

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