

L'utilisation des droits à construire au sein de la copropriété

Diane Dubois

▶ To cite this version:

Diane Dubois. L'utilisation des droits à construire au sein de la copropriété. Sciences de l'environnement. 2015. dumas-01631774

HAL Id: dumas-01631774 https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01631774

Submitted on 29 Nov 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers. L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir le DIPLÔME de MASTER DU CNAM

Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier

par

Diane DUBOIS

L'utilisation des droits à construire au sein de la copropriété

Soutenu le 25 juin 2015

JURY

PRÉSIDENT : Monsieur Nicolas CHAUVIN Directeur du Master

MEMBRES: Monsieur William HOUVENAGEL Maître de stage

Madame Stéphanie LAPORTE-LECONTE Professeure référente

TABLE DES MATIÈRES:

REMERCIEMENTS:	2
INTRODUCTION:	3
I. APPROCHES DE LA NOTION DE DROIT À CONSTRUIRE :	7
1.1. La notion de droit à construire en droit administratif :	7
1.1.1. La surface légale relative au calcul de la densité :	7
1.1.2. Les autorisations administratives relatives aux constructions :	11
1.1.3. La détermination des droits à construire dans les documents d'urbanisme :	14
1.1.4. L'impact de la destination sur la détermination des droits à construire :	
1.2. La notion de droit à construire en droit privé :	18
1.2.1. Définition juridique du droit à construire :	18
1.2.2. Le cas spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement :	19
1.2.3. La gestion du droit à construire en copropriété à travers deux conventions :	19
II. LES DIFFÉRENTS MOYENS D'APPROPRIATION DU DROIT À CONSTRUIR	E:23
2.1. Les conséquences du changement de la surface de référence :	23
2.2. Présentation des différents cas spécifiques présents au sein d'un immeuble en copropriété s	
U d'un plan local d'urbanisme :	
2.2.1. Le changement d'affectation du lot avec création de surface de plancher :	26
2.2.2. L'extension de constructions existantes en extérieur :	
2.2.3. L'édification de constructions intérieures :	
III. EXEMPLES TYPES DE L'UTILISATION DES DROITS À CONSTRUIRE :	
3.1. Première méthode :	
3.1. Seconde méthode :	47
CONCLUSION:	49
LISTE DES FIGURES :	51
DIDI IO CD A DIVIE	FO
BIBLIOGRAPHIE:	52
ENTRETIENS AVEC DES PROFESSIONNELS :	53
ANNEXES:	54
1. Questions à l'ordre du jour et projets de résolutions pour chacune des méthodes dans le cadre changement d'affectation du lot avec création de surface de plancher :	
2. Questions à l'ordre du jour et projets de résolutions dans le cadre d'extension de construction en extérieur :	
3. Questions à l'ordre du jour et projets de résolutions pour chacune des méthodes dans le cadre l'édification de constructions intérieures :	de
4. Modificatif de l'état descriptif de division issu de la première méthode :	
5 Modificatif de l'état descriptif de division issu de la seconde méthode:	92

La réalisation de ce mémoire a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui je voudrais témoigner toute ma reconnaissance.

Je voudrais tout d'abord adresser toute ma gratitude à Monsieur William HOUVENAGEL, mon maître de stage, pour sa disponibilité et ses judicieux conseils qui m'ont aidé à alimenter mes réflexions et à avancer tout au long de la rédaction de ce mémoire. De même, je remercie Madame Stéphanie LAPORTE-LECONTE pour son suivi en tant que professeure référente et ses conseils.

Je désire aussi remercier l'ensemble des personnes, qui ont pris de leur temps pour me rencontrer afin de répondre à mes questions et permettre d'enrichir ce sujet de réflexion. Il s'agit en l'occurrence de Madame Marie MARZIOU – Géomètre; Monsieur BENDIMERAD et Monsieur ROHARD – architectes; Monsieur BRACHET – Géomètre-Expert; Madame Catherine DORNIER – architecte voyer de la Mairie de Paris; Madame Nathalie PAINNOT – juriste; Maitre Agnès LEBATTEUX – avocate; Monsieur Christian MAITRE – responsable des bureaux du service de la publicité foncière de la ville de Paris et Maitre LELIEVRE – notaire.

Je voudrais enfin remercier mes parents qui m'ont soutenu et fourni les outils nécessaires à la réussite de mes études universitaires.

La ville européenne s'est définie au fil des siècles selon deux expressions urbaines que sont la compacité et l'étalement.

Jusqu'au XIXème siècle, les limites de la ville étaient définies visiblement grâce à la présence de fortifications. La révolution industrielle au cours du XIXème siècle va profondément modifier le paysage urbain : la population urbaine va croître brutalement, les fortifications seront détruites et les villes s'étendre aux alentours. Ainsi, dès les années 1970, les grandes métropoles sont caractérisées par l'accroissement des couronnes périurbaines et l'habitat pavillonnaire devient une figure de l'urbanisation.

La critique de l'étalement urbain apparue dans les années 1970 de façon sociale, puis environnementale par l'introduction de la notion de développement durable par le rapport Brundtland en 1987, est l'enjeux politique du XXIème siècle à travers les sommets de la terre¹, protocoles et mesures législatives internes aux pays en créant un mouvement de retour vers les centres urbains.

En effet, la lutte pour la protection de l'environnement conduit implicitement à une lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000² et la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II³ en France mettent en place et définissent de nouveaux outils visant à lutter contre l'étalement urbain, se traduisant par le grignotage progressif du périurbain et par une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières et d'autre part, à rechercher un aménagement économe de l'espace par la densification.

De plus, dans un contexte marqué par la pénurie de logements du fait de l'insuffisance et de l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par un prix du foncier toujours plus élevé dans les zones tendues⁴, il est apparu nécessaire d'intensifier et de renouveler des cœurs d'agglomérations jusque-là délaissés ou sous-exploités afin de proposer une alternative à l'extension sans fin des zones urbaines au détriment des terres agricoles ou des espaces naturels tout en permettant la création de logements neufs dans les grands centres urbains.

C'est pourquoi, le gouvernement a lancé en 2013 un vaste plan de réformes suite à l'annonce du Président de la République de la création et de la rénovation respective de 500 000 logements par an d'ici 2017. Il s'agit des réformes « Duflot », visant à renforcer et à accentuer la lutte contre l'étalement urbain et à faciliter la production de logements.

 $^{^1}$ Rencontres décennales entre les dirigeants mondiaux depuis 1972 par l'ONU portant sur le développement durable à l'échelle mondiale

²Loi n° 2000-1208

³Loi n° 2010-788

⁴Secteurs où l'offre de logement est inférieure à la demande et où les loyers ont tendance à augmenter de manière mécanique et régulière

Le premier acte des réformes est lancé par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013⁵ se traduisant par la mise en place d'un dispositif visant à desserrer la contrainte foncière qui déséquilibre aujourd'hui les opérations de logement social et à renforcer les obligations de mixité sociale dans les villes.

Cette réforme fut suivie de deux lois, la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social⁶, dite « Duflot 1 » du 18 janvier 2013 et la loi habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction⁷ du 1^{er} juillet 2013 qui a autorisé le gouvernement à prendre huit ordonnances pour accélérer la relance de l'activité dans le secteur du bâtiment. Parmi ces ordonnances, l'ordonnance du 3 octobre 2013⁸ et son décret d'application du 3 octobre 2013⁹ ayant pour objectif de faciliter la production de logements, notamment dans les zones tendues.

Enfin, cette politique visant à renforcer la lutte contre l'étalement urbain et à faciliter la production de logements fut particulièrement marquée par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014¹⁰ qui tend à améliorer l'articulation des documents entre eux pour répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation des sols et permettre ainsi une offre de logements plus dense notamment à travers la suppression du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) et des superficies minimales des terrains.

Ainsi, cette nouvelle approche passe par une action sur les structures existantes, une valorisation des friches et du bâti existant ainsi qu'une considération des dents creuses et des délaissés compris dans les périmètres urbanisés des villes, entrées de villes ou dans des zones à dominante commerciale.

Cette problématique de la densification intéresse plus particulièrement le droit de la copropriété, car l'essentiel des immeubles concernés sont soumis à ce régime. En effet, il faut savoir que le parc des logements soumis au régime de la copropriété à caractère de résidence principale ne cesse d'augmenter.

Selon les données relatives aux enquêtes nationales du logement de l'INSEE¹¹, en 1988, le nombre de logements en copropriété était de 4.2 millions sur un total de 21.3 millions de résidences principales, contre 6 millions sur 26,3 millions de résidences principales en 2006. En 18 ans, le parc collectif en copropriété a augmenté de 44% alors que l'ensemble du parc n'a progressé que de 24%.

⁶Loi n° 2013-61

⁵Loi n° 2013-61

⁷Loi n° 2013-569

⁸⁰rdonnance n° 2013-889

⁹Décret n° 2013-891

¹⁰Loi n° 2014-366

¹¹Institut National de la Statistique et des Études Économiques

En effet, l'accroissement du parc de logement en copropriété se fait non seulement par la construction neuve mais aussi et surtout par la mise en copropriété d'immeubles auparavant détenus par un seul et même propriétaire. Ainsi, les dispositions législatives modifiant le contenu du plan local d'urbanisme initiées par l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement et la loi ALUR du 24 mars 2014 ouvrent de nouveaux droits à construire pour un immeuble en copropriété, jusque-là souvent bloqué par le C.O.S, qui empêchait de réaliser la totalité des surfaces permises pas les règles volumétriques du plan local d'urbanisme (P.L.U). D'autre part, en cas de scission de copropriété la suppression du C.O.S ne pose plus de problème quant-à la surdensité possible des parcelles filles. En effet, jusqu' alors la création de parcelles filles surdensitaires issues d'une scission de copropriété avait pour conséquence l'impossibilité de reconstruire à l'identique dans les conditions prévues par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme étant donné la modification du terrain d'assiette de la construction.

L'utilisation de ces droits à construire est ainsi un avantage conséquent pour les copropriétés. En effet, elle permet une contrepartie financière majeure pour la copropriété par l'apport de ressources au financement de travaux de conservation, d'amélioration ainsi que l'augmentation du patrimoine de la copropriété. Apport non indifférent face à une mise aux normes toujours plus conséquente et couteuse instaurée par les différentes lois successives. Notamment la loi du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat¹² et ses textes d'application ainsi que le décret du 7 mai 2012 relatifs à la mise en conformité du parc ancien vis-à-vis de la sécurité, de l'entretien et du contrôle technique des ascenseurs¹³ à travers différents dispositifs devant être respectés sur la période 2010 à 2020. Mais aussi les lois Grenelle II et ALUR qui instaurent une rénovation énergétique à travers la mise en place d'un dossier de performance énergétique (ou audit énergétique dans certains cas) issu du décret du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété¹⁴ et d'un diagnostic technique global issu de l'article 58 de la loi ALUR. L'ensemble de ces documents devant être mis en place sur la période 2016-2017.

Par ailleurs, l'utilisation des droits à construire permet aussi la réalisation de surfaces neuves au coût de la construction sans l'achat du terrain et concoure ainsi à la densification des villes et à la limitation de l'extension urbaine. Le Géomètre-Expert, garant de l'unité foncière, apparait donc comme un acteur majeur dans l'évolution de la copropriété et donc dans l'utilisation des droits à construire d'un immeubles soumis au régime de la copropriété de par ses connaissances juridiques et foncières.

¹²Loi n° 2003-590

¹³Décret n° 2012-674

¹⁴Décret n° 2012-1342

Au cœur d'un problème classique de conciliation des règles administratives et des règles de droit privé relatives à la copropriété qui les accompagnent, il semble donc pertinent de connaître l'étendue des possibilités d'utilisation des droits à construire en copropriété et d'en définir les différentes procédures afférentes.

Pour pouvoir répondre à cette problématique, il a fallu dans un premier temps analyser la définition du droit à construire relative tant au droit administratif qu'au droit privé. Ce qui a permis de présenter, dans un second temps, les différentes procédures appliquées suite au changement des règles d'urbanisme et de confronter les différents avis des principaux acteurs de l'utilisation des droits à construire, puisque celles-ci ne sont pas définies précisément par la législation. Enfin, nous présenterons dans une troisième partie les deux exemples types permettant d'illustrer l'ensemble des propos tenus.

I. APPROCHES DE LA NOTION DE DROIT À CONSTRUIRE :

Afin de pouvoir définir l'étendue des possibilités d'utilisation des droits à construire en copropriété, il parait pertinent de les présenter vis-à-vis du droit administratif et du droit privé afin de mieux les appréhender. En effet, ceux-ci sont définis et répondent à des procédures différentes et indépendantes entre elles. Il est donc nécessaire de maitriser les enjeux administratifs et privés afin de mettre au point, par la suite, une procédure globale relative à l'utilisation des droits à construire au sein d'un immeuble soumis au régime de la copropriété.

1.1. La notion de droit à construire en droit administratif :

D'un point de vue administratif, les droits à construire sont principalement impactés par les autorisations d'urbanisme, les règles issues du plan local d'urbanisme et la destination du bâtiment.

Les autorisations administratives étant délivrées selon la surface du projet il parait essentiel de présenter l'évolution de la surface de référence prise en compte pour celles-ci et son impact quant-aux droits à construire avant de présenter le formalisme des autorisations d'urbanisme. Nous présenterons ensuite les outils limitatifs de l'utilisation des droits à construire notamment par le plan local d'urbanisme et enfin nous présenterons les impacts de la destination du bâtiment sur les droits à construire.

L'ensemble nous permettant ainsi de mieux comprendre l'approche des droits à construire par le droit administratif.

1.1.1. La surface légale relative au calcul de la densité :

1.1.1.1. La surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette :

Instituée dans le droit de l'urbanisme par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967¹⁵ et la circulaire du 12 novembre 1990¹⁶, la surface hors œuvre des constructions était définie simultanément, jusqu'au 1^{er} mars 2012, comme l'unité de mesure des droits à construire attachés à un terrain et comme l'élément essentiel des modalités de taxes et participations d'urbanisme.

L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme définit ainsi la surface hors œuvre brute (S.H.O.B) comme « la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ».

-

¹⁵Loi n° 67-1253

¹⁶Circulaire n° 90-80

De même, l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme définit la surface hors œuvre nette (S.H.O.N) comme « la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation ».

Cependant, l'utilisation de ces surfaces a montré quelques complexités pour les professionnels et s'est avérée contraire aux enjeux d'amélioration du confort énergétique des bâtiments et d'intégration des personnes à mobilité réduite.

En effet, il s'est révélé qu'il était difficile de quantifier l'épaisseur des murs au sous-sol d'un bâtiment, celui-ci n'ayant pas la paroi extérieure accessible et étant généralement plus épais que le mur situé au rez-de-chaussée. Par ailleurs, le second point de difficulté apparu est la quantification de la surface des gaines, généralement non accessibles pour le professionnel.

De plus, l'intégration des murs extérieurs au sein de la S.H.OB entraine en cas d'isolation du bâtiment, une perte néfaste de droits à construire. Les performances énergétiques ne sont ainsi donc pas valorisées, puisque l'impact sur la S.H.O.B a eu pour conséquence la construction de murs peu épais, et ce, au détriment de l'isolation. Par ailleurs, la réglementation ne prend pas en compte la norme technique et la perte de surface de l'ordre de 5 à 6 % par logement consécutifs à la loi relative aux personnes à mobilité réduite du 11 février 2005.

Suite aux conséquences thermiques néfastes, le législateur a publié un décret le 18 octobre 2009¹⁷ insérant un nouvel aliéna à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme afin de pallier cette restriction : « Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction ». Par conséquent, la mise en place d'une isolation par l'extérieur n'entrainera plus de diminution des droits à construire.

En outre, comme le souligne Monsieur BENDIMERAD, architecte, les surfaces S.H.O.B/S.H.O.N ont influencé les architectes et concepteurs de bâtiments à maximiser la surface extérieure au détriment de la surface intérieure notamment à travers les jardins d'hiver dont la surface est comprise dans la SHOB mais déduite de la SHON alors qu'en pratique ceux-ci sont utilisés comme de l'habitation.

_

¹⁷Décret n° 2009-1247

Enfin, dans un contexte économique et politique considérant les règles administratives trop contraignantes, la loi ENE du 12 juillet 2010 notifie par son article 25 alinéa 3 une volonté du législateur d' « *unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme* » en autorisant le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance.

1.1.1.2. La surface de plancher :

Créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011¹8 et son décret d'application du 29 décembre 2011¹9, la surface plancher s'est substituée, à compter du 1er mars 2012, à la surface hors œuvre brute et à la surface hors œuvre nette. Cette surface fut conçue afin de répondre aux objectifs de l'article 25, 3° de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 cité précédemment.

L'article L. 112-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié et définit la surface de plancher comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ».

Le décret d'application cité précédemment précise cette définition en fixant les déductions à effectuer : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Ainsi les problèmes liés au calcul de l'épaisseur du mur extérieur et des gaines techniques sont solutionnés. Sont par ailleurs simplifiées les hauteurs inférieures à 1.80m qui sont dorénavant déduites à tous niveaux de même que les locaux techniques et les locaux utiles au stockage des déchets. De plus, l'absence d'intégration des murs extérieurs permet

¹⁸Ordonnance n° 2011-1539

¹⁹Décret n° 2011-2054

l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments mais aussi de dégager un bonus en terme de constructibilité de l'ordre de 10% en moyenne par rapport au calcul de l'ancienne surface de référence.

Cependant, il faut noter que le changement de surface a entrainé une volonté supplémentaire de construire plus que relative. En effet, ce changement de surface n'entraine aucune simplification lors de son calcul; la surface de plancher est simplement considérée comme plus interprétative par le professionnel. De plus, le fait que la surface des caves et celliers annexes aux logements ne soit désormais déductibles plus que s'ils sont desservis par une partie commune a eu pour conséquence d'augmenter considérablement la surface plancher des maisons individuelles et ainsi de limiter leurs droits à construire résiduels. Cette déduction n'est donc favorable qu'aux copropriétés.

Remarque:

Les autorisations d'urbanisme font aussi référence à l'emprise au sol en complément de la surface de plancher. Celle-ci est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comme « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus*» de laquelle sont déduits les ornements et débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'autorisation d'urbanisme nécessaire afin d'édifier la construction projetée est définie en fonction de la superficie de la construction envisagée, du droit à construire et de l'impact de la construction projetée dans le bâti environnant.

Les autorisations d'urbanisme sont caractérisées, depuis l'ordonnance du 8 décembre 2005²⁰ et du décret d'application du 5 janvier 2007²¹, par trois permis (le permis de construire, le permis de démolir et le permis d'aménager) et une déclaration préalable. Dans notre cas nous nous intéresserons au permis de construire et à la déclaration préalable, autorisations nécessaires pour l'utilisation des droits à construire.

S'en suivent plusieurs décrets d'application modifiant le régime des autorisations d'urbanisme, notamment les décrets du 5 décembre 2011²² et du 27 février 2014²³.

En effet, le décret du 5 décembre 2011, relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes, rend obligatoire la demande de permis de construire pour toute création de S.H.O.B (devenue a posteriori la surface de plancher) supérieure à 40 m² (contre $20m^2$ auparavant) en cas d'extension d'une construction existante dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme (P.L.U), un plan d'occupation des sols (P.O.S) ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V). D'autre part il supprime l'obligation d'un dépôt de permis de construire pour les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou agrandir une ouverture.

