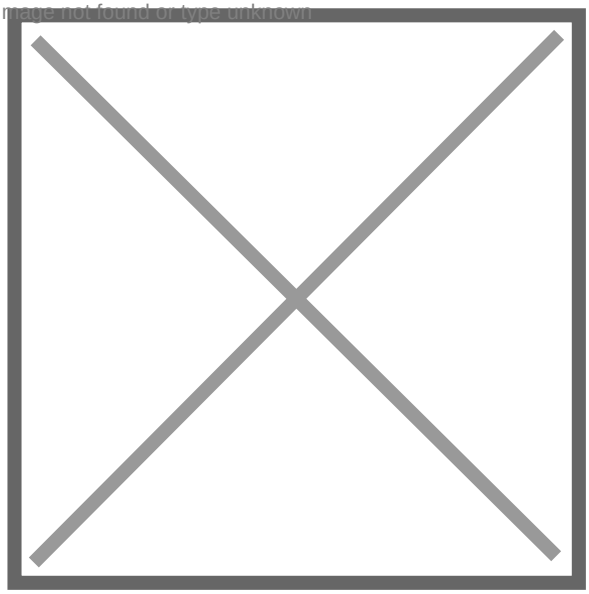
Image not found or type unknown



Droits de surélever maison individuelle en copro

Par **Jacky55**, le **12/11/2016** à **14:26**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison individuelle qui est en copropriété de sol avec 3 immeubles situé à plusieurs mètres de ma maison. Il n'y pas de parties communes, ma maison étant complètement séparée et clôturée.
Le RDC défini précisément les parties communes et parties communes spéciales. L'intégralité du bâti est considéré comme partie commune spéciale donc pour ma maison partie privative.
Le RDCd précise que les droits de surélever sont accessoires aux parties communes pour les bâtiments d'habitation collectif.

Ma maison n'étant pas un bâtiment collectif le droit de surélever de ma maison appartient-il à la copropriété ?
C'est a dire qu'en plus d'obtenir leur autorisation devrais-je prévoir une indemnisation financière correspondant aux mètres carrés que je peux avoir avec un étage supplémentaire ?

Merci de votre aide.

Par **amajuris**, le **12/11/2016** à **15:19**

bonjour,
vous indiquez que vous êtes en copropriété de sol, cela signifie que le sol, sur lequel est construite votre maison, est une partie commune.

Si votre maison individuelle constitue une partie privative, le droit de surélever n'est pas un droit accessoire aux parties communes mais un attribut de votre droit de propriété, vous n'avez donc pas à soumettre votre projet à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.
mais comme votre projet modifie l'aspect extérieur de votre maison, une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires est nécessaire selon l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965.
salutations

Par **Jacky55**, le **12/11/2016** à **22:24**

Bonjour,
Merci de votre réponse.Vous me confortez dans mon opinion cependant lorsque j'ai évoqué la question avec le syndic il m'a soutenu que non seulement ce droit est accessoire aux parties communes mais aussi que je dois le racheter aux autres copropriétaires. Je trouve cela aberrant mais comment le prouver. Je ne trouve aucun texte ou référence sur le net se rapportant à mon cas.

Par **Jacky55**, le **14/11/2016** à **09:37**

Bonjour,
Merci de votre réponse.Vous me confortez dans mon opinion cependant lorsque j'ai évoqué la question avec le syndic il m'a soutenu que non seulement ce droit est accessoire aux parties communes mais aussi que je dois le racheter aux autres copropriétaires.Je trouve cela aberrant mais comment le prouver.Je ne trouve aucun texte ou référence sur le net se rapportant à mon cas.

Par **talcoat**, le **14/11/2016** à **12:07**

Bonjour,
Si le pavillon constitue en son entier une partie privative, le droit de surélever ne peut être réputé droit accessoire aux parties communes, il n'appartient donc pas au syndicat des copropriétaires.
Mais comme le souligne @amatjuris, le projet devra du fait de la modification de l'aspect extérieur être soumis à une autorisation de la copropriété.
Cordialement

Par **Jacky55**, le **14/11/2016** à **15:06**

Bonjour,
merci de votre réponse ou pensez-vous que je puisse trouver un texte ou jurisprudence qui confirme vos dires?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **14/11/2016** à **16:22**

Bonjour,
Sur la modification de l'aspect extérieur @amatjuris a donné la réponse.
Pour la surélévation, la solution est dans le RDC qui ne porte à juste titre que sur les bâtiments collectifs puisqu'il ne peut viser qu'un droit accessoire aux parties communes, le pavillon étant encore une fois partie privative en son entier.

Par **wolfram2**, le **14/11/2016** à **21:36**

Bonsoir,
Attention si vous êtes en copropriété de sol avec les immeubles collectifs, vérifiez qu'il n'y ait pas de clause particulière non aedificandi qui pour préserver les vues des autres bâtiments vous interdirait une surélévation.

Cordialement
Wolfram

Par **Jacky55**, le **15/11/2016** à **08:43**

Bonjour,
merci de votre réponse ou pensez-vous que je puisse trouver un texte ou jurisprudence qui confirme vos dires?

Par **talcoat**, le **15/11/2016** à **10:41**

Bonjour,
Pour faire suite à la remarque de @wolfram il est certain que le projet est aussi soumis aux règles d'urbanisme ou autres obligations pouvant être contenu dans le RDC mais c'est un autre sujet.
Cordialement

Par **wolfram2**, le **15/11/2016** à **10:58**

Bonjour Jacky

Ce n'est qu'une éventualité particulière que je soulevais.
J'ai rencontré cette caractéristique surtout pour des pb de servitudes dans des contextes soit d'indivision, soit après un partage. Dans votre cas cela pourrait être une charge imposée à votre partie privative par les promoteurs de cette copropriété figurant dans le Règlement de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

copro ou dans votre acte de vente.

J'avais trouvé l'article de code relatif à la cour commune et à la servitude non aedificandi par une interro sur Légifrance.gouv.fr et le code de l'urbanisme.
Mais ce n'est qu'un cas particulier.

J'apprécie votre réflexe de rechercher la référence du texte et ce qu'il en dit précisément.
Cela me rappelle les chefs qui m'ont formé.

Bonne journée. Wolfram

Par **wolfram2**, le **15/11/2016** à **11:36**

A la relecture, ce qui me gêne, c'est la clause que vous rapportez selon laquelle, la totalité du bâti est une partie commune spéciale. Spéciale oui, mais partie commune, et donc relevant du dernier alinéa de l'art. 3 de la loi peuvent dire les mauvais esprits.

Ma fille était de la même manière dans une copro avec des immeubles collectifs et des maisons particulières. Celles-ci ont fait scission et se sont séparées de la copro des immeubles.

A voir pt-ê dans les dernières lois où il était question de faciliter les surélévations pour ajouter de la capacité de logement sans empiètement supplémentaire sur le foncier.

Bon courage. Wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés