
Réduire les divisions de lots, encadrer la vente de lots issus d'une surélévation, faciliter les saisies de biens de copropriété

Publié le 02/06/2014



Dans un souci de bonne gestion des copropriétés, les mesures de la loi ALUR visent à réduire la multiplication du nombre de copropriétaires qui gêne la prise de décisions en assemblée générale.

Dans un souci de bonne gestion des copropriétés, les mesures de la loi ALUR visent à réduire la multiplication du nombre de copropriétaires qui gêne la prise de décisions en assemblée générale et à réduire les impayés qui peuvent entraîner de graves difficultés financières pour la copropriété.

- La division d'immeuble mieux encadrée par la loi ALUR

Quels sont les cas où la division est interdite ?

Sont interdites les divisions d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie habitable inférieure à 14 m² et d'un volume inférieur à 33 m³.

Si cette interdiction existe déjà, la loi ALUR précise les modalités de calcul de la superficie et du volume : ainsi les installations ou pièces communes mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul.

Quels sont les cas où une autorisation d'urbanisme est obligatoire ?

La commune ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) peut instituer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Ils peuvent refuser de la délivrer :

- si l'on se trouve dans un cas de divisions interdites par la loi (article L. 111-6-1 Code de la Construction et de l'Habitation),
- quand il y a un risque de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique (ou, dans ce cas, ils peuvent soumettre l'autorisation à condition),

- lorsque les locaux créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le Plan Local d'Urbanisme.

Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division.

- Le droit de priorité des copropriétaires des étages supérieurs affirmé par la loi ALUR

Lors de la vente par le syndicat des locaux issus de la surélévation d'un bâtiment, les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment bénéficient d'un droit de priorité. Le syndic leur notifie le prix et les conditions de la vente.

Attention : la loi exigeait jusqu'alors l'accord unanime des copropriétaires pour décider la création de nouveaux lots par surélévation de l'immeuble. Et en cas de cession du droit de surélévation, l'assemblée se prononçait à la majorité des copropriétaires représentant 2/3 des voix (majorité de l'article 26 loi du 10 juillet 1965).

Dorénavant ces deux décisions seront prises à la majorité de l'article 26.

- Impayés et saisies

Le syndicat des copropriétaires peut agir en justice contre un copropriétaire défaillant dans le paiement de ses charges et obtenir la saisie de son lot. Dans ce cas la loi ALUR prévoit que la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte pour ne pas bloquer le lancement de la procédure.