Par ailleurs, le décret du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, dispense quant à lui de toute formalité les travaux de ravalement de façade hors secteurs protégés²⁴ et augmente la liste des pièces devant figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

²⁰Ordonnance n° 2005-1527

²¹Décret n°2007-18

²²Décret n° 2011-1771

²³Décret n° 2014-253

²⁴Sont considérés comme secteurs protégés les secteurs sauvegardés, les sites classés, les réserves naturelles, les cœurs des parcs ou futurs parcs nationaux, etc.

L'ensemble peut être présenté synthétiquement de la manière suivante :

Construction nouvelle	En droit commun		En secteur protégé	
Construction nouvene	Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m	Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5m²	Absence de formalité	Déclaration préalable		
Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m² et $ \text{Une emprise au sol} \leq 20 \text{ m²} $ et $ \text{Une surface de plancher} \leq 20 \text{ m²} $	Déclaration préalable	Permis de construire	Déclaration préalable	Permis de construire
Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m ²	Permis de construire			

		En zone U des POS/PLU ou PSMV	
Extension (hors secteur protégé)	En droit commun	Extension ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 170 m²	Extension n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 170 m²
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	Absence de formalité		
•	sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment existant		érieur du bâtiment existant
Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m² et Une emprise au sol ≤ 20 m² et Une surface de plancher ≤ 20 m²	Déclaration préalable		
Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m^2 et $ \text{Une emprise au sol} \leq 40 \text{ m}^2 $ et $ \text{Une surface de plancher} \leq 40 \text{ m}^2 $	Permis de construire D		Déclaration préalable
Une emprise au sol ou une surface de plancher > 40 m ²	Permis de construire		

Autres travaux sur existants (hors secteur protégé)	En droit commun	
Travaux d'entretien et de réparation ordinaire, sans modification de l'aspect extérieur		
Modification de volume du bâtiment sans modification de l'aspect extérieur	Absence de formalité	
Travaux de ravalement		
Changements de destination d'un bâtiment sans travaux		
Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant		
Modification de volume du bâtiment et le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur		
Transformation supérieure à 5m² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher	Déclaration préalable	
Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager		
Changements de destinations accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades	Permis de construire	
Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière	rei niis de consti dil e	

Les principales contraintes liées à l'utilisation des droits à construire résultent du règlement et des documents graphiques du plan local d'urbanisme définis aux articles L. et R. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les règles de gabarit et de densité exprimées à travers les articles 7 à 10 des plans locaux d'urbanisme. Ces articles sont respectivement les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; les règles d'emprise de la construction et les règles sur la hauteur des bâtiments. Auxquels sont ajoutés des contraintes de stationnement liées à l'article 12 du plan local d'urbanisme. L'ensemble de ces articles est plus ou moins contraignant selon la densité urbaine et la volonté des acteurs de l'urbanisme du secteur réglementé.

Jusqu'à présent la principale contrainte à l'utilisation des droits à construire était le C.O.S supprimé par la loi ALUR le 27 mars 2014. Sa suppression permet ainsi de régulariser les immeubles existants jusqu'à présent surdensitaires (c'est-à-dire dépassant le C.O.S.) en évaluant la constructibilité de fait. La suppression du C.O.S. nécessite dorénavant d'apprécier la constructibilité différemment notamment par références aux gabarits, enveloppes et hauteurs.

L'ensemble de ces entraves à la construction et donc à la volonté affichée du gouvernement de réaliser de nouvelles constructions de logement fut assouplie par un système dérogatoire aux règles d'urbanisme et de construction mis en place par une ordonnance du 3 octobre 2013 et le décret du même jour visant à favoriser la construction de logements²⁵. Ce système dérogatoire s'applique dans 1 158 communes²⁶ dans lesquelles l'autorité chargée de délivrer le permis de construire pourra déroger, au cas par cas, à certaines règles du plan local d'urbanisme relatives au gabarit, à la densité, à la hauteur des constructions, aux exigences en termes de stationnement, ainsi qu'à certaines dispositions du code de la construction et de l'habitat. Ces dérogations sont prévues au nouvel article L.123-5-1 du code de l'urbanisme. L'article 14 de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives²⁷, modifie ce même article afin d'étendre les possibilités dérogatoires à l'ensemble des communes sur lesquelles l'encadrement des loyers est susceptible d'être appliqué.

L'ordonnance du 3 octobre 2013 permet ainsi à certaines constructions destinées principalement à l'habitation sur un terrain non bâti ou une "dent creuse" qui dépasseraient la hauteur maximale prévue par le règlement d'y déroger à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur de la construction contigüe existante calculée à son faitage et qu'elles s'intègrent harmonieusement au paysage environnant.

²⁵Décret n° 2013-891

 $^{^{26}1\ 151}$ communes comprises dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et 7 communes de plus de 150 000 habitants en forte croissances démographiques

²⁷Loi n° 2014-1545





Figure 1 : Enveloppe constructible autorisée par le P.L.U

Figure 2 : Enveloppe constructible autorisée par dérogation

Cette dérogation permet aussi une valorisation du bâti existant par surélévation, grâce à la possibilité de déroger aux règles de densité et aux obligations en matière de stationnement en cas de surélévation ayant pour objet la création de logements d'une construction achevée depuis plus de deux ans et s'intégrant au sein du milieu urbain et architectural. L'article 14 de la loi du 20 décembre 2014 inclue pour les projets de surélévation, les agrandissements de surface de logement et non plus les seules créations d'unités de logement et introduit des dérogations en matière de distances de retrait par rapport aux limites séparatives.

Par ailleurs, en cas de surélévation, d'autres dérogations aux règles de construction sont possibles. En effet, ce même décret mentionne que « pour un projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans et répondant aux conditions du premier alinéa de l'article L.123-5-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut accorder des dérogations pour l'application des articles L. 111-4 en ce qui concerne les dispositions relatives à l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, L. 111-7-I, L. 111-9 et L. 111-11 lorsque :

- eut égard à la structure et la configuration de la partie existante, la mise en œuvre des règles définies aux articles susmentionnés ne permet pas de satisfaire les objectifs poursuivis ;
- les caractéristiques, notamment structurels ou liées aux matériaux en place, des bâtiments à surélever ne permettent pas d'atteindre les objectifs définis à ces mêmes articles ;
- le projet de surélévation ne dégrade pas les caractéristiques, notamment en matière de sécurité et d'aération, des logements de la partie existante du bâtiment ».

Ainsi, l'obligation d'installation d'un ascenseur au-delà du troisième étage ne s'impose que si les niveaux inférieurs disposent déjà d'un tel équipement. Il en est de même pour l'obligation de cloisonnement des escaliers et en matière de sécurité incendie. De plus, en matière de réglementation thermique et d'isolation acoustique, le respect des exigences sera conditionné à la configuration et aux matériaux du bâti existant, il ne sera donc pas toujours possible et pourra nécessiter ainsi d'une dérogation.

Le maitre d'ouvrage pourra ainsi déposer une demande de dérogation auprès du Maire en matière de délivrance des autorisations de construire en ce qui concerne le droit de l'urbanisme et auprès du Préfet pour ce qui relève du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'article 12 de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, renforce ces dérogations en habilitant le gouvernement à procéder par ordonnance afin de favoriser le développement des projets de constructions et

d'aménagement situés en entrée de ville ou dans des zones à dominante commerciale lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent et que l'opération répond à un objectif de mixité fonctionnelle. Ainsi cette même loi impose au plan local d'urbanisme d'instaurer la possibilité d'autoriser le dépassement des règles de hauteur ou de gabarit dans le respect des autres règles établies par le document ; la majoration des droits à construire devant d'effectuer dorénavant par une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

<u>Tableau récapitulatif du champ d'application des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme</u>:

Projet :	Règles d'urbanisme dérogeables :	Conditions:
Dépassement de la hauteur maximale autorisée lors de l'édification d'une construction destinée principalement à l'habitation	- Gabarit - Densité	 Construction principalement destinée à l'habitation Hauteur finale ne devant pas dépasser la hauteur du faitage de la construction existante contigüe
Surélévation d'une construction existante	- Densité - Obligations en matière de stationnement	 Construction existante achevée depuis plus de 2 ans Objet de la surélévation relatif à la création de logement ou agrandissement de surfaces de logements
Transformation à usage d'habitation d'un immeuble existant	- Densité - Obligations en matière de stationnement	- Transformation destinée principalement à l'habitation - Projet conforme au gabarit de l'immeuble
Construction de logements neufs	 Obligations en matière de stationnement Distances de retrait par rapport aux limites séparatives 	- Emplacement du projet à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre - Prise en compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine et des besoins au regard des capacités existantes

1.1.4. L'impact de la destination sur la détermination des droits à construire :

Outre de par sa superficie, le droit à construire est aussi défini par sa destination. En effet, la destination d'un local peut engendrer la comptabilisation ou non de la surface de plancher du local. Il y aura ainsi utilisation des droits à construire en cas de changement de destination avec création de surface de plancher.

Les décrets du 27 mars 2001²⁸ et du 5 janvier 2007²⁹ énumèrent, à travers l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, neuf destinations pouvant être retenues pour une construction.

²⁹Décret n° 2007-18

²⁸Décret n° 2001-260

Il s'agit de l'habitation ; l'hébergement hôtelier ; les bureaux ; le commerce ; l'artisanat ; l'industrie ; l'exploitation agricole ou forestière ; la fonction d'entrepôt ou encore les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On peut cependant noter que si l'article énumère ces destinations, il ne définit pas leur contenu et ne spécifie pas si le caractère de cette liste est limitatif ou non. Un arrêt du Conseil d'Etat a ainsi posé le 30 décembre 2014³⁰, le principe du caractère limitatif des destinations énumérées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Il est donc impossible de créer de nouvelles catégories de destination ou de sous-destination au sein des articles 3 à 14 du P.L.U afin de leur appliquer des règles spécifiques. Cependant, le Conseil d'Etat précise dans son arrêt qu'il est « loisible aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme».

Le Conseil d'Etat avait été saisi à l'occasion de la contestation d'une demande d'indemnité pour non réalisation des places de stationnements. Afin de contester cette demande, le pétitionnaire, le Groupe Patrice Pichet, avait soulevé l'illégalité de l'article UA 12 du P.L.U. de Biarritz en lui reprochant de ne pas respecter strictement les destinations énumérées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme en distinguant au sein de la catégorie "commerce" les "agences immobilières". Le Conseil d'Etat s'est ainsi, pour la première fois, prononcé sur le caractère limitatif des destinations de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. En effet, celui-ci expliquera que : « le plan local d'urbanisme n'a pas, en soumettant les "services" et les "restaurants" aux règles relatives au nombre d'aires de stationnement applicables à la catégorie des bureaux, précisé le contenu de cette catégorie, mais a créé une catégorie nouvelle, pour partie constituée de locaux relevant de la destination "commerces" au sens de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme précité ; qu'il suit de là que l'article UA 12 du règlement de ce plan méconnait ce même article R.123-9 qui, comme il a été dit, fixe de manière limitative les catégories de destinations pouvant être soumises à des règles différentes au sein d'une même zone; que par suite, en écartant l'exception d'illégalité soulevée par la société Groupe Patrice Pichet tirée de ce que l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Biarritz ne pouvait sans méconnaitre l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, prévoir des règles différentes pour des constructions étant toutes le siège d'activités commerciales, la cour administrative d'appel de Bordeaux, a commis une erreur de droit ».

Cependant la loi ALUR tout comme la loi PINEL du 18 juin 2014 31 indiquent respectivement dans leur article 157 VI et 59 qu'un décret en Conseil d'Etat viendra fixer la liste des destinations des constructions plus précisément afin de répondre à la problématique soulevée avec l'arrêt du Conseil d'Etat. En effet, le décret va venir préciser les destinations par types d'activités afin de pouvoir fixer des règles spécifiques au sein des plans locaux d'urbanisme. Ce décret est toujours en attente actuellement.

³⁰Requête n° 360850

³¹Loi n° 2014-626

1.2. La notion de droit à construire en droit privé :

Le droit privé et notamment le droit de la copropriété, a défini la notion de droit à construire et a instauré différentes conventions permettant l'appropriation de ces droits. Il semble donc pertinent de définir dans un premier temps la notion de droits à construire au vu de la copropriété et de présenter et comparer, dans un second temps, les deux conventions mises en place afin de s'approprier ces droits afin de comprendre au mieux, par la suite, les impacts de la législation actuelle.

1.2.1. Définition juridique du droit à construire :

L'article 3 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965³² mentionne que « sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ».

L'article 3 n'étant pas d'ordre public, il est donc possible d'y déroger soit par mention au sein du règlement de copropriété soit par décision de l'assemblée générale. En effet, la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation a affirmé que la liste de l'article 3 de la loi n'était pas limitative dans son arrêt du 24 mai 2006³³. L'article 3 est donc supplétif.

Ainsi le droit à construire est considéré comme un droit accessoire aux parties communes. En effet, la jurisprudence ajoute à la liste de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 le droit "administratif " de construire. De même, la 3ème Cour de Cassation a reconnu le 10 janvier 2001³⁴ que la constructibilité résiduelle du sol de la copropriété constituait un droit accessoire aux parties communes. Par conséquent, dans le silence ou la contradiction des titres, étant un droit accessoire des parties communes, le droit à construire "appartient" à l'ensemble des copropriétaires.

Suite à la suppression du coefficient d'occupation des sols, la valeur relative des droits à construire devient tangible au sein de la structure interne de la copropriété. Celui-ci doit donc être évalué selon différents critères tel que la surface de plancher, le gabarit ou encore l'enveloppe.

³³Arrêt n° 05-14.038

³²Loi n° 65-557

³⁴Arrêt n° 99-11.607

La vente en état futur d'achèvement est définie par l'article L.1601-3 du code civil et l'article L.261-3 du code de la construction et de l'habitation comme « le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes". Ces mêmes articles précisent que " les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ».

En l'occurrence, la vente en l'état futur d'achèvement correspond à la vente d'un local à construire. Il s'agit donc d'un droit à construire défini selon soit une enveloppe maximale du bâti soit une surface maximale en mètres carrés ou bien les deux à la fois.

Le droit à construire dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement étant relativement facile à quantifier, nous ne nous y intéresserons pas au-delà et continuerons notre analyse sur les droits à construire résiduels d'une copropriété existante.

1.2.3. La gestion du droit à construire en copropriété à travers deux conventions :

Au sein du régime de la copropriété, l'utilisation des droits à construire peut s'effectuer à travers deux types de conventions distinctes en fonction de leur nature. En effet, le droit à construire constitue soit un droit accessoire aux parties communes réservé au profil d'un copropriétaire soit un droit accessoire à une partie privative devenant ainsi un lot privatif.

Nous allons analyser ces deux conventions afin de définir leurs avantages et leurs inconvénients, dans le but de mettre en place la procédure la plus adéquate relative à la législation en vigueur.

1.2.3.1. Le droit à construire constituant un droit accessoire aux parties communes :

L'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 donne la possibilité à un copropriétaire ou à un tiers de réserver, au sein du règlement de copropriété ou dans une convention annexe, des droits accessoires aux parties communes durant un délai maximal de 10 ans à compter de la date de la convention en cas de convention postérieure à 1965 ou à compter de 1965 pour les règlements de copropriété antérieurs à cette date.

Cette réserve doit comporter, sous peine de nullité, l'importance des locaux à construire, leur nombre et leur superficie, leur consistance, leur état matériel, la structure du lot et sa destination. Mais aussi les mentions relatives aux répartitions de tantièmes de copropriété et de charges applicables après leur réalisation.

L'article 37 précise en outre que le titulaire de la réserve devra mentionner au cours d'une assemblée générale sa volonté d'activer son droit durant le délai imparti où l'assemblée aura la possibilité de s'y opposer à la majorité absolue (majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965). En cas de refus du syndicat des copropriétaires, la dépossession de ce droit peut être indemnisée, si et seulement si, ce droit comprenait une contrepartie à sa charge.

Si l'avantage d'un tel droit réside dans la particularité de ne pas participer aux charges des parties communes de l'immeuble avant l'utilisation de ce droit, les inconvénients sont tels que cette possibilité n'est que très peu mise en application.

En effet, il est souvent difficile de spécifier « *l'importance et la consistance des locaux à construire* » ainsi que « *les modifications que leur exécution entrainerait dans les droits et charges des copropriétaires* » si le projet n'est pas défini auparavant. De plus, la possibilité d'opposition du syndicat des copropriétaires sans motivation nécessaire peut s'avérer un réel problème d'autant plus que le doute d'être indemnisé est important du fait que la contrepartie à la charge de ce droit est souvent difficile à démontrer et donc à quantifier.

1.2.3.2. Le droit à construire constituant un droit accessoire à une partie privative ou à un lot de copropriété :

Il s'agit d'un droit à construire érigé en un lot autonome. Ainsi, Maitre Patrice LEBATTEUX, Avocat au barreau de Paris et spécialiste en droit immobilier, mentionne que la réserve du droit accessoire des parties privatives doit faire l'objet d'un lot spécial comprenant des tantièmes de copropriétés correspondants à la valeur estimée des futurs locaux.

En effet, la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation définit dans son arrêt du 15 novembre 1989³5 le lot transitoire comme un véritable lot de copropriété. Ce lot transitoire correspondant au droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes. Elle souligne cependant, dans un arrêt du 18 septembre 2013³6, que le lot à construire doit être défini précisément dans le règlement de copropriété, lequel devant également contenir la mention de l'objet du droit, son emprise matérielle et la référence au permis de construire. A défaut, la Cour de Cassation considère le lot transitoire comme inexistant car ne constituant pas une partie privative au sens de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Pendant longtemps la jurisprudence a considérée toute clause du règlement de copropriété habilitant par avance un copropriétaire à exécuter des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble comme nulle. Tel un arrêt du 12 mars 1997 rendu par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation³⁷ où celle ci statue que « doit être réputée non écrite la clause d'un règlement de copropriété autorisant un copropriétaire à effectuer

³⁵Arrêt n° 87-18.188

³⁶Arrêt n° 12-16.361

³⁷Arrêt n° 95-15.953

sans autorisation de l'assemblée générale des travaux , même précisément définis, sur les parties communes de l'immeuble ».

Cependant, dans un arrêt du 4 novembre 2010³⁸, la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation, change de position et énonce que lorsqu'un lot transitoire est précisément défini dans un règlement de copropriété, son titulaire n'est pas tenu de solliciter une autorisation de l'assemblée générale avant de construire. Néanmoins, Maitre Patrice LEBATTEUX considère que cet arrêt de ne peut être qualifié comme un arrêt de principe. Il explique en effet, que « l'arrêt ne se prononce pas sur l'implication des constructions litigieuses sur les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble mais uniquement sur la suppression d'aménagements existants. Or ces aménagements n'ont pas été considérés par la Cour d'Appel puis la Cour de Cassation en tant que parties communes ou éléments d'équipements communs mais en tant qu'aménagements provisoires dont les copropriétaires n'avaient qu'un droit de jouissance temporaire. L'article 25b n'avait donc pas vocation à s'appliquer ».

