

Véritable instrument de mise en valeur d'une copropriété



## OBJECTIF(S)

- Repérage par les syndicats des potentiels de surélévation des bâtiments existants ;
- Connaître les fondamentaux liés à ces nouveaux fonciers, qualifiés de « foncier aérien » ;
- Identifier les étapes importantes encadrant la surélévation d'immeubles ;
- Appréhender les difficultés techniques, juridiques et économiques.

## NIVEAU & PUBLIC

### ESSENTIEL

Tous professionnels de l'immobilier : Gestionnaires, Responsables techniques, etc...

**Prérequis** : Les participants doivent avoir une expérience de la gestion, de l'entretien, et de l'amélioration des immeubles en copropriété.

## PROGRAMME

### PRÉAMBULE

- Les premiers contours d'un projet de surélévation ;
- Une volonté politique bien encrée (construire la ville sur la ville, lutte contre étalement urbain) : de la loi S.R.U. à nos jours ;
- Repérage par les syndicats des opportunités de surélévation dans une copropriété ;
- Quels intérêts pour la copropriété de recourir à la surélévation ?
- Les choix de montage de l'opération de surélévation :
- Autopromotion par la copropriété ;
- Promoteur immobilier ;
- Opération conduite par les copropriétaires du dernier étage.

### I - COMMENT APPRÉHENDER UN PROJET DE SURÉLÉVATION ?

- Comprendre les caractéristiques d'une telle opération immobilière ;
- Savoir repérer les potentiels de surélévation ;
- Connaître les acteurs de la surélévation, leur rôle :
  - Géomètre-expert ;
  - Notaire ;
  - Architecte, B.E.T. ;
  - Syndic, le conseil syndical etc.. ;
- Les audits, les diagnostics de surélévation ;
- Les choix à opérer au vu des projets architecturaux envisagés.

### II - QUELQUES FREINS À LA SURÉLÉVATION :

- Le mille-feuille juridico-administratif ;
- L'économie du projet ;
- Les contraintes techniques.

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 7 heures)

**Moyens pédagogiques** : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur/Professionnel spécialisé en droit de la construction et droit de l'urbanisme**

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

### III - LES ASPECTS JURIDIQUES DE LA SURÉLÉVATION

- Quand peut-on parler de surélévation ?
- Qu'elles sont les règles applicables en matière de droit de la copropriété :
  - Faire voter le projet par les copropriétaires ;
  - Purge du droit de priorité des copropriétaires du dernier étage.
- Maîtriser les règles du droit de l'urbanisme liées à la surélévation :
  - Les documents d'urbanisme à maîtriser (PLU), les dérogations possibles ;
  - Comment obtenir le permis de construire ?
  - Les recours contre le permis.
- Appréhender la surélévation et les droits des voisins :
  - Les troubles de voisinage à l'intérieur et à l'extérieur de la copropriété (perte d'ensoleillement, de vue, le bruit, etc...)
  - Les recours des voisins ;
  - Le respect des règles édictées par le code civil (limites de propriété, jours, vues etc...).
- Sur le foncier (foncier aérien) : comment mettre en forme la vente du droit de construire ?
- Les contrats à passer avec les différents constructeurs ;
- La vente : la VEFA etc...

### IV - BILAN DE LA FORMATION QUESTIONS ET RÉPONSES



Programme accessible  
aux personnes  
en situation de handicap