



Surélévation d'immeuble

Par **Pat 24**, le **10/12/2013** à **17:30**

Bonjour à tous,
Je suis propriétaire d'un petit immeuble locatif de 4 appartements sur deux étages.
L'immeuble a une structure prévue pour 6 étages.
Je désire vendre dès à présent les 4 appartements existants, car ma santé ne me permet plus de m'en occuper et de plus cet immeuble est très éloigné de mon domicile.
Cependant, je voudrais garder en pleine propriété, la partie constructible qui se trouve au-dessus des 2 étages existants, afin que mes enfants et petits enfants puissent effectuer avec une partie de la vente de ces appartements existants, tout ou partie de la surélévation des 4 étages manquants.
Le notaire m'a parlé d'effectuer certaines démarches pour séparer les lots et créer un lot spécifique de la partie constructible. Afin que les futures copropriétaires ne puissent faire opposition ou postuler en quoique ce soit à cet éventuel surélévation de l'immeuble.
Au préalable un géomètre sera chargé de faire un relevé des lots ou éventuellement un rapport volumétrique.
A l'issue de cette intervention, le notaire effectuera une mise en copropriété avant que le premier appartement soit vendu.
Bien entendu le PLU est bon et rien ne s'oppose à ce projet.
Avez vous des précisions concernant cette démarche administrative qui selon le notaire est ordinaire, mais dont je ne comprends pas toutes les susceptibilités.
Merci pour les réponses

Par **Lag0**, le **10/12/2013** à **19:22**

Bonjour,
Si vous créez une copropriété, le moment venu, les copropriétaires auront leur mot à dire sur les éventuels travaux de rehaussement. Ce genre de décision se vote en assemblée générale.
Il est alors possible que les travaux soient refusés par l'AG.

Par **moisse**, le 10/12/2013 à 20:31

Bonsoir,
Si je comprends bien vous voulez vendre l'immeuble tout en conservant le droit de bâtir 4 étages dans un futur restant à déterminer.
C'est à dire conserver un droit réel sur un immeuble dont vous ne possédez plus rien.
J'avoue ne pas concevoir de montage qui évincerait de tout droit de regard vos prochains acquéreurs.

Par **Pat 24**, le 10/12/2013 à 21:07

Bonsoir,
Il ne s'agit pas de vendre l'immeuble avec son terrain, mais de vendre des appartements incorporés dans l'immeuble (notamment un seul sur 4 pour le moment).
L'immeuble comportant un RDC occupé de commerces, sur un terrain et un jardin privatif et des garages le tout m'appartenant.
Le notaire m'a indiqué que c'était une formule tout à fait indiquée pour mon cas. J'ai demandé à un autre notaire, même réponse. Le géomètre même réponse, d'autant qu'il s'agit d'un bâti non finalisé. Le tout étant selon le notaire, de formaliser cet état de fait à la vente du ou des appartements.
Moi j'ai pensé comme vous, d'abord finaliser la construction avant de vendre à la coupe, mais faute de moyens... Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **Lag0**, le 11/12/2013 à 07:09

Bonjour,
J'avoue ne pas comprendre le projet du notaire !
Pour vendre des appartements dans l'immeuble, vous devez donc créer une copropriété.
Une copropriété, c'est des parties privatives (les appartements) et des parties communes (le reste de l'immeuble, le terrain, parkings, etc.).
Les décisions concernant la gestion de la copropriété sont ensuite prises par l'ensemble des copropriétaires et non plus par un seul, même s'il était majoritaire.

Par **Pat 24**, le 11/12/2013 à 10:38

Bonjour,
Je vous comprends et moi-même je souscris à votre raisonnement.
Cependant, le géomètre ma contacté matin, il est formel sur cette démarche, il a d'ailleurs contacté le notaire.
Dans le cas présent, il va faire une division en volume, ce qui est différent d'une séparation par lots.