En effet, la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation a confirmé sa position antérieure dans un arrêt du 16 novembre 2011³⁹ où elle affirme que tous travaux de construction affectant l'aspect extérieur de l'immeuble doivent nécessiter l'autorisation de l'assemblée générale.

L'utilisation du droit à construire sous cette forme apparait ainsi beaucoup plus avantageuse puisque celui-ci n'est plus soumis à caducité au bout de 10 ans et que son titulaire n'a plus obligation constante de mentionner à l'ensemble des copropriétaires sa volonté d'activer son droit au cours d'une assemblée générale. L'inconvénient réside quant à lui dans le coût financier, en effet le lot transitoire étant un lot de copropriété, le copropriétaire est donc tenu de participer aux charges des parties communes de l'immeuble.

1.2.3.3. Remarque sur l'octroi d'un droit à construire sur une partie commune faisant l'objet d'un droit de jouissance privative :

Le droit de jouissance privative se caractérise par un droit d'usage privatif rattaché à un lot de copropriété d'une partie commune. S'il est de nature contractuelle, car institué par le règlement de copropriété, ce droit ne modifie pas pour autant la nature juridique de l'élément. Par conséquent cet élément grevé d'une jouissance exclusive et particulière reste une partie commune à l'ensemble des copropriétaires.

Or il est souvent pensé, à tort, que ce droit rend possible d'utiliser des droits à construire sur cette emprise, ce que dénonce formellement la Cour de Cassation. En effet, dans un arrêt rendu le 22 juillet 1987⁴⁰ par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation, celle-ci énonce que « le droit de jouissance exclusive accordé pas un règlement de copropriété à un copropriétaire sur le terrain dépendant de son lot ne comporte pas le droit d'affouiller le sol ou d'y édifier une

³⁹Arrêt n° 10-23.888

³⁸Arrêt n° 09-70.235

⁴⁰Arrêt n° 86-11.433

construction ». Le sol reste par conséquent partie commune et le copropriétaire n'acquiert donc pas le droit de construire.

La 3ème Chambre Civile précise ainsi, dans un arrêt rendu le 20 mars 2002⁴¹, qu' « un copropriétaire disposant d'un droit de jouissance exclusive ne peut s'approprier l'élément grevé qu'après y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale à l'article 26 de la loi ».

Par conséquent, on peut observer à travers ces deux analyses du droit à construire, que celui-ci se situe au croisement des législations de droit public et de droit privé. Les deux législations étant cependant totalement indépendantes. En effet, les autorisations d'occupation du sol sanctionnent la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme et non aux règles de droit privé qui leur sont étrangères, leur délivrance se fait donc « sous réserve des droits des tiers ». Réciproquement, il en est de même avec les autorisations relatives au droit privé délivrées par l'assemblée générale des copropriétaires qui ne prennent pas en compte la réglementation du droit administratif.

L'utilisation des droits à construire nécessite ainsi de concilier droit public et droit privé afin que le projet soit accepté par l'ensemble des acteurs. Par conséquent, il semble nécessaire d'analyser par la suite quelle semble être la méthodologie la plus adéquate afin d'utiliser les droits à construire d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.

_

⁴¹Arrêt n° 00-17.751

Comme il a été dit précédemment, les droits à construire sont définis et ont une incidence différente que ce soit par la surface qu'ils créent ou par sa situation au sein de l'immeuble soumis au régime de la copropriété. Il parait donc nécessaire de présenter dans un premier temps, l'évolution de la consistance des droits à construire dans le cadre du changement de surface de référence, puis dans un second temps de présenter les différentes utilisations du droit à construire au sein d'un immeuble en copropriété.

2.1. Les conséquences du changement de la surface de référence :

Pour illustrer les conséquences du changement de la surface de référence, nous utiliserons le cas spécifique de la mezzanine avec l'exemple ci-dessous. Celui-ci reprend le cas où un copropriétaire a construit au sein de son lot, situé au 3ème étage de la copropriété, une mezzanine dont la hauteur est inférieure à 1.80m.



Figure 3 : Situation du lot exemple et de sa mezzanine

Lorsque la surface hors œuvre nette correspondait à la surface de référence, les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux dont la hauteur était inférieure à 1.80 m n'étaient déduites qu'aux combles et sous-sols.

Par conséquent, la mezzanine comptait intégralement. Sa création engendrait donc l'utilisation des droits à construire (droits accessoires aux parties communes) et nécessitait une autorisation administrative en plus de l'autorisation de droit privé de la part du syndicat des copropriétaires.

On peut donc constater, ci-contre, que l'ensemble des murs sont comptés hormis celui de gauche, comptabilisé qu'à moitié, puisque celui-ci est mitoyen avec un autre lot de copropriété. La S.H.O.N issue de la création de la mezzanine est ainsi de 14.3 m².

Par ailleurs, il faut savoir que la création de la mezzanine engendre la création d'un nouveau lot de copropriété, dont la procédure sera expliquée par la suite, avec la création à minima de quotesparts de copropriété et de charges.

Or ces différentes quotes-parts sont calculées selon la surface du lot pondérée par des coefficients de nature, d'étage, d'ensoleillement et de vue. Ainsi le coefficient d'une emprise dont la hauteur est inférieure à 1.80m est compris entre 0.2 et 0.4.

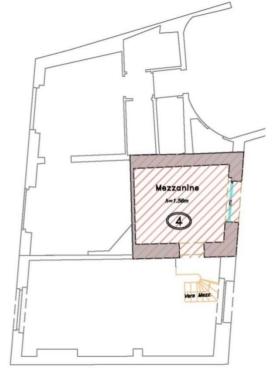


Figure 4 : Représentation de la S.H.O.N créée

Depuis le changement de surface de référence, qui est dorénavant la surface plancher, les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux dont la hauteur est inférieure à 1.80 m sont intégralement déduites.

Par conséquent, la création d'une mezzanine, dont la hauteur est inférieure à 1.80 m, à de moindres conséquences. En effet, celle-ci n'étant pas génératrice de surface de plancher, elle ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme relative à l'administration. Une simple note informative suffit.

On peut donc observer ci-contre qu'une simple superficie annexe de $9.1~\text{m}^2$ sera créée dont l'emprise est inférieure à la S.H.O.N créée auparavant.

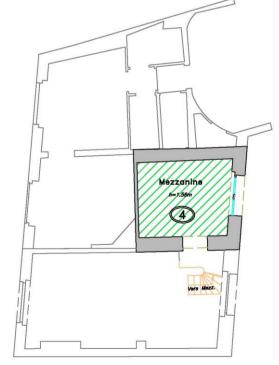


Figure 5 : Représentation de la surface annexe créée

Par conséquent on peut observer que le changement de surface de référence n'a pas que des incidences au niveau du droit administratif mais en comporte aussi vis-à-vis du droit privé relatif à la copropriété notamment à travers les quotes-parts de copropriété et de charges relatives aux droits et obligations d'un copropriétaire moindres du fait d'une diminution de surface comptabilisée.

<u>Tableau récapitulatif des avantages et inconvénients des surfaces SHOB/SHON et de la surface de plancher</u> :

Surface :	Avantages :	Inconvénients :
Surface hors œuvre brute et Surface hors œuvre nette	- Déduction de l'ensemble des caves	- Comptabilisation de l'emprise au sol au nu extérieur des murs
		- Déduction des surfaces dont la hauteur est inférieure à 1.80m et des locaux techniques qu'aux combles et sous-sols
	- Comptabilisation de l'emprise au sol au nu intérieur des murs	
Surface Plancher	- Déduction de l'ensemble des surfaces dont la hauteur est inférieure à 1.80m et des locaux techniques	- Comptabilisation des caves avec accès direct au lot d'habitation
	- Déduction des locaux à usage de stockage des déchets	

2.2. Présentation des différents cas spécifiques présents au sein d'un immeuble en copropriété situé en zone U d'un plan local d'urbanisme :

L'utilisation des droits à construire lors de l'évolution d'une copropriété se fait selon trois cas spécifiques répondant à une méthodologie distincte. En effet, depuis la suppression du coefficient d'occupation des sols, l'utilisation des droits à construire est évolutive ce que nous allons tenter d'expliciter afin de présenter les points forts et les inconvénients de chaque méthode.

Ces trois cas correspondent aux trois types d'utilisation des droits à construire possible au sein de la copropriété. Le premier cas équivaut au changement d'affectation d'un lot avec création de surface de plancher, le second aux différentes extensions possibles de constructions en extérieur et le troisièmes aux différentes édifications possibles en intérieur.

2.2.1. Le changement d'affectation du lot avec création de surface de plancher :

Le terme « affectation » d'un lot correspond à l'utilisation qui en est faite selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 et cette affectation se doit de respecter la destination de l'immeuble régie par les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Sont concernés par le changement d'affectation avec création de droits à construire car générateur de surface de plancher:

- · les caves avec accès direct à un logement (création d'une trémie permettant l'accès);
- · la mutation d'une cave à un commerce dont l'affectation deviendra une réserve;
- · les places de stationnement, box ou locaux techniques transformés en réserves ou autre structure créatrice de surface de plancher.

2.2.1.1. La procédure administrative à respecter :

La loi de modernisation de l'économie publiée le 5 août 2008⁴² définit la notion de changement de destination lorsque l'on passe d'une destination visée à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, cité précédemment, à une autre destination mentionnée à cet article. De plus, elle précise que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Ainsi les changements de destination sans travaux sont soumis à une déclaration préalable alors que les changements de destination accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades sont soumis à un permis de construire.

L'article UG.2.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la ville de Paris souligne cependant qu'en bordure des voies repérées sur le plan de protection du commerce et de l'artisanat, la

⁴²Loi n° 2008-776

transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite.

Mis à part cette interdiction, une autorisation d'urbanisme est nécessaire en cas de changement d'affectation d'un lot. Le type d'autorisation administrative dépendra de l'existence ou non d'un impact sur les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

En effet, l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme dispose que sont soumis au permis de construire : « les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ». A contrario, l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme soumet à simple déclaration préalable l'ensemble des changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 dès lors qu'ils ne sont pas soumis au permis de construire.

Par conséquent, en cas d'absence de travaux sur les murs porteurs ou la façade du bâtiment une simple déclaration préalable sera nécessaire, dans le cas contraire un permis de construire sera indispensable.

Par ailleurs, il faut distinguer la notion de destination et d'usage. En effet, la notion de destination est liée impérativement au local et est donc définitive au regard des règles d'urbanisme, il s'agit d'un droit réel, alors que la notion d'usage peut être liée à la personne utilisant le local ou non, il s'agit d'un droit personnel.

De la sorte, le changement d'usage avec compensation est attaché au local et a donc un caractère réel et définitif alors que le changement d'usage sans compensation est attaché au bénéficiaire et a donc un caractère provisoire prenant fin lorsque le bénéficiaire met un terme à l'activité exercée par l'autorisation. Cependant, il faut souligner que le changement d'usage n'autorise en aucun cas le changement de destination.

Par conséquent, un lot dont la destination est de l'habitation peut être à usage de bureau sous l'accord d'une dérogation, selon l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitat, délivrée par la direction du logement et de l'habitat en ce qui concerne la ville de Paris. Le propriétaire peut ainsi utiliser le lot selon l'usage dont il a obtenu la dérogation le temps qu'il est présent, une fois qu'il quitte le local ou cesse son activité, celui-ci redevient de l'habitation.

2.2.1.2. La procédure de droit privé à respecter :

La jurisprudence a admis, depuis les trois arrêts de principe du 10 décembre 1986 rendus par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation⁴³, qu'un copropriétaire pouvait librement modifier l'affectation de ses parties privatives et ainsi transformer un local accessoire en un local principal. Toutefois, cette liberté doit respecter la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires tel que le spécifie l'article 9 de loi du 10 juillet 1965 édictant que : « chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives [...] à condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ».

⁴³Arrêts n° 82-15.198, n° 85-10.054 et n° 85-10.987

Prérogative renforcée par l'alinéa 2 de l'article 8 de la même loi précisant que : « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ». De même, cette liberté ne pas être contraire aux clauses licites comprises au sein du règlement de copropriété.

De la sorte, le changement d'affectation d'un lot de copropriété ne nécessite pas, si le changement d'affectation n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, l'autorisation du syndicat des copropriétaires. Cependant, il apparait plus sécurisant d'obtenir un accord préalable de l'assemblée générale afin que celle-ci ne s'oppose pas, par la suite, aux travaux.

Par conséquent, si le changement d'affectation du lot est confirmé en ces trois points, une autorisation à la majorité de l'article 24 semble suffisante selon Maitre Patrice LEBATTEUX puisqu' « il ne s'agit que de constater la conformité de la modification avec la destination de l'immeuble et non pas d'autoriser une transformation que le requérant a en principe le droit d'effectuer ». Au contraire, si le changement d'affectation est contraire à la destination de l'immeuble sa réalisation devra être soumise à l'accord de l'unanimité du syndicat des copropriétaires tel qu'indiqué dans l'arrêt du 27 novembre 1991 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation⁴⁴. De même, si le changement d'affectation engendre des travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, une autorisation du syndicat des copropriétaires à la majorité de l'article 25 sera nécessaire afin d'autoriser ces travaux.

Le changement d'affectation d'un lot peut engendrer une consommation des droits à construire dans la copropriété si celui-ci a pour conséquence la création de surface de plancher.

Ainsi, la création de surface de plancher issue du changement d'affectation du lot avait pour conséquence, jusqu'à la suppression du C.O.S, la création d'un lot dit transitoire correspondant à la privatisation des droits à construire, droits accessoires aux parties communes. Ce lot ainsi créé sur l'emprise du lot d'origine, devait faire l'objet d'une mutation au profit du syndicat des copropriétaires et être pourvu d'une quote-part de parties communes et d'une quote-part de charges.

Cependant, la suppression du C.O.S soulève notamment une question : y a-t-il toujours besoin de créer un lot transitoire lié à l'utilisation des droits à construire, ceux-ci étant dorénavant illimités au sein de la structure interne du bâtiment ? Certains professionnels pensent ainsi qu'un simple changement de consistance avec augmentation des tantièmes pourrait s'avérer suffisant puisque les droits à construire sont illimités à l'intérieur. Néanmoins, les droits à construire étant toujours un droit accessoire aux parties communes, que deviennent-ils ? Là est tout le débat actuel puisque, comme le souligne Maitre Agnès LEBATTEUX, Avocate au barreau de Paris et spécialiste en droit immobilier, le droit à construire étant devenu un droit réel depuis la jurisprudence rendu par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation le 10 janvier 2001⁴⁵, ce droit ne peut disparaitre. Cependant, la suppression du C.O.S étant récente, une réponse ne sera surement apportée par la Cour de Cassation que d'ici une dizaine d'année.

En attendant une décision de la Cour de Cassation, il parait pertinent d'étudier les deux méthodes afin de pouvoir constater laquelle semble être la plus adéquate jusque-là.

⁴⁴Arrêt n° 90-10.663

⁴⁵Arrêt n° 99-11.607

Ainsi la première possibilité effectuée jusqu'à présent est de modifier dans un premier temps l'affectation du lot d'origine sans modifier le numéro du lot et ses quotes-parts de copropriété et de charges. Un nouveau lot est ensuite créé relatif à la privatisation des droits à construire issu du changement de destination du lot d'origine avec création de quotes-parts de parties communes et quotes-parts de charges en cas de création de surface de plancher. L'emprise du nouveau lot créé correspondra ainsi à l'emprise du lot d'origine. Les quotes-parts de copropriété et de charges du lot nouveau sont calculées selon son affectation future auxquelles on déduit respectivement les quotes-parts de copropriété et de charges du lot d'origine.

La création d'un nouveau lot de copropriété étant défini comme un acte de disposition relatif à la copropriété, celle-ci devra être accordée selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 à la double majorité du syndicat des copropriétaires. Le même lot devra ensuite être vendu par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire à l'initiative du projet selon la même majorité.

Le lot nouvellement créé et le lot d'origine devront ensuite être réunis afin de ne former qu'un seul et même nouveau lot à la condition de respecter les dispositions de l'article 71-6 du décret du 14 octobre 1955⁴⁶ pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière mentionnant que : « la réunion de plusieurs lots pour former un lot nouveau ne peut donner lieu à la création d'un lot désigné par un seul numéro que si les lots réunis ne sont pas grevés, lors de la modification du titre de propriété, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier ». Ainsi pour réunir deux lots de copropriété ceux-ci doivent appartenir au(x) même(s) propriétaire(s) et être grevés des mêmes droits. La réunion de deux lots ne requiert pas l'autorisation du syndicat des copropriétaires mais l'acte disposant de la réunion devra être notifié au syndicat des copropriétaires.

Remarque : la réunion de deux lot de copropriété formant une entité d'habitation n'est pas obligatoire elle est cependant fortement recommandée vis-à-vis de la gestion de la copropriété et de l'administration fiscale.

La seconde possibilité serait d'effectuer un changement de consistance du lot initial avec augmentation des quotes-parts de copropriété et quotes-parts de charges relativement à l'apport des droits à construire issus du changement d'affectation du lot. Cette méthode permettrait ainsi de ne plus avoir d'aliénation des droits à construire puisque ceux-ci sont dorénavant illimités au sein de la structure interne de la copropriété, ce qui est ainsi plus avantageux pour le copropriétaire à l'initiative du projet.

Cependant, trois questions se posent : cette méthode peut-elle être acceptée par le service de la publicité foncière? À quelle majorité peut-elle être votée ? Et que deviennent les droits à construire ?

L'article 71-7 du décret du 14 octobre 1955 mentionne qu' : «en cas de modification ne portant que sur la quote-part de parties communes comprises dans un lot de copropriété et ne donnant pas lieu à attribution d'un nouveau numéro, le tableau annexé à l'acte modificatif indique seulement dans la colonne supplémentaire la quote-part désormais comprise dans les lots modifiés». Il semblerait donc possible de pouvoir effectuer un changement d'affectation d'un lot avec un simple changement de consistance entrainant création de quotes-parts de copropriété et de

⁴⁶Décret n° 55-1350

charges. En pratique, Monsieur MAITRE, responsable des bureaux du service de la publicité foncière de la ville de Paris, confirme la possibilité de cette méthode à condition de bien mentionner que la création des tantièmes de charges et de copropriété est indissociable du lot d'origine et qu'elle ne saurait générer la création d'un lot.

Par ailleurs, le changement de consistance d'un lot avec création de quotes-parts de copropriété et de charges n'est nullement prévu aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Par conséquent, selon Maitre Agnès LEBATTEUX et Maitre LELIÈVRE, la résolution émanant de cette méthode devra être votée à l'unanimité du syndicat des copropriétaires. Or celle-ci est généralement très difficile à obtenir.

Enfin, les droits accessoires aux parties communes sont des droits réels, il ne semble donc pas possible de les céder sans contrepartie financière. Or du fait qu'ils soient illimités depuis la suppression du C.O.S. au sein de la structure interne de la copropriété, ceux-ci n'ont plus de valeur. Cependant ce n'est pas parce qu'ils n'ont plus de valeur qu'ils n'ont pas de prix. Il reste donc le souci de savoir comment ce prix va être dorénavant fixé.

