'augmenter le standing d'un immeuble.**
- **La surélévation est l'adjonction de parties privatives ou communes dans une copropriété par un agrandissement de l'immeuble, par une élévation de la toiture, ou par l'édification de nouvelles constructions sur des parties communes.**
- **Dans le silence ou la contradiction des titres, le droit de surélever est un accessoire aux parties communes : il appartient au syndicat des copropriétaires, et chaque copropriétaire est propriétaire indivis de ce droit.**
- **L'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer sur les travaux de surélévation, et sur leur conséquence pour la copropriété en terme de modification des millièmes de copropriété et des millièmes de charges.**
- **Les travaux doivent respecter les obligations légales d'urbanisme et d'assurance.**

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris
Cabinet HOCQUARD & ASSOCIES