

Acheter des parties communes

Je souhaite créer une nouvelle chambre et une petite salle de bains avec un velux en toiture, dans des parties communes. Comment faire ?

Vérification de la faisabilité technique :

il convient d'abord de s'assurer de la faisabilité technique du projet avec un homme de l'art.

Obtention des accords de la copropriété :

S'agissant d'espaces de parties communes, la vente doit être décidée par l'assemblée générale de copropriété statuant à la majorité des 2/3 (assemblée ordinaire annuelle ou assemblée convoquée exceptionnellement aux frais du demandeur). Il faudra arrêter le prix de vente, prévoir le nombre de tantièmes et de charges rattachés au lot privatif créé, déterminer qui supportera le coût des diagnostics et du mesurage et se faire autoriser la réalisation des travaux affectant les parties communes.

L'accord de la copropriété est subordonné à l'obtention par l'acquéreur des autorisations administratives nécessaires.

L'assemblée est ensuite notifiée aux absents ou opposants qui disposent d'un délai de deux mois pour la contester. **Obtention des accords administratifs.**

Les travaux peuvent relever d'une simple déclaration préalable ou d'un permis de construire. Un permis est nécessaire pour :

- Création d'une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20 m².

- Modification de structures porteuses ou de façade d'un bâtiment lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination. (La transformation d'un galetas en habitation ne constitue pas un changement de destination).

- Travaux modifiant le volume du bâtiment, créant ou agrandissant une ouverture extérieure.

Sont soumis à déclaration préalable :

- Les autres travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble (pose de climatiseurs).

- Les travaux créant entre 2m² et 20 m² de SHOB

- Les travaux transformant plus de 10m² de SHOB en surface hors œuvre nette (SHON).

A compter du 1er mars 2012, les notions de SHOB et de SHON seront remplacées par



S'agissant d'espaces de parties communes, la vente doit être décidée par l'assemblée générale de copropriété. SP

une unique notion de « surface de plancher ». Les textes seront donc adaptés. L'autorisation d'urbanisme obtenue devra être affichée durant toute la durée du chantier en un lieu visible depuis l'espace public, sur un panneau réglementaire. L'idéal est de faire constater la réalité de cet affichage par un constat d'huissier afin d'en conserver une preuve irréfutable. Passé un délai de 2 mois, les tiers ne peuvent plus intertenir un recours.

Souscription éventuelle d'assurances obligatoires

Certains travaux, de par leur

importance, peuvent rendre obligatoire la souscription d'une assurance dommage ouvrage. Si tel est le cas, la copropriété imposera probablement sa souscription lors de sa délibération. Sa finalité est de couvrir rapidement les risques relevant de la garantie décennale des entreprises intervenant sur le chantier. Cette souscription est parfois difficile et coûteuse dans les rénovations d'immeubles anciens. Enfin, il faut solliciter de chaque entreprise intervenant sur le chantier une attestation d'assurance décennale à jour.

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.
A consulter :
A consulter :
[www.chambredrome.notaires.fr /](http://www.chambredrome.notaires.fr/)
[www.crgrenoble.notaires.fr /](http://www.crgrenoble.notaires.fr/)
[chambre-interdepartementale-desavoie.notaires.fr -](http://chambre-interdepartementale-desavoie.notaires.fr)
 Facebook « notaires Isère, Drôme, Hautes-Alpes ».

DIMANCHE PROCHAIN

Dons familiaux : les précautions à prendre.

Une fois ces démarches effectuées, la vente pourra être régularisée avec le syndic de la copropriété.

C'est un parcours important à respecter. En cas de revente, le notaire demandera au propriétaire de justifier que l'agrandissement réalisé a été fait conformément à ces règles. Si tel n'est pas le cas, la commercialisation du bien s'en trouvera plus compliquée et une rectification a posteriori bien plus hasardeuse.