On peut donc en conclure que si la seconde méthode permet un gain financier pour le copropriétaire elle a l'inconvénient d'avoir un aboutissement incertain du fait de la nécessité d'obtention d'une autorisation à l'unanimité des copropriétaires et du prix relatif à la cession du droit réel pouvant être demandé par le syndicat des copropriétaires. Il apparait donc plus pertinent de procéder selon la première méthode en attendant une réponse législative fournie soit par un décret d'application soit par un jugement rendu par la Cour de Cassation.

<u>Présent en annexe n° 1</u>: Questions à l'ordre du jour et projets de résolution pour chacune des méthodes dans le cadre d'un changement d'affectation du lot avec création de surface de plancher.

CHANGEMENT D'AFFECTATION DU LOT AVEC CRÉATION DE SURFACE DE PLANCHER : PROCÉDURE RELATIVE A L'ADMINISTRATION Nature des travaux Déclaration préalable Absence de travaux sur les structures porteuses ou sur la façade de l'immeuble Travaux sur les structures porteuses ou sur la façade de l'immeuble Permis de construire Majorité requise par Procédures du modificatif de l'état descriptif de division l'assemblée générale Changement d'affectation du Modification de l'affectation du lot sans changement du Majorité simple lot d'origine numéro de lot et de ses quotes-parts (Article 24) PROCÉDURE RELATIVE A LA COPROPRIÉTÉ ET Création d'un nouveau lot dont l'emprise correspond à Création d'un lot transitoire Majorité des deux tiers l'emprise du lot d'origine avec création de quotes-parts relatif à la privatisation des Situation de copropriété et de charges auxquelles on déduit celles (Article 26) intermédiaire droits à construire du lot d'origine 1ère méthode ET Majorité des deux tiers Mutation du lot transitoire Fixation du prix de vente du lot transitoire (Article 26) ET Réunion du lot d'origine et du Procédure finale entrainant le changement d'affectation Majorité simple Situation lot transitoire en un nouveau par la création d'un nouveau lot (Article 24) nouvelle lot **OU** Augmentation des quotes-parts de copropriété et de Modification de consistance charges sans changement du numéro du lot d'origine Unanimité 2^{ème} méthode du lot d'origine relative à la création de surface de plancher

Sont concernés par l'édification de constructions extérieures créatrices de droits à construire :

- · le cloisonnement et couverture des balcons, terrasses et courettes ;
- · les constructions nouvelles relatives à l'extension d'une construction sur cours ou jardins ;
- · la surélévation du bâti existant.

2.2.2.1. La procédure administrative à respecter :

Lors de l'édification d'une construction, plusieurs contraintes sont à respecter avant de définir l'autorisation d'urbanisme nécessaire notamment les exigences relatives aux articles 7 à 10 du règlement et aux dispositions graphiques du plan local d'urbanisme.

L'article 7 définit ainsi les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Celles-ci doivent, en principe, sauf spécificités mentionnées au même article et dispositions contraires indiquées aux documents graphiques du règlement, être implantées en limite séparative. L'ensemble devant respecter l'éclairement des immeubles voisins, l'aspect du paysage urbain mais aussi s'intégrer dans le bâti environnant.

Par ailleurs trois cas sont différenciés afin de respecter des longueurs de prospect :

- Le premier cas correspond aux façades ou parties de façades comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales⁴⁷ où un prospect minimal de 6 mètres devra être respecté sauf servitude de cour commune ou servitude contractuelle d'implantation. Par ailleurs, le règlement précise que toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum sauf exceptions particulières relatives à l'expression d'une recherche architecturale.
- Le second cas correspond aux façades ou parties de façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier des pièces principales où un prospect minimal de 2 mètres devra être respecté sauf servitude de cour commune ou servitude contractuelle d'implantation.
- Enfin, le troisième cas correspond aux façades et parties de façades ne comportant pas de baie constituant une vue où aucun prospect n'est à respecter. La construction pourra être édifiée en limite séparative.

L'article 7 doit donc être pris en compte lors de constructions nouvelles ou de surélévations de bâtis existants.

-

⁴⁷Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

Schémas récapitulatifs:

1er cas:

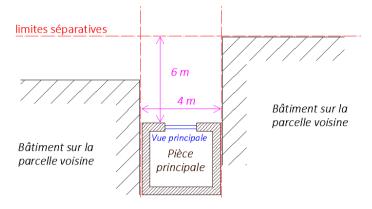


Figure 6 : Prospects en cas de baies principales

2ème cas:

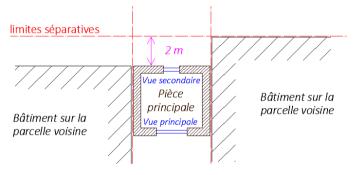


Figure 7: Prospects en cas de baies secondaires

3ème cas :

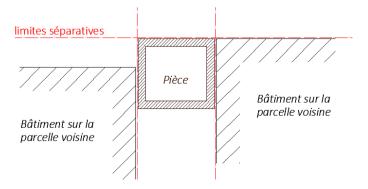


Figure 8 : Prospects en cas d'absence de baies

Le second article du règlement du plan local d'urbanisme contraignant l'utilisation des droits à construire est l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Celui-ci s'applique notamment en cas de constructions nouvelles sur la parcelle. De même que l'article précèdent, la réglementation est fixée selon les mêmes cas distincts:

- Le premier cas correspond aux façades comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales où une distance minimale, entre l'une d'elles au point le plus proche de l'autre, de 6 mètres devra être respectée. De même que précédemment, toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum sauf exceptions particulières relatives à l'expression d'une recherche architecturale.
- Le second cas correspond aux façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier des pièces principales où une distance minimale, entre l'une d'elles au point le plus proche de l'autre, de 3 mètres devra être respectée.
- Enfin, le troisième cas correspond aux façades et parties de façades ne comportant pas de baie constituant une vue où aucune distance minimale est requise sauf en cas d'espaces interstitiels réduits où une distance minimale de 3 mètres pourra être exigée.

Schémas récapitulatifs:

1er cas:

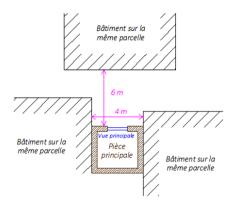


Figure 9 : Prospects en cas de baies principales

2ème cas:

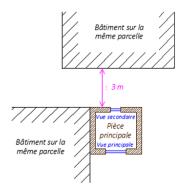


Figure 10 : Prospects en cas de baies secondaires

3ème cas:

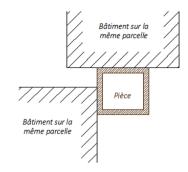


Figure 11 : Prospects en cas d'absence de baies

L'article 9, peut aussi, dans certains cas, limiter l'utilisation des droits à construire relatifs aux constructions nouvelles. En effet, celui-ci instaure sur certains secteurs spécifiques une emprise au sol des constructions devant être respectée.

Enfin, l'article 10 limite notamment la surélévation en instaurant une hauteur maximale des constructions. En effet, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- La hauteur plafond fixée sur le terrain par le plan général des hauteurs correspondant à la hauteur maximale, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot, que toute construction doit respecter;
- Les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur les plans des fuseaux de protection du site de Paris (ces fuseaux correspondent aux prescriptions protégeant les vues remarquables perceptibles de l'espace public et constituent des surfaces ou ensemble de surfaces que ne peuvent dépasser les constructions nouvelles);
- Les gabarits-enveloppes correspondant à l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forment l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions.

Schéma récapitulatif à titre d'exemple :

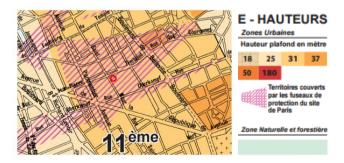


Figure 12 : Plan des hauteurs du P.L.U. de la ville de Paris



Figure 13 : Plan des fuseaux de protection Nord-Est

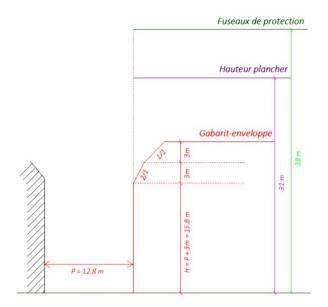


Figure 14 : Contraintes liées à la hauteur maximale d'un bâtiment

Doivent aussi être respectées, dans les zones de risques délimitées par le plan de prévention du risque inondation du département de Paris, les dispositions réglementaires énoncées par ledit document. De même, dans les zones d'anciennes carrières souterraines, dans les zones comportant des poches de gypse antéludien et dans les zones de risques de dissolution du gypse antéludien, les conditions spéciales imposées par l'inspection générales des carrières devront être respectées afin d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Enfin, la dernière règle issue de la réglementation du P.L.U pouvant limiter l'utilisation des droits à construire concerne l'article U.G.11 mentionnant les documents graphiques du règlement qui prescrivent la conservation de la volumétrie d'immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants. En effet, dans ces secteurs, la volumétrie devant être conservée dans ses caractéristiques générales, or dérogations spécifiques, l'utilisation des droits à construire est restreinte.

Une fois le projet défini selon les contraintes citées ci-précédemment, il faut déterminer l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour les services instructeurs dont la nature dépend de la surface plancher ou de l'emprise au sol créée.

Ainsi au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme, les extensions sur existants dont la surface plancher est inférieure à 5 m² sont dispensées de toute formalité sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment existant tel que stipulé dans l'article R.421-17a du code de l'urbanisme.

De même l'article R.421-17 du code de l'urbanisme mentionne, dans son paragraphe f, que sont soumis à une déclaration préalable les travaux ayant pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

De plus il précise que : " ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du présent code ". Soit en cas de surface de plancher ou d'emprise totale supérieure à 170 m².

Au-delà, un permis de construire est nécessaire tel que l'indique l'article R.421-14b du code de l'urbanisme.

Il faut cependant savoir que la demande d'une autorisation d'urbanisme par un copropriétaire nécessite l'accord préalable du syndicat des copropriétaires au titre de la majorité requise pour l'autorisation des travaux par le syndicat des copropriétaires. Cependant, la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme de 2005 et 2007 ont exclu cette problématique du droit privé du champ du contrôle de l'administration. Ainsi l'indice b de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme mentionne que : « les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés [...] en cas d'indivision par un ou plusieurs co-indivisaires [...] ». Ainsi dans le cadre des copropriétés régies par la loi du 10 juillet 1965, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme doit vérifier le pétitionnaire a qualité pour présenter un permis ou une déclaration préalable sans exiger la duplication des autorisations relatives au droit privé. C'est pourquoi, dans son arrêt rendu le 15 février 201248, le Conseil d'Etat a souligné, comme l'explique Monsieur POLIZZI, vice-président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, que « lorsque des travaux soumis à autorisation d'urbanisme sont réalisés dans une copropriété, l'administration, puis le cas échéant le juge, n'ont plus à contrôler le titre habilitant du pétitionnaire, à savoir l'existence d'un procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à réaliser les travaux au regard du règlement de copropriété. Ils doivent se contenter, en principe, de son attestation en vertu de laquelle il est autorisé à présenter sa déclaration préalable ou sa demande de permis ».

2.2.2.2. La procédure de droit privé à respecter :

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 définit le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ainsi que le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes comme des droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres. Le droit de surélever est donc un droit accessoire aux parties communes.

-

⁴⁸Arrêt n° 33-3661

En ce qui concerne le cloisonnement et la fermeture de balcons ou terrasses, parties communes, ou l'édification de constructions nouvelles relatives à l'extension d'une construction sur cours ou jardins, la procédure de droit privé à effectuer consiste donc à transformer, dans un premier temps, une partie commune en une partie privative à travers la mutation de cet espace par le syndicat des copropriétaires au profit du copropriétaire à l'initiative du projet.

Pour cela, un nouveau lot devra être créé avec affectation de tantièmes de copropriété et de charges. Ce lot correspondra ainsi à la privatisation de l'emprise, jusqu'à présent partie commune, sur laquelle le projet va s'édifier. Les tantièmes de copropriété et de charges seront définis selon l'affectation de l'espace (ex: jardin, cour, combles, ...) par comparaison à un lot témoin de même nature.

La vente de ce lot constitue ainsi un acte de disposition. L'article 26 a) de la loi du 10 juillet 1965 mentionne ainsi que : « sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d». Or sont concernés par l'article 25 d) : « les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté », ce qui ne comprend donc pas les actes de vente.

Par conséquent la vente du lot nouvellement créé devra être autorisée par le syndicat des copropriétaires à la double majorité.

Un second lot devra être créé par la suite correspondant à la privatisation des droits à construire relatifs à la création de surface de plancher. L'emprise du lot créé devra être conforme à la surface de plancher créée par la nouvelle construction. Les tantièmes de copropriété et de charge seront calculés vis-à-vis de la destination, de l'usage et de la superficie du projet inscrits sur l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

Les droits à construire étant définis selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, la création de ce lot devra être, elle aussi, soumise à la majorité du syndicat des copropriétaires au titre de la double majorité (article 26).

L'ensemble des deux lots établis correspondant à l'extension créée devront ensuite être réunis avec le lot d'origine comme il a été expliqué précédemment.

La surélévation est quant-à elle spécifiquement prévue par l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 61 de la loi ALUR. Nous nous intéresserons principalement à l'opération de surélévation effectuée par un copropriétaire.

L'article 35 mentionne ainsi que la décision d'aliéner le droit de surélever aux fins de créer de nouveaux lots privatifs est votée selon la double majorité du syndicat des copropriétaires (article 26). De plus, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, cette décision doit aussi être confirmée par l'ensemble des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, et ce à la même majorité. Cependant, si l'immeuble est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain cette décision devra être prise à l'unanimité du syndicat des copropriétaires.

Remarque : si le règlement de copropriété prévoit une majorité supérieure à la double majorité pour la décision d'aliéner le droit de surélever, cette disposition est considérée comme nulle et non avenue.

Il faut cependant savoir que l'article 35 instaure un droit de priorité au profit des propriétaires de l'étage supérieur pour l'acquisition des locaux privatifs qui vont être créés. Celui-ci est rédigé de la manière suivante : «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» mentionnant que «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». Il n'est cependant pas spécifié les cas où la surélévation n'est faite que partiellement au-dessus d'un lot de copropriété et non l'ensemble du bâtiment. Un décret d'application serait donc le bienvenu afin d'éviter toute dérive des copropriétaires du dernier étage.

La méthodologie reste quant à elle la même que celle expliquée ci-dessus pour le cloisonnement et la couverture de balcons ou terrasses, parties communes, ou l'édification de constructions nouvelles relatives à l'extension d'une construction sur cours ou jardins.

<u>Présent en annexe n° 2</u>: Questions à l'ordre du jour et projets de résolution dans le cadre d'extension de constructions existantes en extérieur.

d'un nouveau lot principal

(Article 24)

nouvelle

deux lots créés

Sont concernés par l'édification de constructions intérieures créatrices de droits à construire :

- · l'affouillement du bâti existant ;
- · la création de mezzanines pérennes ;
- · la suppression des éléments techniques au sein de locaux internes au lot ;
- · les fermetures des vides et trémies existants.

2.3.3.1. La procédure administrative à respecter :

La création de surface de plancher intérieure au sein d'un lot, hormis l'affouillement, est soumise à de moindres contraintes. En effet, la structure externe du lot étant déjà bâtie il n'y a pas à se soucier des règles émanant du plan local d'urbanisme.

Cependant, dans tous les cas y compris l'affouillement, il faut tout de même déclarer la surface de plancher créée au service instructeur via les formulaires de demande d'urbanisme. A ce titre, le formalisme des autorisations d'urbanisme sera identique au chapitre précédent, c'est-à-dire que l'autorisation d'urbanisme nécessaire variera selon l'étendue de la surface de plancher créée.

Néanmoins en cas d'affouillement du lot, le copropriétaire sera tenu de respecter les règles limitatives de l'utilisation des droits à construire inscrites au paragraphe précèdent. En termes d'autorisation d'urbanisme, un affouillement est soumis à déclaration préalable selon l'article R.421-23 du code de l'urbanisme si la profondeur de celui-ci excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire. Devront être par ailleurs respectées les règles relatives au plan de prévention des risques inondation et des règles émises par l'inspection générale des carrières.

2.3.3.2. La procédure de droit privé à respecter :

De même que le changement d'affectation d'un lot avec création de surface plancher, la question peut se poser avec la pratique d'une méthodologie consistant à effectuer un changement de surface du lot d'origine avec augmentation des quotes-parts de copropriété et de charges. Le raisonnement tenu sera le même et il sera privilégié une méthodologie consistant à privatiser les droits à construire, les aliéner par le syndicat des copropriétaires au profit du copropriétaire à l'initiative du projet et de réunir, si possible, le lot nouvellement créé et le lot d'origine. Le tout selon les mêmes règles de majorités définies précédemment.

<u>Présent en annexe n° 3</u> : Questions à l'ordre du jour et projets de résolution pour chacune des méthodes dans le cadre de l'édification de constructions intérieures.

3.1. Première méthode:

Afin d'illustrer les propos tenus précédemment nous allons effectuer un modificatif de copropriété d'un immeuble situé rue Pache dans le onzième arrondissement de Paris composé de 44 lots de copropriété (lots n° 1 à 44).

La situation initiale est la suivante : un copropriétaire détenant trois lots de copropriété souhaite les réunir afin de former une seule unité d'habitation et donc un seul et même lot à travers divers aménagements. Les trois lots initiaux sont le lot n°2 correspondant à un studio en rez-dechaussée, le lot n°3 correspondant à un water-closet en rez-de-chaussée et le lot n°31 correspondant à une cave en sous-sol.

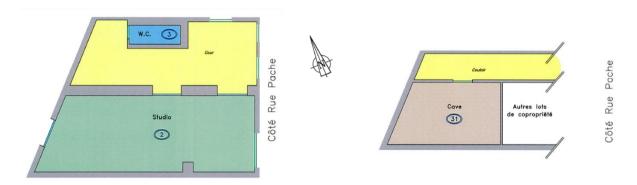


Figure 15 : Situation des lots n° 2 et 3 au rez-de-chaussée et du lot n°31 au sous-sol

Le projet est de créer une construction extérieure permettant de relier les lots n° 2 et 3, de créer une mezzanine au sein du lot n°2 dont la hauteur est supérieure à 1.80m et de créer un accès privatif du lot n°2 au lot n°31.

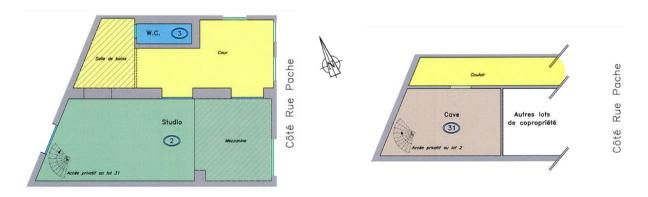


Figure 16: Représentation des aménagements souhaités

La construction de la salle de bains sur la cour commune nécessite donc de privatiser dans un premier temps l'emprise de la cour nécessaire au projet puis de privatiser les droits à construire liés à la surface de plancher créée par la construction. La réunion des lots n° 2 et 31 par la création d'un accès interne entre les lots engendre un changement d'affectation du lot 31, qui devient ainsi un espace à usage d'habitation, mais aussi la création de surface de plancher qui nécessitera de privatiser des droits à construire. Enfin, la création d'une mezzanine dont la hauteur est supérieure à 1.80m aura elle aussi pour conséquence la privatisation de droits à construire.

