



Construire, au dessus d'une partie commune en copropriété

Par cedel

Bonjour,

La copro comprend

Lot A Maison type R+2 avec 3 appartements similaires (rdc/1er/2ème étages)

Lot B Bâtiment type triplex avec terrasse

Lot AB une Entrée commune AB entre les 2 bâtiments desservant les différents appartements.

Les propriétaires Bât A des 1er et 2nd étages souhaitent créer une pièce en plus en comblant l'espace vide au dessus de l'entrée.

Cela confère-t-il un droit de dédommagement aux autres copropriétaires du fait que le projet créé de la nouvelle surface de plancher au dessus d'une partie commune?

En d'autres termes, le fait de s'approprier cet espace vide s'achète t-il à la copro ou bien ils peuvent construire librement sans contrepartie ni obligation?

Par AGeorges

Bonsoir Cedel,

Si vous voulez rien, on va dire ni l'un ni l'autre dans un premier temps.

D'abord, il faudra un projet précis. Ce projet modifiant l'aspect extérieur de la copropriété, il faudra y être autorisé par une AG. Condition de majorité à voir, il me semble que c'est l'unanimité. Il faudrait donc que TOUS les copropriétaires soient d'accord. C'est la première condition, et elle est obligatoire.

Il faudra ensuite déposer un permis de construire. Et il faudra l'accord du PLU local. Il n'est pas certain que l'ajout de deux étages au-dessus de votre entrée soit possible. Seul un architecte saura vous dire cela (fondations suffisantes ?).

NB. L'obtention du permis de construire ne dispense en rien les promoteurs du projet à être autorisés par l'AG ...

Les travaux modifieront l'Etat Descriptif de Description et le règlement de copropriété. Les démarches associées devront être initialisées par les bénéficiaires, et exécutées à leurs frais.

Globalement, la surface totale de votre copropriété s'en trouvera augmentée. Les augmentations ne touchant que des parties privatives, les charges des autres copropriétaires diminueront en proportion, en liaison avec un nouveau calcul des tantièmes.

Lors des discussions préparatoires à l'AG décideuse, il n'est pas interdit de débattre de contreparties autres, si la baisse des charges paraît insuffisante par rapport aux nuisances des travaux. Par exemple, un meilleur aménagement des parties communes, pris en charge par les promoteurs du projet. Ces derniers ne doivent pas oublier qu'ils devront d'abord convaincre l'AG ...

Par cedel

Merci beaucoup AGeorges pour le détail des différentes étapes, c'est beaucoup plus clair dans ma tête

Par AGeorges

Bonsoir Cedel,

Pour votre information ce genre de démarche est devenu assez courant dans les villes. Des promoteurs parcourent les rues à l'affut des "trous en U" dans les suites d'immeubles (un petit immeuble coincé entre deux plus grands. Ils proposent d'aligner l'immeuble du milieu en ajoutant des étages (quand c'est possible au plan des fondations). Ils échangent l'autorisation de l'AG contre, par exemple, deux ou trois ans de charges gratuites et vendent les nouveaux locaux ainsi créés. Du coup, tout le monde y gagne ...