



La surélévation en copropriété

publié le **23/05/2016**, vu **8640 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

L'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dispose que : « 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 surélévation consiste en la réalisation d'ouvrages entraînant une modification des constructions existantes. Une surélévation ne signifie pas pour autant le rajout d'un étage supplémentaire.

Plusieurs conditions doivent être réunies pour caractériser une surélévation.

En premier lieu, la construction doit être permanente et pérenne dans le temps. L'installation d'éléments facilement démontables et indépendants de l'immeuble ne constitue donc pas une surélévation.

En deuxième lieu, la construction doit consister dans une prolongation verticale des façades. Ainsi, le percement d'une trémie d'escalier ou le rajout de garde corps ne seront pas considérés comme des surélévations (*Civ.3^{ème}, 6 octobre 1993, n°91-19.936*).

En troisième lieu, la construction nouvelle doit entraîner une modification de la hauteur du bâtiment. Le point le plus haut du bâtiment doit être augmenté.

Enfin, la construction doit tendre à l'adjonction de locaux privatifs. Un aménagement des combles qui n'entraîne pas une augmentation de la hauteur de la toiture ne sera pas considéré comme une surélévation (*Civ.3^{ème}, 15 novembre 1993, Loyers et copr. 1994. 133*).

Bien que la surélévation conduise à l'adjonction de parties privatives, la décision revient au syndicat des copropriétaires, celles-ci étant considérées comme accessoires des parties communes (*Civ.3^{ème}, 22 mars 1995, n°92-19.599*).

La décision de surélever doit donc être prise à l'unanimité des copropriétaires, qui doivent donner leur accord écrit et signé par tous, tant pour la création de parties privatives que la création de parties communes.

Dans cette hypothèse, le syndicat des copropriétaires aura la qualité de maître d'ouvrage et devra donc souscrire aux obligations légales prévues en matière de droit de la construction (souscription assurance-dommages, dépôt du permis de construire).

En l'occurrence, son rôle de maître d'ouvrage emporte une obligation d'information et de conseil présentée sous forme d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée qui décide des travaux.

En pratique, le syndicat des copropriétaires agit tel un promoteur s'il décide par la suite de vendre les lots privatifs adjoints à la copropriété existante.

Toutefois, il est rare que le syndicat prenne l'initiative et la responsabilité de la surélévation de la copropriété.

En effet, le syndicat de copropriété peut décider de céder son droit à surélever pour le transmettre aux copropriétaires du dernier étage ou à un tiers.

De même, la faculté de surélever peut faire l'objet d'une convention de réservation du droit de surélévation entre la copropriété et un copropriétaire, le titulaire de la convention prendra cependant garde à la durée de validité de celle-ci qui est de 10 ans.

La décision de transmettre le droit de surélever résulte d'une décision de l'assemblée générale prise à la majorité, outre l'accord des copropriétaires du dernier étage, y compris en cas de surélévation partielle.

Le syndic prendra garde de proposer le droit de surélévation en priorité aux habitants du dernier étage. En effet, l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *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.* »

Enfin, les copropriétaires des lots concernés par la surélévation devront se réunir en assemblée spéciale pour confirmer la décision prise en assemblée générale, lorsque la copropriété est située dans le périmètre concerné par un droit de préemption urbain.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information [\(en cliquant ici\)](#).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com