Afin de calculer l'ensemble des tantièmes de copropriété et de charges des nouveaux lots nous nous baserons sur le lot témoin n°2 que nous avons au préalable mesuré. Ainsi le lot n°2 a une superficie de 22.3 m² et dispose de 38 tantièmes de copropriété et 38 tantièmes de charges selon le règlement de copropriété publié.

Comme il a été dit précédemment la création de la salle de bains engendre une privatisation partielle de la cour commune. La création d'un lot de copropriété est donc rendue nécessaire afin que celui-ci soit vendu, par le syndicat des copropriétaires, au copropriétaire à l'initiative du projet. Il s'agira du lot n°45. Sachant que nous ne disposons d'aucun lot témoin dont la nature soit une cour privative, nous allons calculer les tantièmes de copropriété et de charges du lot n°45 à travers une règle de trois avec le lot n°2 dont les surfaces des lots seront pondérées par un coefficient de nature. Les coefficients utilisés sont ceux délivrés par l'Ordre des Géomètres-Experts. Ainsi un logement dispose d'un coefficient de nature de 1 alors qu'une cour dispose d'un coefficient de nature de 0.1. Il nous faut dans un premier temps mesurer l'emprise extérieure du projet afin de connaitre la superficie du lot créé. On effectue ensuite une règle de trois afin de connaitre le nombre de tantièmes dont dispose ce nouveau lot. Ainsi le lot 45 dispose d'un tantième de copropriété et d'un tantième de charges puisque les tantièmes doivent être exprimés selon des nombres entiers ($(4.5 \times 0.1) \times 38 \div (22.3 \times 1) = 0.8$).

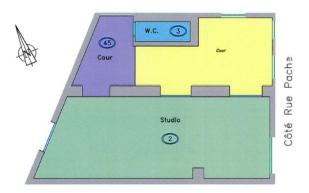


Figure 17 : Création du lot n°45

Un second lot doit ensuite être créé, le lot n°46, relatif aux droits à construire utilisés liés à la création de surface de plancher par la construction projetée. On vérifie dans un premier temps que les distances de prospect imposées par le plan local d'urbanisme sont respectées, ce qui est le cas puisque la distance entre la construction projetée et la construction existante est de 4.81m (donc supérieure à 3m).

Afin de calculer les tantièmes de copropriété et de charge dont il dispose on calcule dans un premier temps les tantièmes que la construction devrait obtenir en tant que logement relatif à la surface de plancher créée, soit 7 tantièmes de copropriété et 7 tantièmes de charges ($(4.2 \times 1) \times 38 \div (22.3 \times 1) = 7.2$), auxquels on déduit respectivement les tantièmes de charges et de copropriété du lot n°45. Le lot n°46 dispose par conséquent de 6 tantièmes de copropriété et 6 tantièmes de charges.

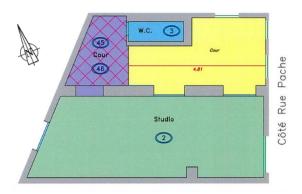


Figure 18: Création du lot n°46

Par ailleurs, la création d'un accès direct entre les lots n° 2 et 31 induit le changement d'affectation du lot n°31 en un local à usage d'habitation et la création de surface de plancher. Il faut donc opérer dans un premier temps le changement d'affectation du lot n°31 sans modification de ses tantièmes seulement de son affectation, celle-ci passant de "cave" à "salle de jeux". Il est fait le choix de la dénomination "salle de jeux" car le sous-sol ne disposant pas de fenêtres et d'ouvertures il ne peut faire l'objet que d'une pièce secondaire.

Ensuite, il faut procéder à la création d'un lot transitoire relatif à la création de surface de plancher issu du changement d'affectation du lot n°31, il s'agit du lot n°47. Le calcul des tantièmes de copropriété et des tantièmes de charges sera calculé selon le même principe que pour le lot n°46. En effet, on calcule en premier lieu les tantièmes relatifs à un local en sous-sol auxquels on déduit les tantièmes du lot n°31. Le lot n°47 a une surface de 8.9 m² (identique à l'emprise du lot n°31) et dispose ainsi de 3 tantièmes de copropriété et de 3 tantièmes de charges ($(8.9 \times 0.4) \times 38 \div (22.3 \times 1) = 6.1 \text{ soit } 6$; 6-3=3).

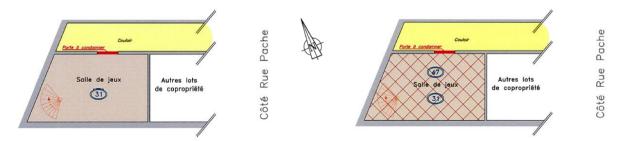


Figure 19: Changement d'affectation du lot n°31

Figure 20 : Création du lot n°47

Enfin, la création de la mezzanine implique la création d'un dernier lot, le lot n°48, relatif à la création de surface de plancher puisque celle-ci à une hauteur supérieure à 1.80m.

La mezzanine ayant une affectation de logement celle-ci dispose de 13 tantièmes de copropriété et 13 tantièmes de charges ($7.8 \times 38 \div 22.3 = 13.3$).



Figure 21: Création du lot n°48

Par ailleurs, suite aux modifications effectuées il est préférable de réunir l'ensemble des lots afin d'en former qu'un seul et unique nouveau lot pour mieux respecter l'unité d'habitation réelle. Ces lots ayant le même propriétaire et étant grevés des mêmes droits, la réunion peut donc s'effectuer et former ainsi le lot n° 48.



Figure 22: Création du lot n°49

<u>Présent en annexe n° 4</u> : Modificatif de l'état descriptif de division issu de la première méthode.

Afin d'illustrer les propos tenus précédemment nous allons effectuer un second modificatif de copropriété toujours sur le même immeuble avec les mêmes lots cependant nous mettrons en pratique la seconde méthode possible grâce à la suppression du coefficient des sols.

Ainsi la construction de la salle de bains sur la cour commune nécessite la même procédure que celle effectuée précédemment avec la privatisation de la cour et la privatisation des droits à construire relatifs à la création de surface de plancher issue de la construction de la salle de bains. Cependant, la création de la mezzanine et de la pièce en sous-sol liée à l'affouillement feront l'objet de procédures distinctes de la première méthode utilisée auparavant. En effet, nous allons procéder respectivement à un changement de superficie avec augmentation des tantièmes de copropriété et de charges et à un changement de consistance avec augmentation des tantièmes de copropriété et de charges.

De telle façon, la création d'un accès direct entre les lots n° 2 et 31 a pour conséquence un changement d'affectation du lot n° 31 en un local à usage d'habitation avec augmentation des quotes-parts de copropriété et de charges. L'augmentation des quotes-parts de copropriété et de charges étant relative à la création de surface de plancher, le calcul des tantièmes de copropriété et de charges sera donc calculé selon le même principe que la méthode précédente c'est-à-dire que l'on on calcule en premier lieu les tantièmes relatifs à un local en sous-sol auxquels on déduit les tantièmes constituant déjà le lot n°31. $(8.9 \times 0.4) \times 38 \div (22.3 \times 1) = 6.1$; 6-3 = 3).



Figure 23 : Changement d'affectation du lot n°31

Pareillement, la création d'une mezzanine au sein du lot n°2 dont la hauteur est supérieure à $1.80\,\mathrm{m}$ a pour conséquence un changement de surface du lot avec augmentation des quotes-parts de copropriété et de charges. De même, l'augmentation des quotes-parts de copropriété et de charges sera relative à la création de surface de plancher. $(7.8\,\mathrm{x}\,38 \div 22.3 = 13.3).$



Figure 24: Changement de surface du lot n°2

De même, il est préférable de réunir l'ensemble des lots afin de former un seul et nouveau lot pour mieux respecter l'unité d'habitation réelle et donc l'administration fiscale. Ces lots ayant le même propriétaire et étant grevés des mêmes droits la réunion peut donc s'effectuer et former le lot n° 47.

<u>Présent en annexe n° 5</u> : Modificatif de l'état descriptif de division issu de la seconde méthode.

Ce mémoire de fin d'étude a eu pour objectif de connaître l'étendue des possibilités d'utilisation des droits à construire en copropriété et d'en définir les différentes procédures, le tout, au cœur d'un problème classique de conciliation des règles administratives et des règles de droit privé relatives à la copropriété qui les accompagnent.

Nous avons donc pu observer que la notion de droit à construire est définie et respecte une procédure différente entre la procédure administrative et la procédure de droit privée. En effet, nous avons pu constater que les problématiques liées au droit privé étaient exclues du champ de contrôle de l'administration et qu'il en était de même au sein de la copropriété. Ainsi on a pu observer que la réforme relative à la suppression du coefficient d'occupation des sols, avant tout mise en place dans un but de simplification administrative afin de favoriser la densification, n'a pas envisagé les conséquences vis-à-vis du droit privé et notamment de la copropriété et laisse en suspend de nombreuses interrogations. En effet, les droits à construire, qui sont des droits réels, deviennent tangibles au sein de la structure bâtie de la copropriété du fait de leur caractère illimité.

On a ainsi pu remarquer que, si en cas d'utilisation des droits à construire dans le cadre de construction extérieure, une seule méthode s'impose pour l'ensemble des acteurs, en cas de construction intérieure ou de changement d'affectation avec création de surface de plancher les avis divergent et deux méthodes ont dorénavant la possibilité de s'appliquer. Ces deux méthodes n'ayant pas les mêmes incidences tant sur la majorité à obtenir que sur un aspect financier de nombreuses questions se posent parmi les professionnels. Aucun décret n'étant prévu afin d'expliciter la méthode à suivre il faudra donc attendre un arrêt de la Cour de Cassation afin que la jurisprudence puisse s'appliquer.

En attendant, on peut observer que si le changement d'affectation ou le changement de surface d'un lot avec augmentation des quotes-parts de copropriété et de charges parait, au vue de l'analyse effectuée, plus rapide et moins onéreux tant grâce à l'absence de mutation des droits à construire qu'aux frais hypothécaires réduits, cette méthode semble plus difficile à obtenir du fait de la nécessité de détenir l'unanimité du syndicat des copropriétaires et de la définition relative du prix des droits à construire. Cependant, la jurisprudence n'a pas encore reconnue cette méthode puisque la loi ALUR instaurant la suppression du coefficient d'occupation des sols est trop récente.

Au contraire, la privatisation des droits à construire est une méthode quant à elle reconnu et validée par la Cour de Cassation. Certes, elle implique la mutation des droits à construire et des frais d'inscription au service de la publicité foncière plus onéreux, mais elle nécessite pour le copropriétaire de n'obtenir que la double majorité du syndicat des copropriétaires.

Il apparait donc, à la fin de cette étude, plus judicieux pour le moment d'appliquer la privatisation des droits à construire, en attendant le positionnement de la Cour de Cassation. Ceci dans l'intérêt de ne pas pénaliser notre client dans le futur en cas de positionnement allant à l'encontre du changement d'affectation ou du changement de surface avec augmentation des quotes-parts de copropriété et de charges.

Cependant, la pratique a aussi permis de souligner une grande hétérogénéité quant à la connaissance des droits à construire et de leur utilisation par les Géomètres-Experts. En effet, l'ensemble de la profession ne les assimile pas correctement et a ainsi pour conséquence des modificatifs d'états descriptifs de copropriété faussés qui malheureusement sont validés tant par la copropriété que par le service de la publicité foncière. Or au sein, d'une seule et même copropriété, deux projets de surélévation de même nature gérés par deux Géomètres-Experts distincts ayant une procédure et des conséquences différentes a pour conséquence un discrédit de la profession. Il apparait donc nécessaire de mettre en place une seule et même procédure relative à l'utilisation des droits à construire pour l'ensemble de la profession afin de proposer et garantir les mêmes droits à l'ensemble des copropriétaires.

LISTE DES FIGURES :

Figure 1 : Enveloppe constructible autorisée par le P.L.U	15
Figure 2 : Enveloppe constructible autorisée par dérogation	15
Figure 3 : Situation du lot exemple et de sa mezzanine	23
Figure 4 : Représentation de la S.H.O.N créée	24
Figure 5 : Représentation de la surface annexe créée	24
Figure 6 : Prospects en cas de baies principales	33
Figure 7 : Prospects en cas de baies secondaires	33
Figure 8 : Prospects en cas d'absence de baies	33
Figure 9 : Prospects en cas de baies principales	34
Figure 10 : Prospects en cas de baies secondaires	34
Figure 11 : Prospects en cas d'absence de baies	35
Figure 12 : Plan des hauteurs du P.L.U. de la ville de Paris	35
Figure 13 : Plan des fuseaux de protection Nord-Est	35
Figure 14 : Contraintes liées à la hauteur maximale d'un bâtiment	36
Figure 15 : Situation des lots n° 2 et 3 au rez-de-chaussée et du lot n° 31 au sous-sol	43
Figure 16 : Représentation des aménagements souhaités	43
Figure 17 : Création du lot n°45	44
Figure 18 : Création du lot n°46	45
Figure 19 : Changement d'affectation du lot n°31	45
Figure 20 : Création du lot n°47	45
Figure 21 : Création du lot n°48	46
Figure 22 : Création du lot n°49	46
Figure 23 : Changement d'affectation du lot n°31	47
Figure 24 : Changement de surface du lot n°2	48

ÉTAT, 1965. *Loi* n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. JO du 11 juillet 1965, articles 3, 11, 24, 25, 26, 35 et 37.

ÉTAT, 1967. Loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967. JO du 3 janvier 1968.

ÉTAT, 2005. Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. JO du 9 décembre 2005.

ÉTAT, 2011. Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. JO du 17 novembre 2011, article 1

ÉTAT, 2013. Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement. JO du 4 octobre 2013.

ÉTAT, 2014. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. JO 26 mars 2014.

ÉTAT, 2014. Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. JO du 19 juin 2014, article 59.

ÉTAT, 2014. Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives. JO du 21 décembre 2014.

GOUVERNEMENT, 1955. Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. JO du 2 juin 2015, article 71.

GOUVERNEMENT, 1955. Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. JO du 15 octobre 1955, article 71-5 et 6.

GOUVERNEMENT, 2007. Décret n° 2007-17 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. JO du 6 janvier 2007.

GOUVERNEMENT, 2011. Décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes. JO du 7 décembre 2011.

GOUVERNEMENT, 2011. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. JO du 31 décembre 2011, article 1.

GOUVERNEMENT, 2014. Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme. JO du 1 mars 2014.

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER, 1990. Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher hors œuvre des constructions. Non parue au JO.

ASSOCIATION NATIONALE DE LA COPROPRIETE ET DES COPROPRIETAIRES, 2015. Copropriété - Les parties communes. 1er trimestre 2015, n°99, pages 5 à 24.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME, 2014. *Construire mieux et plus durable : Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien*. Décembre 2014, 54 pages.

EYRAUD Bertrand, 2014. La surélévation. Bertrand EYRAUD, 116 pages.

LEBATTEUX Patrice et Agnès. *Copropriété – Cycle de formation pour Géomètres-Experts et cadres des entreprises de Géomètres-Experts*. Géotalents. 2012.

LELIÈVRE Stéphane et CHAIX-BRYAN Stéphane. *L'utilisation du droit de construire en copropriété*. Defrénois. 2007, n°12, p.917-928.

JAMMES Florence. *La destination de l'immeuble mis en copropriété*. In : titre du congrès inconnu, à l'Institut Régional d'Expertise et de Gestion Immobilière et Foncière d'Ile de France, le 15 avril 2013.

LELIÈVRE Stéphane et TYL Olivier. *La modification de la consistance du lot de copropriété*. La Semaine Juridique Notariale et Immobilière. 17 juin 2005, n°24, 1307.

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS, 2011. Addendum à la plaquette le "Géomètre-Expert et la copropriété" concernant les Modificatifs. 32 pages.

POLIZZI Francis. La qualité pour présenter une demande d'autorisation d'urbanisme.

ENTRETIENS AVEC DES PROFESSIONNELS:

Monsieur BENDIMERAD Sabri, Architecte D.P.L.G., rencontré le 16 avril 2015

Madame DORNIER Catherine, Architecte voyer de la Mairie de Paris, rencontrée le 17 avril 2015

Monsieur ROHARD Dominique, Architecte D.P.L.G., rencontré le 21 avril 2015

Madame PAINNOT Nathalie, Juriste à l'ANCC⁴⁹, rencontrée le 24 avril 2015

Monsieur BRACHET Denis, Géomètre-Expert, rencontré le 27 avril 2015

Maitre LEBATTEUX Agnès, Avocate au sein de la SCP d'avocats Zurfluh, Lebatteux, Sizaire et associés, rencontré le 6 mai 2015

Monsieur MAITRE Christian, Responsable des services des hypothèques de Paris, rencontré le 19 mai 2015

Maitre LELIÈVRE, Notaire, rencontré le 3 juin 2015

_

⁴⁹Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires

- 1. Questions à l'ordre du jour et projets de résolutions pour chacune des méthodes dans le cadre d'un changement d'affectation du lot avec création de surface de plancher :
 - 1ère méthode :

Ordres du jour:

Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* souhaitent modifier l'affectation du lot n° *numéro du lot concerné* d'une affectation de *affectation initiale* en une affectation de *affectation nouvelle*. Cette modification nécessite l'inscription des points suivants à l'ordre du jour de l'assemblée générale *(ou extraordinaire)*:

 Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur nom de famille du rédacteur, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur) : création d'un lot numéroté numéro du lot transitoire comprenant des droits à construire issus des parties communes, avec attribution de quotes-parts de copropriété et de tantièmes de charges.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Acquisition par Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* du lot n° *numéro du lot relatif aux droits à construire* au prix proposé de *somme du montant* euros.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Autorisation donnée à Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de déposer un(e) nom de l'autorisation d'urbanisme nécessaire concernant les lots n° numéro du lot initial et numéro du lot relatif aux droits à construire.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

· Information par Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* de la réunion des lots n° *numéro du lot initial* et *numéro du lot relatif aux droits à construire* en un seul lot numéroté *numéro du nouveau lot* et approbation des tantièmes de charges de ce nouveau lot.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

· Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et de la vente du lot n° *numéro du lot relatif aux droits à construire*.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

Mandat au syndic afin de recevoir les fonds.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

<u>Projets de résolution</u>:

Création du lot numéroté numéro du lot relatif aux droits à construire comprenant des droits à construire issus des parties communes et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée ire at

générale autorise la cré comprenant des droits	éation du lot numéroté <i>numéro du</i> à construire issus des parties cor copropriété et de la répartition des ch	lot relatif aux droits à construire nmunes et modification de l'état
Cette résolution est prop	osée au vote des copropriétaires prés	sents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée</i>	ou rejetée.	
	uméro du lot relatif aux droits à cor eur et Madame nom de famille des	
générale, décide de céde à Monsieur et Madame <i>n</i> o	et pris connaissance des documents j r le lot n° <i>numéro du lot relatif aux dr</i> om de famille des copropriétaires au p iétaires prend acte que tous les frais ui déclarent s'y obliger.	roits à construire nouvellement créé orix de somme du montant euros.
Cette résolution est prop	osée au vote des copropriétaires prés	sents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est adoptée	ou rejetée.	
déposer un(e) autoris	ée à Monsieur et Madame nom de fo ation d'urbanisme nécessaire conc al et numéro du lot relatif aux droit	ernant les lots n° <i>numéro du lot</i>
=	et pris connaissance des documents j eur et Madame <i>nom de famille des co</i> sme nécessaire.	
Cette résolution est prop	osée au vote des copropriétaires prés	sents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est adoptée	ou rejetée.	

Information par Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de la réunion des lots n° numéro du lot initial et numéro du lot relatif aux droits à construire en un seul lot n° numéro du nouveau lot et approbation des tantièmes de charges de ce nouveau lot.

Après que Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires aient informé l'assemblée générale de la réunion des lots numérotés numéro du lot initial et numéro du lot relatif aux droits ale.

-	nnaissance des documents joints à la c de charges de ce nouveau lot.	onvocation, l'assemblée générale,
Cette résolution est pro	posée au vote des copropriétaires préso	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adopt</i> o	ée ou rejetée.	
	ur représenter le syndicat des copro et matériels nécessaires pour la mod division et du règlement de copro	ification de l'état descriptif de
d'effectuer toutes les f division et du règleme	é, l'assemblée générale, mandate le syné formalités nécessaires en vue de la ment de copropriété consécutive aux dé com de famille des copropriétaires qui déc	odification de l'état descriptif de cisions précédentes, aux frais de
Cette résolution est pro	posée au vote des copropriétaires prése	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adopt</i> e	ée ou rejetée.	
Mandat au syndic po	our représenter le syndicat des copro fonds.	opriétaires afin de recevoir les
Après en avoir délibéré	, l'assemblée générale, mandate le synd	ic afin de recevoir les fonds.
Cette résolution est pro	posée au vote des copropriétaires prése	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adopt</i>	ée ou rejetée.	

2ème méthode :

Ordre du jour:

Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* souhaitent modifier l'affectation du lot n° *numéro du lot concerné* d'une affectation de *affectation initiale* en une affectation de *affectation nouvelle*. Cette modification nécessite l'inscription des points suivants à l'ordre du jour de l'assemblée générale *(ou extraordinaire)* :

· Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur nom de famille du rédacteur, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur) : modification de la consistance du lot numéroté numéro du lot initial avec augmentation de quotesparts de copropriété et de tantièmes de charges.

(Vote selon l'unanimité)

· Acquisition par Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* des droits à construire inhérent au changement de consistance du lot n° *numéro du lot initial* au prix proposé de *somme du montant* euros.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Autorisation donnée à Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de déposer un(e) nom de l'autorisation d'urbanisme nécessaire concernant le lot n° numéro du lot initial.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

 Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division du lot n° numéro du lot initial.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

· Mandat au syndic afin de recevoir les fonds.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

<u>Projets de résolution</u>:

Modification de la consistance du lot numéroté numéro du lot initial entrainant une augmentation des quotes-parts de copropriété et tantièmes de charges et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée ial et

entrainant une augmentation des	de la consistance du lot numérot quotes-parts de copropriété et ta ivision en copropriété et de la répart	é <i>numéro du lot initial</i> intièmes de charges et
Cette résolution est proposée au vot	e des copropriétaires présents ou rep	présentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		
	hérents au changement de consist et Madame <i>nom de famille des cop</i>	
générale, décide de céder les droits n° <i>numéro du lot initial</i> à Monsieur	aissance des documents joints à la c à construire inhérents au changeme r et Madame <i>nom de famille des cop</i> at des copropriétaires prend acte que cquéreurs qui déclarent s'y obliger.	nt de consistance du lot propriétaires au prix de
Cette résolution est proposée au vot	e des copropriétaires présents ou rep	présentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		
	eur et Madame <i>nom de famille des d</i> Banisme nécessaire concernant le initial.	
	aissance des documents joints à la c ame <i>nom de famille des copropriétair</i> aire.	
Cette résolution est proposée au vot	e des copropriétaires présents ou rep	présentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic afin de signer tous les actes et d'effectuer toutes les formalités nécessaires en vue de la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété consécutive aux décisions précédentes, aux frais de Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* qui déclarent s'y obliger.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :		
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		
Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin de recevoir les fonds.		
Après en avoir délibéré, l'assemblée ş	générale, mandate le syndic afin de re	cevoir les fonds.
Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :		
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		

2. Questions à l'ordre du jour et projets de résolutions dans le cadre d'extension de constructions existantes en extérieur :

Ordres du jour :

· Acquisition par Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de la désignation de la partie commune souhaitant être privatisée situé(e) au niveau de cette partie commune au prix proposé de somme du montant euros.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur nom de famille du rédacteur, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur) : création d'un lot numéroté numéro du lot relatif à la privatisation de la partie commune avec attribution de quotes-parts de copropriété et de tantièmes de charges.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur nom de famille du rédacteur, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur) : création d'un lot numéroté numéro du lot transitoire comprenant des droits à construire issus des parties communes, avec attribution de quotes-parts de copropriété et de tantièmes de charges.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Acquisition par Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* du lot n° *numéro du lot relatif aux droits à construire* au prix proposé de *somme du montant* euros.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Autorisation donnée à Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* de déposer un(e) *nom de l'autorisation d'urbanisme nécessaire* concernant les lots n° *numéro du lot initial, numéro du lot issu de la privatisation des parties communes* et *numéro du lot relatif aux droits à construire.*

(Vote selon la majorité de l'article 24)

Information par Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de la réunion des lots n° numéro du lot initial, numéro du lot issu de la privatisation des parties communes et numéro du lot relatif aux droits à construire en un seul lot numéro du nouveau lot et approbation des tantièmes de charges de ce nouveau lot.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

 Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et de la vente du lot n° numéro du lot relatif aux droits à construire.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

· Mandat au syndic afin de recevoir les fonds.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

Projets de résolution:

Acquisition par Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de la (du/des) désignation de la partie commune souhaitant être privatisée situé(e/s) au niveau de cette partie commune au prix proposé de somme du montant euros.

Après en avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale autorise, la vente de *désignation de la partie commune souhaitant être privatisée*, au prix de *somme du montant* euros, à Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires*. Les copropriétaires prennent acte que Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* s'obligent à supporter tous les frais inhérents à cette acquisition.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR: CONTRE: ABSTENTION:

La résolution est *adoptée ou rejetée*.

Approbation du modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur nom de famille du rédacteur, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur) : création d'un lot numéroté numéro du lot relatif à la privatisation de la partie commune avec attribution de quotes-parts de copropriété et de tantièmes de charges.

Après en avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale approuve, la création du lot n° *numéro du lot relatif à la privatisation de la partie commune* conformément au modificatif joint et établi par Monsieur *nom de famille du rédacteur*, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur).

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR: CONTRE: ABSTENTION:

La résolution est adoptée ou rejetée.

Création du lot numéroté *numéro du lot relatif aux droits à construire* comprenant des droits à construire issus des parties communes et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale autorise la création du lot numéroté *numéro du lot relatif aux droits à construire* comprenant des droits à construire issus des parties communes et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges.

=	onstruire issus des parties co opriété et de la répartition des c	mmunes et modification de l'état charges.
Cette résolution est proposée	au vote des copropriétaires pré	ésents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est adoptée ou re	ejetée.	
	ro du lot relatif aux droits à co et Madame nom de famille des	onstruire nouvellement créé à s s copropriétaires.
générale, décide de céder le le à Monsieur et Madame <i>nom de</i>	ot n° <i>numéro du lot relatif aux d</i> <i>e famille des copropriétaires</i> au _l res prend acte que tous les frai	joints à la convocation, l'assemblée droits à construire nouvellement créé prix de somme du montant euros. is inhérents à ce dossier seront à la
Cette résolution est proposée	au vote des copropriétaires pré	ésents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est adoptée ou re	ejetée.	
déposer un(e) autorisati	<i>ion d'urbanisme</i> concernant l	famille des copropriétaires de es lots n° numéro du lot initial, nune et numéro du lot relatif aux
= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	t Madame <i>nom de famille des c</i>	joints à la convocation, l'assemblée copropriétaires à déposer un(e) nom
Cette résolution est proposée	au vote des copropriétaires pré	ésents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est adoptée ou re	ejetée.	

Information par Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de la réunion des lots n° numéro du lot initial, numéro du lot relatif à la privatisation de la partie commune et numéro du lot relatif aux droits à construire en un seul lot n° numéro du nouveau lot et approbation des tantièmes de charges de ce nouveau lot.

Après que Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires aient informé l'assemblée générale de la réunion des lots numérotés numéro du lot initial et numéro du lot relatif aux droits à construire, et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale,

approuve les tantième	s de charges de ce nouveau lot.	
Cette résolution est pr	oposée au vote des copropriétaires prés	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adop</i>	tée ou rejetée.	
	our représenter le syndicat des copro s et matériels nécessaires pour la mod division et du règlement de copro	lification de l'état descriptif de
d'effectuer toutes les division et du règlem	ré, l'assemblée générale, mandate le syn formalités nécessaires en vue de la m ent de copropriété consécutive aux dé nom de famille des copropriétaires qui déc	odification de l'état descriptif de cisions précédentes, aux frais de
Cette résolution est pr	oposée au vote des copropriétaires prés	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adop</i>	tée ou rejetée.	
Mandat au syndic p	oour représenter le syndicat des copro fonds.	opriétaires afin de recevoir les
Après en avoir délibér	é, l'assemblée générale, mandate le synd	lic afin de recevoir les fonds.
Cette résolution est pr	oposée au vote des copropriétaires prés	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adon</i>	tée ou rejetée	

- 3. Questions à l'ordre du jour et projets de résolutions pour chacune des méthodes dans le cadre de l'édification de constructions intérieures :
 - 1ère méthode :

Ordres du jour:

 Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur nom de famille du rédacteur, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur) : création d'un lot numéroté numéro du lot transitoire comprenant des droits à construire issus des parties communes, avec attribution de quotes-parts de copropriété et de tantièmes de charges.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Acquisition par Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* du lot n° *numéro du lot relatif aux droits à construire* au prix proposé de *somme du montant* euros.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Autorisation donnée à Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de déposer un(e) nom de l'autorisation d'urbanisme nécessaire concernant les lots n° numéro du lot initial et numéro du lot relatif aux droits à construire.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

Information par Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* de la réunion des lots n° *numéro du lot initial* et *numéro du lot relatif aux droits à construire* en un seul lot numéroté *numéro du nouveau lot* et approbation des tantièmes de charges de ce nouveau lot.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

· Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et de la vente du lot n° numéro du lot relatif aux droits à construire.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

Mandat au syndic afin de recevoir les fonds.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

<u>Projets de résolution</u>:

Création du lot numéroté numéro du lot relatif aux droits à construire comprenant des droits à construire issus des parties communes et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée at

=	et numéroté <i>numéro du lot relatif a</i> e issus des parties communes et n et de la répartition des charges.	
Cette résolution est proposée au vote	des copropriétaires présents ou repr	ésentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		
	t relatif aux droits à construire nou ame nom de famille des copropriétai	
générale, décide de céder le lot n° nu à Monsieur et Madame nom de famille	nissance des documents joints à la con teméro du lot relatif aux droits à constru le des copropriétaires au prix de somme ad acte que tous les frais inhérents à s'y obliger.	uire nouvellement créé e du montant euros.
Cette résolution est proposée au vote	des copropriétaires présents ou repr	ésentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		
déposer un(e) autorisation d'urb	ur et Madame nom de famille des co anisme nécessaire concernant les lo o du lot relatif aux droits à construir	ots nº numéro du lot
Après en avoir délibéré et pris conna générale autorise Monsieur et Mada de l'autorisation d'urbanisme nécessa	me <i>nom de famille des copropriétaire</i> s	
Cette résolution est proposée au vote	des copropriétaires présents ou repr	ésentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		

Information par Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de la réunion des lots n° numéro du lot initial et numéro du lot relatif aux droits à construire en un seul lot n° numéro du nouveau lot et approbation des tantièmes de charges de ce nouveau lot.

Après que Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires aient informé l'assemblée générale de la réunion des lots numérotés numéro du lot initial et numéro du lot relatif aux droits *à construire*, et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale.

-	de charges de ce nouveau lot.	convocation, rassemblee generale,
Cette résolution est pro	pposée au vote des copropriétaires prés	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adopt</i>	ée ou rejetée.	
	our représenter le syndicat des copro et matériels nécessaires pour la mod division et du règlement de copro	lification de l'état descriptif de
d'effectuer toutes les division et du règleme	é, l'assemblée générale, mandate le syn formalités nécessaires en vue de la m ent de copropriété consécutive aux dé om de famille des copropriétaires qui dé	nodification de l'état descriptif de écisions précédentes, aux frais de
Cette résolution est pro	oposée au vote des copropriétaires prés	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adopt</i>	ée ou rejetée.	
Mandat au syndic po	our représenter le syndicat des copro fonds.	opriétaires afin de recevoir les
Après en avoir délibéré	, l'assemblée générale, mandate le synd	lic afin de recevoir les fonds.
Cette résolution est pro	pposée au vote des copropriétaires prés	ents ou représentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adopt</i>	ée ou rejetée.	

2ème méthode :

Ordre du jour:

Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* souhaitent modifier l'affectation du lot n° *numéro du lot concerné* d'une affectation de *affectation initiale* en une affectation de *affectation nouvelle*. Cette modification nécessite l'inscription des points suivants à l'ordre du jour de l'assemblée générale *(ou extraordinaire)* :

· Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur nom de famille du rédacteur, Géomètre-Expert (ou autre titre du rédacteur) : modification de la surface du lot numéroté numéro du lot initial avec augmentation de quotes-parts de copropriété et de tantièmes de charges.

(Vote selon l'unanimité)

· Acquisition par Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* des droits à construire inhérent au changement de surface du lot n° *numéro du lot initial* au prix proposé de *somme du montant* euros.

(Vote selon la majorité de l'article 26)

· Autorisation donnée à Monsieur et Madame nom de famille des copropriétaires de déposer un(e) nom de l'autorisation d'urbanisme nécessaire concernant le lot n° numéro du lot initial.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

 Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division du lot n° numéro du lot initial.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

· Mandat au syndic afin de recevoir les fonds.

(Vote selon la majorité de l'article 24)

<u>Projets de résolution</u>:

Modification de la surface du lot numéroté numéro du lot initial entrainant une augmentation des quotes-parts de copropriété et tantièmes de charges et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré et pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée de

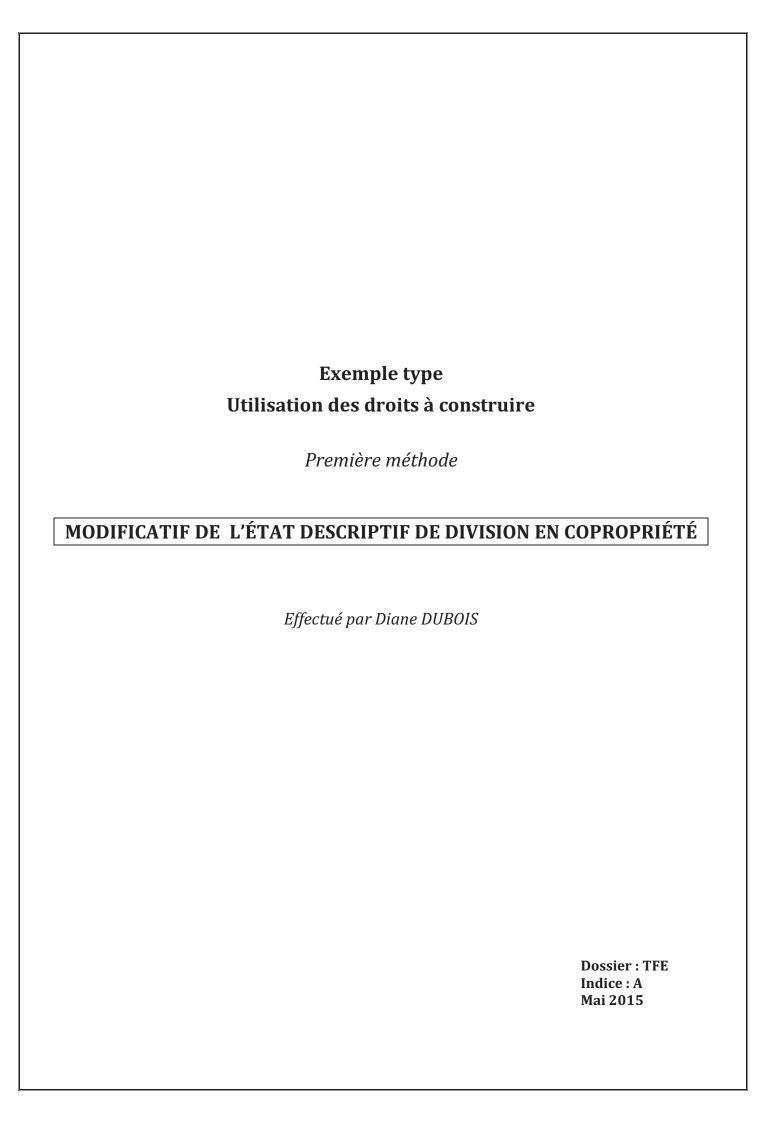
une augmentation des quotes-parts	e la surface du lot numerote <i>numero d</i> de copropriété et tantièmes de char priété et de la répartition des charges.	ges et modification de	
Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :			
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:	
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .			
	nhérents au changement de surface t Madame <i>nom de famille des copro</i>		
générale, décide de céder les droits numéro du lot initial à Monsieur et M	naissance des documents joints à la co à construire inhérents au changeme Madame <i>nom de famille des copropriét</i> copropriétaires prend acte que tous l reurs qui déclarent s'y obliger.	nt de surface du lot n° aires au prix de somme	
Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :			
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:	
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .			
	eur et Madame nom de famille des c banisme nécessaire concernant le l initial.		
-	aissance des documents joints à la co ame <i>nom de famille des copropriétaire</i> aire.		
Cette résolution est proposée au vot	e des copropriétaires présents ou rep	résentés :	
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:	
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .			

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic afin de signer tous les actes et d'effectuer toutes les formalités nécessaires en vue de la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété consécutive aux décisions précédentes, aux frais de Monsieur et Madame *nom de famille des copropriétaires* qui déclarent s'y obliger.

cette resolution est proposee au vote des coproprietaires presents ou representes :		
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		
Mandat au syndic pour représen	ter le syndicat des copropriétaires fonds.	afin de recevoir les
Après en avoir délibéré, l'assemblée g	générale, mandate le syndic afin de re	cevoir les fonds.
Cette résolution est proposée au vote	des copropriétaires présents ou repr	ésentés :
POUR:	CONTRE:	ABSTENTION:
La résolution est <i>adoptée ou rejetée</i> .		

4. Modificatif de l'état descriptif de division issu de la première méthode :	



Modificatif de l'état descriptif de division en copropriété Exemple type - Utilisation des droits à construire au sein de la copropriété

SOMMAIRE

- Etat descriptif de division en copropriété projet de modificatif.
- > Tableaux récapitulatifs des quotes-parts des parties communes générales.
- Plans état ancien, état intermédiaire et état nouveau.

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent modificatif de l'état descriptif de division s'applique à un immeuble situé sur la commune de Paris, dans le onzième arrondissement, rue Pache, comprenant un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages ainsi qu'une cour entre les deux ailes du bâtiment.

Le tout d'une contenance d'un are et cinquante-huit centiares (158 m²).

Référence cadastrale : BO n°19.

