



## Rachat de combles en partie situés au dessus d'un autre lot

-----  
Par copro75000

Bonjour,

Propriétaire d'un appartement au dernier étage d'un immeuble, nous souhaitons racheter une partie des combles à la copropriété pour pouvoir aménager des chambres. Les travaux envisagés vont consister principalement à une modification de charpente (surélévation de 30/40 cm) et une isolation par l'extérieur de la toiture.

La première étape consiste donc, si j'ai bien compris, à racheter les combles à la copropriété. Il faut donc pour cela faire intervenir un géomètre afin de soumettre le rachat en AG avec la nouvelle répartition des tantièmes qui en résulterait.

Mon notaire consulté sur ce sujet m'a averti qu'il était obligatoire de respecter le droit de priorité des copropriétaires de « locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation ». Il revient donc au syndic de notifier le projet de rachat des combles aux copropriétaires concernés qui auront deux mois pour se prononcer.

Or, le problème est que la partie que nous voulons acheter se situe au 3/4 sous notre appartement actuel mais aussi à 1/4 sous l'appartement du voisin de l'étage.

Ma question est donc la suivante : le copropriétaire voisin peut-il faire valoir son droit de priorité (pour racheter le 1/4 de la surface des combles) et donc par conséquent annihiler notre projet d'aménagement des combles ? Plus généralement quels est son pouvoir pour bloquer ce projet ?

J'espère avoir été assez clair sur le sujet et veuillez m'excuser par avance pour la longueur de mon message.

En vous remerciant par avance pour vos retours.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ma question est donc la suivante : le copropriétaire peut-il faire valoir son droit de priorité (pour racheter le 1/4 de la surface des combles) et donc par conséquent annihiler notre projet d'aménagement des combles ?

Comme vous l'a indiqué le notaire, il a un droit de priorité :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313646]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313646[/url]

Ce ne serait pas un droit très utile si le voisin ne pouvait l'exercer.

Plus généralement quels est son pouvoir pour bloquer ce projet ?

En-dehors du droit de priorité, le même que celui de tous les copropriétaires : il peut s'opposer à la vente des combles qui passera par une décision d'AG, et peut par ailleurs s'opposer à tout projet de transformation qui lui causerait un préjudice (par exemple des travaux fragilisant la structure de l'immeuble).

-----  
Par copro75000

Je vous remercie pour votre rapide retour.

C'est précisément ce point que j'ai du mal à saisir...Son droit de priorité concerne t-il que la surface comprenant la partie située au dessus de son appartement (1/4)? Car si tel était le cas, pour des raisons architecturales nous ne pourrions mener à bien notre projet.

S'il exerce son droit de priorité pour toute la surface destinée à être aménagée, que se passe-t-il alors ? Peut-il y avoir une concurrence de priorité entre nous et le voisin ?