OBJET

Le projet de modificatif de copropriété porte sur :

- La création d'un lot transitoire liée à la privatisation d'une partie de la cour commune située au rez-de-chaussée de l'immeuble entre les deux ailes du bâtiment.
 Le lot créé portera le numéro 45.
- La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation des droits à construire liée à la construction d'une pièce à usage d'habitation située sur l'emprise du lot 45. Le lot créé portera le numéro n°46.
- Le changement d'affectation du lot n°31 en un lot à usage d'habitation. Le numéro du lot reste inchangé.
- La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation des droits à construire liée au changement d'affectation du lot n°31 en une pièce à usage d'habitation. Le lot créé portera le numéro 47.
- La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation de droits à construire liée à la création d'une mezzanine au sein du lot n°2 sur une emprise partielle du lot. Le lot créé portera le numéro 48.
- La réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 situés au sous-sol et rez-de-chaussée avec sa mezzanine du bâtiment. Le lot créé portera le numéro 49.

Exemj	Modificatif de l'état descriptif ple type - Utilisation des droits à c	de division en copropriété construire au sein de la cop	ropriété
	ÓTTA TE DESCRIPTORIA	MODURICATIO	
	ÉTAT DESCRIPTIF	MODIFICATIF	

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - PROJET DE MODIFICATIF

Règlement de copropriété établi le 12 décembre 1984 par Maître Jérôme CHEVRIER, Notaire à Paris. L'immeuble est divisé en 44 lots numérotés de 1 à 44 dont les tantièmes généraux sont exprimés en 1 000ème.

Suivant la fiche d'immeuble reçue le 6 février 2015 certifiée par le conservateur du 4ème bureau des hypothèques, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun modificatif de l'état descriptif de division.

I – EXPOSÉ

Le présent modificatif s'applique à l'état descriptif de division, il a pour objet :

1. La création d'un lot lié à la privatisation d'une partie commune située dans la cour de l'immeuble.

Le lot créé portera le numéro 45.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera de 1 000 à 1 001ème.

2. La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation de droits à construire liée à la construction d'une pièce à usage d'habitation située sur l'emprise du lot n° 45.

Le lot créé portera le numéro 46.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera de 1 001 à 1 007ème.

3. Le changement d'affectation du lot n°31 en un lot à usage d'habitation (salle de jeux).

Le numéro du lot reste inchangé.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété reste à 1 007ème.

4. La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation de droits à construire liée à la surface plancher créée par la construction d'une pièce à usage d'habitation située sur l'emprise partielle du lot n° 45.

Le lot créé portera le numéro 46.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera de 1 007 à 1 010ème.

5. La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation de droits à construire liée à la surface de plancher issue de la création d'une mezzanine au sein du lot n°2.

Le lot créé portera le numéro 48.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera de 1 010 à 1 023 ème.

6. La réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 situés au sous-sol et rez-de-chaussée bas avec sa mezzanine du bâtiment.

Le lot créé portera le numéro 49.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété restera à 1 023 ème.

II - MODIFICATIF

Situation Ancienne

- Lot n° 2 -

Un studio et les:

TRENTE-HUIT / MILLIÈME des parties communes générales :

38 / 1 000ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame verte).

- Lot n° 3 -

Un water-closet et les:

UN / MILLIÈME des parties communes générales :

 $1/1000^{\text{ème}}$.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame bleue).

- Lot n° 31 -

Une cave et les:

TROIS / MILLIÈME des parties communes générales :

3 / 1 000ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame marron).

Situation Intermédiaire

1) Création du lot n° 45:

<u>- Lot n° 45 -</u>

Nouveau lot - provient de la privatisation partielle de la cour d'une surface de 4.5 m² située au rez-de-chaussée du bâtiment et les :

UN / MILLE UNIÈME des parties communes générales :

 $1/1001^{\text{ème}}$.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame violette).

2) Création du lot n° 46 :

- Lot n° 46 -

Nouveau lot - provient de la privatisation des droits à construire, d'une surface de plancher de $4.2~\text{m}^2$ liée à la construction d'une pièce à usage d'habitation (salle de bains) située sur l'emprise partielle du lot n° 45~et les :

SIX / MILLE SEPTIÈME des parties communes générales :

6 / 1 007ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (quadrillage magenta).

Le propriétaire se doit aviser à simple titre d'information l'administration compétente concernant cette construction et ceci avant d'entériner le présent modificatif.

3) Changement d'affectation du lot n° 31 :

- Lot n° 31 -

Changement d'affectation du lot - le lot n° 31 devient un lot à usage d'habitation (salle de jeux) et conserve les :

TROIS / MILLE SEPTIÈME des parties communes générales :

3 / 1 007ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame marron).

Le propriétaire se doit d'obtenir l'accord relatif au dépôt de la déclaration préalable nécessaire à l'administration compétente concernant cette construction et ceci avant d'entériner le présent modificatif.

4) Création du lot n° 47:

<u>- Lot n° 47 -</u>

Nouveau lot - provient de la privatisation des droits à construire d'une surface de plancher de 8.9 m^2 liée au changement d'affectation du lot n° 31 en une pièce à usage d'habitation (salle de jeux) située sur l'emprise du lot n° 31 et les :

TROIS / MILLE DIXIÈME des parties communes générales :

3 / 1 010 ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (quadrillage marron).

Le propriétaire se doit d'obtenir l'accord relatif au dépôt de la déclaration préalable nécessaire à l'administration compétente concernant cette construction et ceci avant d'entériner le présent modificatif.

5) Création du lot n°48:

- Lot n° 48 -

Nouveau lot - provient de la privatisation des droits à construire liée à la création de surface de plancher issue de la création d'une mezzanine au-dessus de l'emprise partielle du lot n° 2 dont la hauteur est supérieure à 1.80~m et d'une surface de plancher de $7.8~m^2$ et les :

TREIZE / MILLE VINGT-TROISIÈME des parties communes générales :

13 / 1023ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame rose).

Le propriétaire se doit d'obtenir l'accord relatif au dépôt de la déclaration préalable nécessaire à l'administration compétente concernant cette construction et ceci avant d'entériner le présent modificatif.

Situation Nouvelle

6) Création du lot n° 49:

Nouveau lot - provient de la réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 situés au sous-sol, rez-de-chaussée et sa mezzanine du bâtiment.

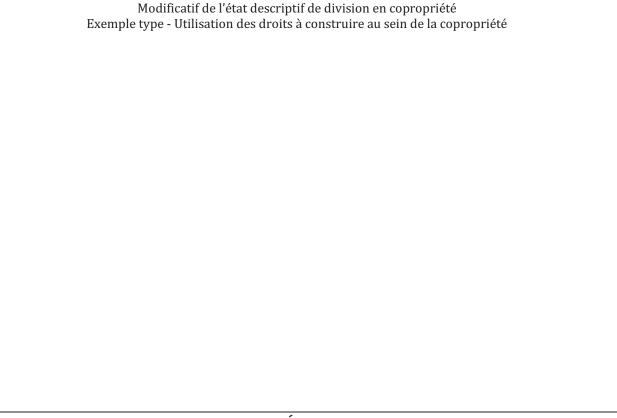
<u>- Lot n° 49 -</u>

Dans le bâtiment, situé au rez-de-chaussée, porte face dans le hall d'entrée, un appartement comprenant une pièce avec mezzanine, une salle de bains, un WC, une salle de jeux au sous-sol et les:

SOIXANTE-CINQ / MILLE VINGT-TROISIÈME des parties communes générales :

65 / 1023ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame rouge).



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif ci-dessous, établi conformément à l'article 71-5 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière.

La quote-part de parties communes générales pour les lots n° 45, 46, 47 et 48 ont été calculées respectivement au prorata de leur surface et de leur nature en fonction de la surface et de la nature du lot n° 2 et de sa quote-part de parties communes générales.

Modificatif de l'état descriptif de division en copropriété Exemple type - Utilisation des droits à construire au sein de la copropriété

Quotes-parts des parties communes générales Quotes-parts des charges générales

Création des lots n° 45, 46, 47 et 48 Annulation des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 Création du lot n° 49

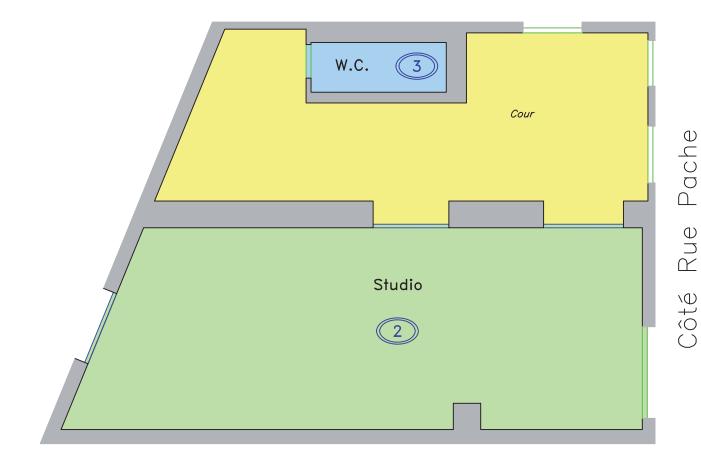
Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Anciens tantièmes	Etat Intermédiaire	Nouveaux tantièmes	Observations
			Lots n° 1 e	t 4 à 44	958	-	958	Inchangés
2	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Un studio	38	-	-	Supprimé et réuni avec les lots n°3, 31, 45, 46, 47et 48 pour former le lot n°49
3	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Un water-closet	1	-	-	Supprimé et réuni avec les lots n°2, 31, 45, 46, 47et 48 pour former le lot n°49
31	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	3	-	-	Supprimé et réuni avec les lots n°2, 3, 45, 46, 47et 48 pour former le lot n°49
45	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Une partie de cour	-	1	-	Issu des parties communes. Supprimé et réuni avec les lots n° 2, 3, 31, 46, 47 et 48 pour former le lot n°49
46	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Droits à construire liés à la création de surface de plancher issue de la création d'une construction sur l'emprise partielle du lot n° 45	-	6	1	Issu des parties communes. Supprimé et réuni avec les lots n° 2, 3, 31, 45, 47 et 48 pour former le lot n°49
31	Unique	Unique	Sous-sol	Une salle de jeux	-	-	-	Changement d'affectation du lot
47	Unique	Unique	Sous-sol	Droits à construire liés à la création de surface de plancher issue du changement d'affectation du lot n° 31	-	3	1	Issu des parties communes. Supprimé et réuni avec les lots n° 2, 3, 31, 45, 47 et 48 pour former le lot n°49
48	Unique	Unique	Sous-sol	Droits à construire liés à la création de surface de plancher issue de la création d'une mezzanine sur l'emprise partielle du lot n° 2	-	13	-	Issu des parties communes. Supprimé et réuni avec les lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 pour former le lot n°49
49	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Un appartement comprenant une pièce avec mezzanine, une salle de jeux, une salle de bains et un water-closet	-	-	65	Issu de la réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48.
				TOTAUX	1 000		1 023	

Modificatif de l'état descriptif de division en copropriété Exemple type - Utilisation des droits à construire au sein de la copropriété	
PLANS	

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Ancienne Rez-de-chaussée





Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

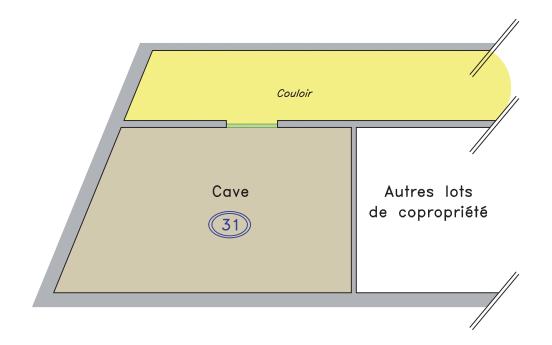
Date: mai 2015

Partie commune

Anciens lots de copropriété

Rue Pache 75011 PARIS SITUATION Ancienne Sous-sol





Côté Rue Pache

Partie commune

Ancien lot de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Intermédiaire 1 Rez-de-chaussée





Côté Rue Pache

Partie commune

Anciens lots de copropriété

Lot intermédiaire lié à la privatisation de la cour S= 4.5 m² Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Intermédiaire 2 Rez-de-chaussée





Côté Rue Pache

Partie commune

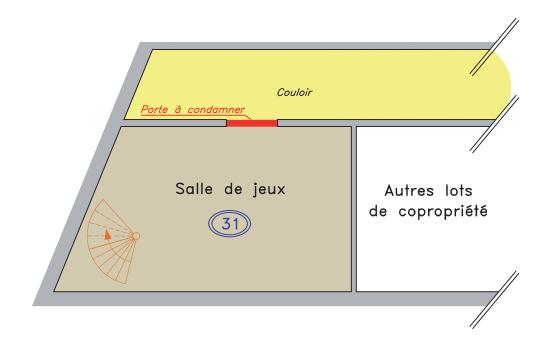
Anciens lots de copropriété

Lot intermédiaire lié à la privatisation des droits à construire S= 4.2 m² Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS SITUATION Intermédiaire 3 Sous—sol





Côté Rue Pache

Partie commune

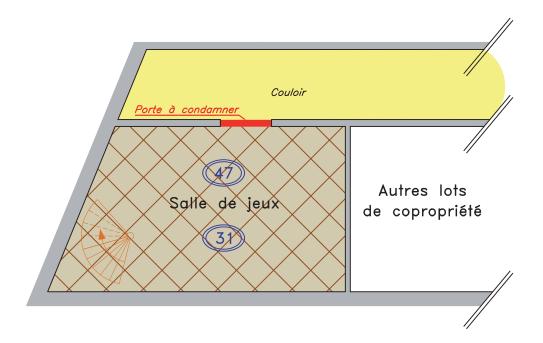
Ancien lot de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS SITUATION Intermédiaire 4 Sous—sol





Côté Rue Pache

Partie commune

Ancien lot de copropriété

Lot intermédiaire lié à la privatisation des droits à construire S= 8.9 m² Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Date: mars 2015

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Intermédiaire 5 Rez-de-chaussée haut





Côté Rue Pache

Partie commune

Lot intermédiaire lié à la privatisation des droits à construire $S=7.8~\text{m}^2$

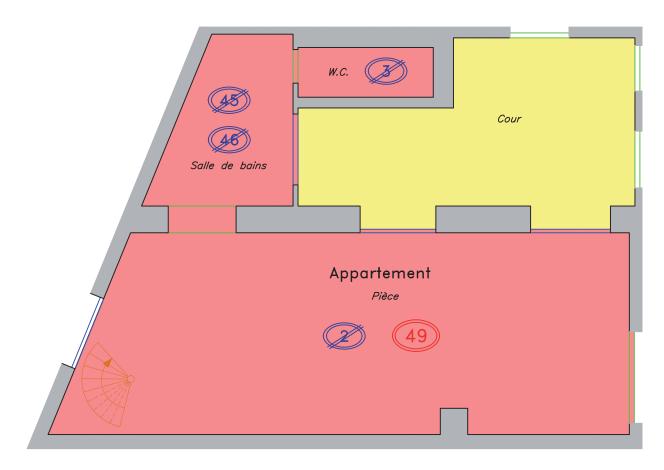
Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Nouvelle Rez-de-chaussée





Côté Rue Pache

Partie commune

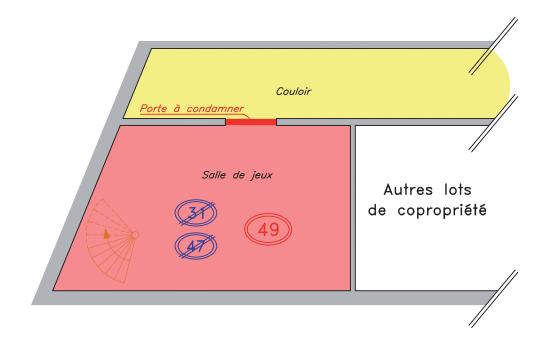
Nouveau lot de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS SITUATION Nouvelle Sous-sol





Côté Rue Pache

Partie commune

Nouveau lot de copropriété

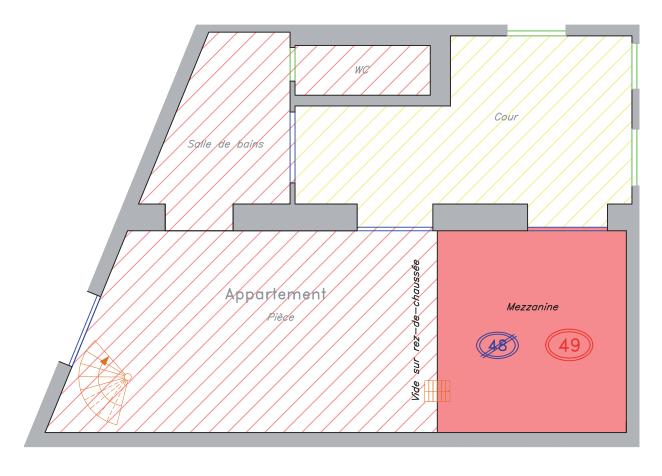
Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Nouvelle Rez-de-chaussée haut





Côté Rue Pache

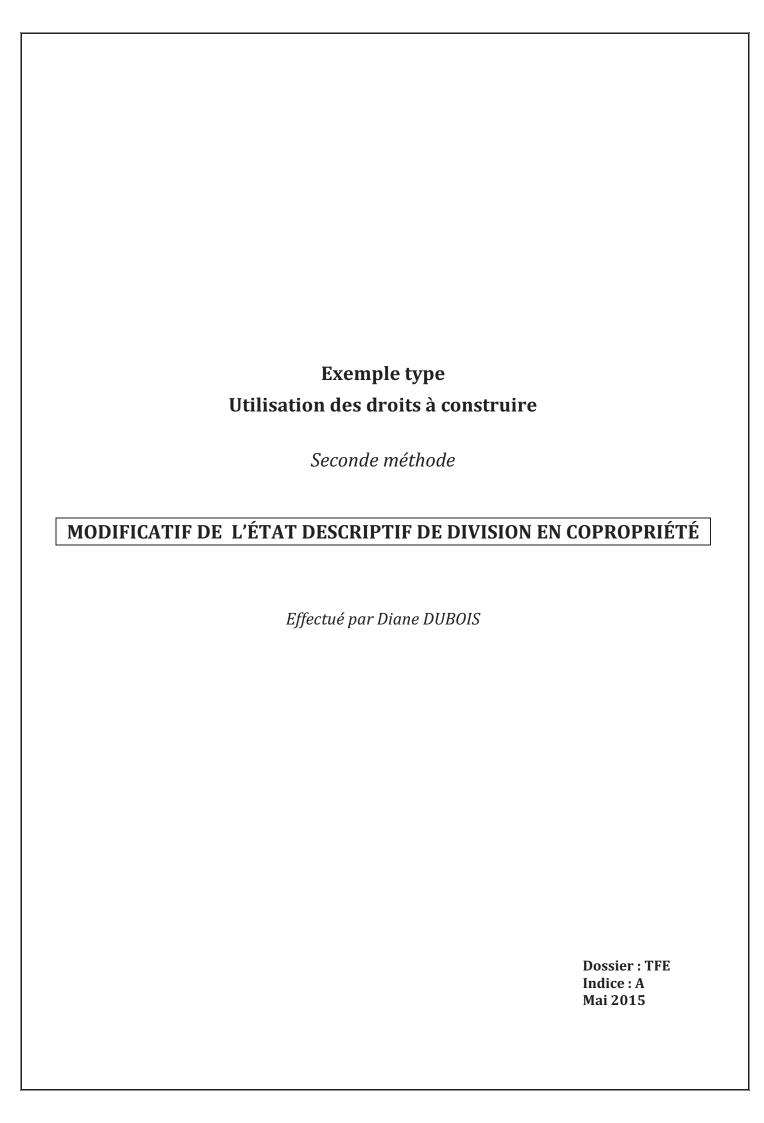
Partie commune

Nouveau lot de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Aodificatif (de l'état des	criptif de	division is	ssu de la s	econde m	éthode:



Modificatif de l'état descriptif de division en copropriété Exemple type - Utilisation des droits à construire au sein de la copropriété

SOMMAIRE

- Etat descriptif de division en copropriété projet de modificatif.
- Tableaux récapitulatifs des quotes-parts des parties communes générales.
- Plans état ancien, état intermédiaire et état nouveau.

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent modificatif de l'état descriptif de division s'applique à un immeuble situé sur la commune de Paris, dans le onzième arrondissement, rue Pache, comprenant un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages ainsi qu'une cour entre les deux ailes du bâtiment.

Le tout d'une contenance d'un are et cinquante-huit centiares (158 m²).

Référence cadastrale : BO n°19.

OBJET

Le projet de modificatif de copropriété porte sur :

- La création d'un lot transitoire liée à la privatisation d'une partie de la cour commune située au rez-de-chaussée de l'immeuble entre les deux ailes du bâtiment. Le lot créé portera le numéro 45.
- La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation des droits à construire liée à la construction d'une pièce à usage d'habitation située sur l'emprise du lot n° 45. Le lot créé portera le numéro 46.
- Le changement d'affectation du lot n° 31 en un lot à usage d'habitation avec augmentation des tantièmes de copropriété.
 Le numéro du lot reste inchangé.
- Le changement de surface du lot n° 2 avec augmentation des tantièmes de copropriété. Le numéro du lot reste inchangé.
- La réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 situés au sous-sol et rez-de-chaussée avec sa mezzanine du bâtiment. Le lot créé portera le numéro 47.

Modificatif de l'état descriptif de division en copropriété Exemple type - Utilisation des droits à construire au sein de la copropriété	
	_
ÉTAT DESCRIPTIF MODIFICATIF	_

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - PROJET DE MODIFICATIF

Règlement de copropriété établi le 12 décembre 1984 par Maître Jérôme CHEVRIER, Notaire à Paris. L'immeuble est divisé en 44 lots numérotés de 1 à 44 dont les tantièmes généraux sont exprimés en 1 000ème.

Suivant la fiche d'immeuble reçue le 6 février 2015 certifiée par le conservateur du 4ème bureau des hypothèques, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun modificatif de l'état descriptif de division.

I - EXPOSÉ

Le présent modificatif s'applique à l'état descriptif de division, il a pour objet :

1. La création d'un lot lié à la privatisation d'une partie commune située dans la cour de l'immeuble.

Le lot créé portera le numéro 45.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera de 1 000 à 1 001ème.

2. La création d'un lot transitoire résultant de la privatisation de droits à construire liée à la construction d'une pièce à usage d'habitation située sur l'emprise du lot n° 45.

Le lot créé portera le numéro 46.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera de 1 001 à 1 007ème.

3. Le changement d'affectation du lot n°31 en un lot à usage d'habitation (salle de jeux) avec augmentation des tantièmes de copropriété et de charges.

Le numéro du lot reste inchangé.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera à 1 010ème.

4. Le changement de surface du lot n°2 avec augmentation des tantièmes de copropriété et de charges.

Le numéro du lot reste inchangé.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété passera à 1 023 ème.

5. La réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 situés au sous-sol et rez-de-chaussée bas avec sa mezzanine du bâtiment.

Le lot créé portera le numéro 49.

Le total des tantièmes généraux de la copropriété restera à 1 023 ème.

II - MODIFICATIF

Situation Ancienne

- Lot n° 2 -

Un studio et les:

TRENTE-HUIT / MILLIÈME des parties communes générales :

38 / 1000ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame verte).

- Lot n° 3 -

Un water-closet et les:

UN / MILLIÈME des parties communes générales :

 $1/1000^{\text{ème}}$.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame bleue).

- Lot n° 31 -

Une cave et les:

TROIS / MILLIÈME des parties communes générales :

3 / 1 000ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame marron).

Situation Intermédiaire

1) Création du lot n° 45:

<u>- Lot n° 45 -</u>

Nouveau lot - provient de la privatisation partielle de la cour d'une surface de 4.5 m² située au rez-de-chaussée du bâtiment et les :

UN / MILLE UNIÈME des parties communes générales :

 $1/1001^{\text{ème}}$.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame violette).

2) Création du lot n° 46 :

- Lot n° 46 -

Nouveau lot - provient de la privatisation des droits à construire, d'une surface de plancher de $4.2~\text{m}^2$ liée à la construction d'une pièce à usage d'habitation (salle de bains) située sur l'emprise partielle du lot n° 45~et les :

SIX / MILLE SEPTIÈME des parties communes générales :

6 / 1 007ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (quadrillage magenta).

Le propriétaire se doit aviser à simple titre d'information l'administration compétente concernant cette construction et ceci avant d'entériner le présent modificatif.

3) Changement d'affectation du lot n°31 avec augmentation des tantièmes de copropriété :

- Lot n° 31 -

Changement d'affectation du lot - le lot n° 31 devient un lot à usage d'habitation (salle de jeux) avec augmentation des tantièmes de copropriété due à la création de surface de plancher issu du changement d'affectation indissociable du lot n°2 et les :

SIX / MILLE SEPTIÈME des parties communes générales :

6 / 1 010ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame marron).

Le propriétaire se doit d'obtenir l'accord relatif au dépôt de la déclaration préalable nécessaire à l'administration compétente concernant cette construction et ceci avant d'entériner le présent modificatif.

4) Changement de surface du lot n°2 avec augmentation des tantièmes de copropriété :

- Lot n° 2 -

Changement de surface du lot - le lot n° 2 a une surface augmentée de la surface de plancher créée par la mezzanine, indissociable du lot 2, entrainant une augmentation des tantièmes de copropriété et les :

CINQUANTE ET UN / MILLE VINGT TROISIÈMES des parties communes générales :

51 / 1023ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame marron).

Le propriétaire se doit d'obtenir l'accord relatif au dépôt de la déclaration préalable nécessaire à l'administration compétente concernant cette construction et ceci avant d'entériner le présent modificatif.

Situation Nouvelle

5) Création du lot n° 49:

Nouveau lot - provient de la réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48 situés au sous-sol, rez-de-chaussée et sa mezzanine du bâtiment.

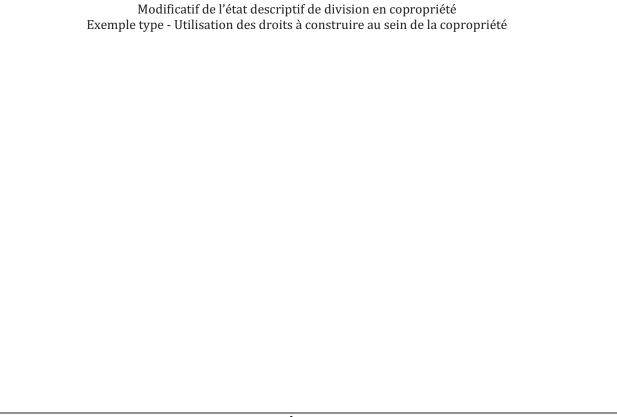
<u>- Lot n° 49 -</u>

Dans le bâtiment, situé au rez-de-chaussée, porte face dans le hall d'entrée, un appartement comprenant une pièce avec mezzanine, une salle de bains, un WC, une salle de jeux au sous-sol et les:

SOIXANTE-CINQ / MILLE VINGT-TROISIÈME des parties communes générales :

65 / 1023ème.

La situation de ce lot est précisée sur le plan ci-après annexé (trame rouge).



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif ci-dessous, établi conformément à l'article 71-5 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière.

La quote-part de parties communes générales pour les lots n° 45, 46, 47 et 48 ont été calculées respectivement au prorata de leur surface et de leur nature en fonction de la surface et de la nature du lot n° 2 et de sa quote-part de parties communes générales.

Modificatif de l'état descriptif de division en copropriété Exemple type - Utilisation des droits à construire au sein de la copropriété

Quotes-parts des parties communes générales Quotes-parts des charges générales

Création des lots n° 45 et 46 Annulation des lots n° 2, 3, 31, 45 et 46 Création du lot n° 49

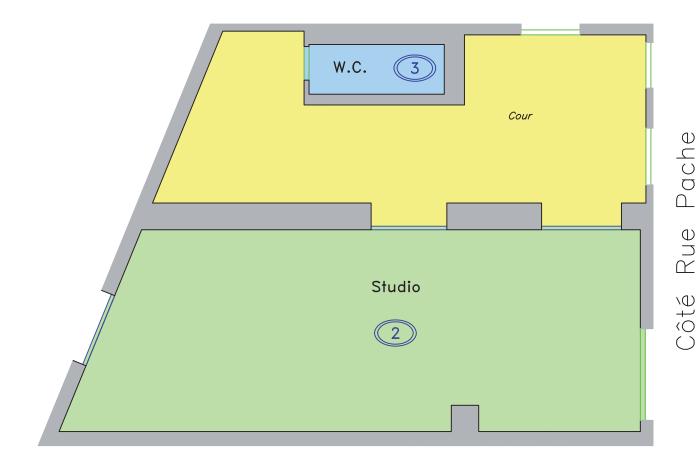
Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Anciens tantièmes	Etat Intermédiaire	Nouveaux tantièmes	Observations
			Lots n° 1 et	t 4 à 44	958	-	958	Inchangés
2	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Un studio	38	-	-	Supprimé et réuni avec les lots n°3, 31, 45, 46, 47et 48 pour former le lot n°49
3	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Un water-closet	1	-	-	Supprimé et réuni avec les lots n°2, 31, 45, 46, 47et 48 pour former le lot n°49
31	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	3	-	-	Supprimé et réuni avec les lots n°2, 3, 45, 46, 47et 48 pour former le lot n°49
45	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Une partie de cour	-	1	-	Issu des parties communes. Supprimé et réuni avec les lots n° 2, 3, 31, 46, 47 et 48 pour former le lot n°49
46	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Droits à construire liés à la création de surface de plancher issue de la création d'une construction sur l'emprise partielle du lot n° 45	-	6	-	Issu des parties communes. Supprimé et réuni avec les lots n° 2, 3, 31, 45, 47 et 48 pour former le lot n°49
31	Unique	Unique	Sous-sol	Une salle de jeux	-	6	-	Changement d'affectation du lot avec augmentation des tantièmes relatif à la création de surface de plancher indissociable du lot 31
2	Unique	Unique	Sous-sol	Un studio avec mezzanine	-	51	-	Changement de surface du lot avec augmentation des tantièmes relatif à la création de surface de plancher indissociable du lot 2
47	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Un appartement comprenant une pièce avec mezzanine, une salle de jeux, une salle de bains et des water-closet	-	-	65	Issu de la réunion des lots n° 2, 3, 31, 45, 46, 47 et 48.
				TOTAUX	1 000		1 023	

Exe	Modificatif de l'état descri mple type - Utilisation des droi	ptif de division en coproprié ts à construire au sein de la c	ité copropriété	
	P	LANS		_

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Ancienne Rez-de-chaussée





Partie commune

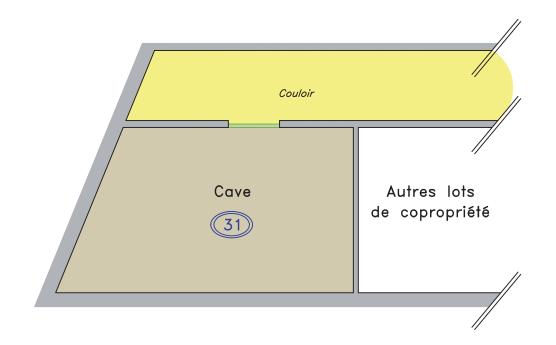
Anciens lots de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS SITUATION Ancienne Sous-sol





Côté Rue Pache

Partie commune

Ancien lot de copropriété

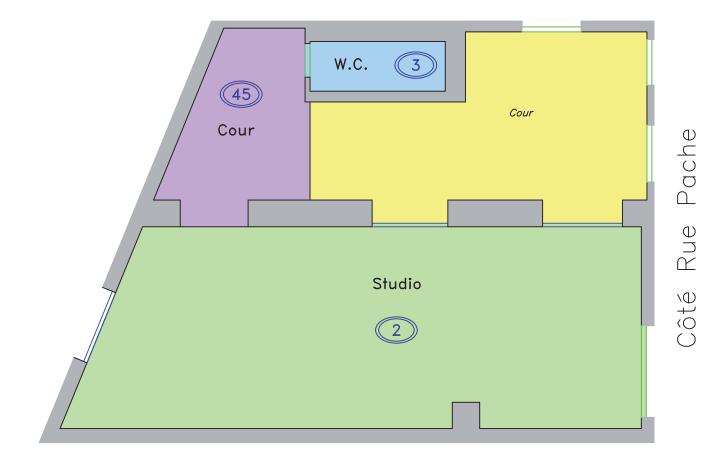
Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Intermédiaire 1 Rez-de-chaussée





Partie commune

Anciens lots de copropriété

Lot intermédiaire lié à la privatisation de la cour S= 4.5 m² Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Intermédiaire 2 Rez-de-chaussée





Côté Rue Pache

Partie commune

Anciens lots de copropriété

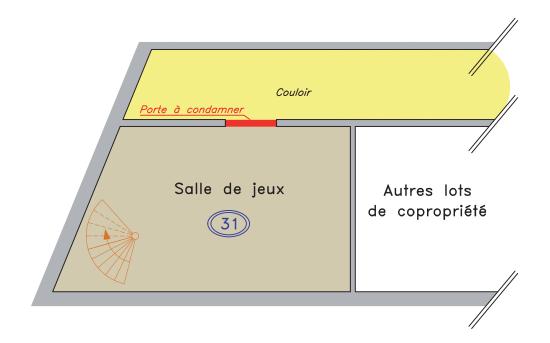
Lot intermédiaire lié à la privatisation des droits à construire S= 4.2 m²

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS SITUATION Intermédiaire 3 Sous—sol





Côté Rue Pache

Partie commune

Ancien lot de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Intermédiaire 5 Rez-de-chaussée haut





Côté Rue Pache

Partie commune

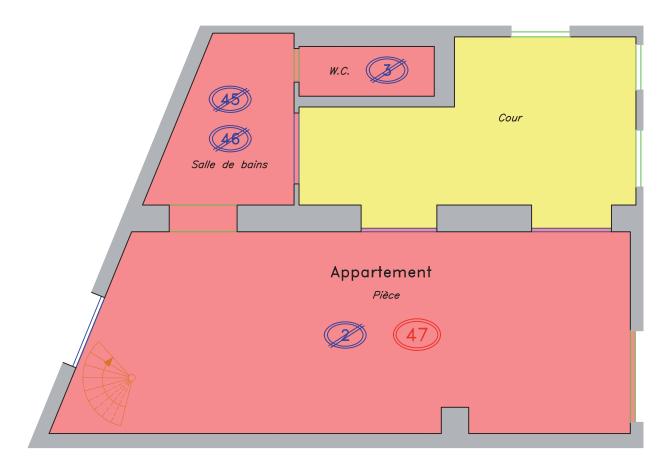
Lot intermédiaire lié à la privatisation des droits à construire S= 7.8 m² Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Nouvelle Rez-de-chaussée





Côté Rue Pache

Partie commune

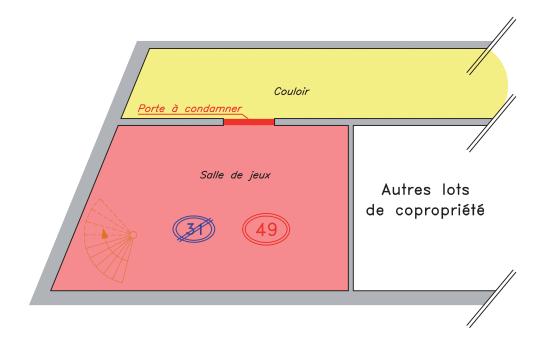
Nouveau lot de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS SITUATION Nouvelle Sous-sol





Côté Rue Pache

Partie commune

Nouveau lot de copropriété

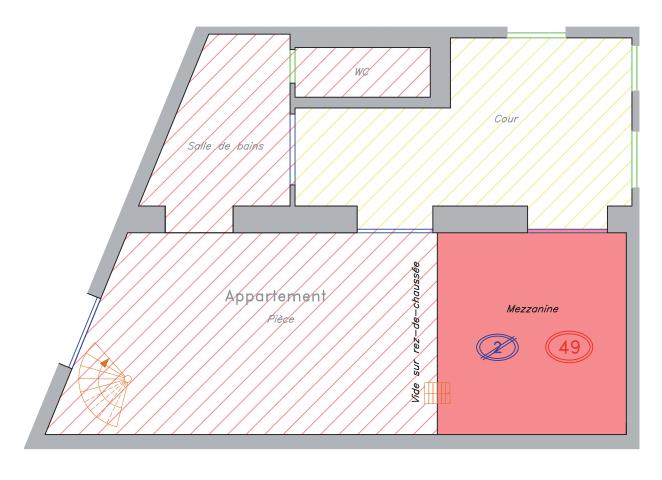
Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

Rue Pache 75011 PARIS

SITUATION Nouvelle Rez-de-chaussée haut





Côté Rue Pache

Partie commune

Nouveau lot de copropriété

Echelle de sortie : 1/50° Echelle de précision : 1/100°

Dossier: TFE Indice: A

L'UTILISATION DES DROITS À CONSTRUIRE AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

Mémoire de Master du C.N.A.M., Le Mans 2015
RÉSUMÉ:
La réforme relative à la suppression du coefficient d'occupation des sols est avant tout mise en place dans un but de simplification administrative afin de favoriser la densification. Cependant, celle-ci n'a pas envisagée les conséquences vis-à-vis du droit privé notamment la copropriété et laisse en suspend de nombreuses interrogations quant à l'utilisation des droits à construire.
L'étude des droits à construire vis-à-vis du droit administratif et du droit privé relatif à la copropriété a ainsi permis de soulever les interrogations issues du vide juridique créé par la nouvelle législation. Mais aussi de mettre au point les méthodes adéquates relatives aux trois cas de figures possible quant-à l'utilisation des droits à construire au sein d'un immeuble soumis au régime de la copropriété.
Mots clés : droits à construire, copropriété, droit administratif, droit privé.
SUMMARY:
SUMMARI.
The reform related to the abolition of the French coefficient C.O.S., for the determination of the building area, has been primarily implemented in a need for increasing densification through administrative simplification. However, it has not considered the consequences of the private law, especially the co-ownership and creates many interrogations about the use of building rights use.
The analysis of building rights over administrative and private law permit to highlight questions from the legal void created by the new legislation. It also enables to develop adequate methods concerning the three possible ways of building rights utilization, into a condominium.
War around a basilding wights and eminima administrative law animate law

Key-words: building rights, condominium, administrative law, private law.