

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, DE LA RECHERCHE ET DE
L'INNOVATION

MÉMOIRE
présenté en vue d'obtenir
le titre de GEOMETRE-EXPERT FONCIER D.P.L.G.

Le lot transitoire de copropriété en zone urbaine très dense : une
opportunité pour le géomètre-expert ?

Mémoire soutenu par Sylvestre ROSEAU

À l'École Supérieure des Géomètres et Topographes
du Conservatoire National des Arts et Métiers
1 boulevard Pythagore
72000 LE MANS

Session 2021

Remerciements

Je tiens à partager mes premiers remerciements à mon maître de stage M. Hubert Roseau pour m'avoir accompagné dans cette aventure, de mes premiers pas en tant que géomètre jusqu'à la rédaction de mon mémoire en vue d'obtenir le titre de géomètre-expert D.P.L.G. Je tiens à joindre l'ensemble des collaborateurs du cabinet à cette pensée.

L'ensemble du corps enseignant et administratif de l'E.S.G.T. ont toute ma gratitude pour leur accueil, leur enseignement, leur professionnalisme et leur disponibilité notamment : tout d'abord ma professeure référente Mme Laurence Catin pour son regard avisé et précis, ensuite Mme Élisabeth Botrel pour son accompagnement très précieux et Mme Nathalie Chutel pour sa disponibilité. Pour leur confiance Mme Ève Vincenot et M. Pierre-Marie Benoit avec qui j'ai conservé des relations professionnelles et amicales. M. Alain Huck et Mme Maylis Desrousseaux pour leurs enseignements essentiels.

Les entretiens passés avec des professionnels m'ont permis quant à eux de mieux cadrer mon sujet et ma problématique, je tenais à les remercier pour le temps qu'ils m'ont consacré : Monsieur Guillaume Llorca (géomètre-expert – expert judiciaire agréé cour de cassation), Maître Olivier Brane (avocat honoraire – président de Planète Surélévation), M. Denis Brachet (géomètre-expert – président de la chambre nationale des experts en copropriété – expert judiciaire près de la cour d'appel de Paris - membre du GRECCO), Maître Stéphane Lelièvre (notaire spécialisé en copropriété praticien de la surélévation d'immeubles), Monsieur Aksel Taner (architecte DPLG associé A4plusA architecture et urbanisme) et Madame Elsa Asikinow (promoteur immobilier – SAS Aurele : finding crappy places in Paris, and transforming them into dream houses).

Ma cordiale reconnaissance revient à mes proches qui m'ont supporté, encouragé, relu, corrigé et soutenu tout au long de ce travail.

Liste des abréviations

Loi du 10 juillet 1965 : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Loi SRU : loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 : relative au développement de la construction de logement

Loi ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi ELAN et son ordonnance de 2019 : Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Loi résilience et climat : Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, elle marque un tournant pour une société pleinement engagée contre le dérèglement climatique

Loi 4D (devenue 3DS) : projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. En cours de vote, prévu pour fin de l'année 2021

BIM : Building Information Modeling

GRECCO : Groupe de REcherche sur la Copropriété

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

VEFA : Vente En État Futur d'Achèvement

APUR : Atelier Parisien d'Urbanisme

PLU : Plan local d'Urbanisme

ABF : Architecte des Bâtiments de France

OGE : Ordre des Géomètres-experts

DAO : Dessin Assisté par Ordinateur

LIDAR : Light Detection And Ranging

Glossaire

Lot transitoire : lot de copropriété comportant un droit de construire sur une partie privative voué à disparaître pour être divisé en lots privatifs et ou parties communes.

Zone urbaine très dense : les grandes métropoles française et les villes denses où la copropriété est très développée.

Copropriété : propriété de plusieurs personnes sur un seul bien d'habitation

Couverture de courette : consiste à prolonger le plancher des habitations dans les espaces vide des courettes aux différents niveaux souhaités.

Surélévation : action de surélever, accroissement en hauteur du faitage

Rehaussement : action de rehausser en modifiant la pente d'un toit sans modification de la hauteur du faitage.

Densification : augmentation de la densité de la population et/ou de l'habitat

Étalement urbain : croissance spatiale des villes sous l'effet d'un accroissement démographique et/ou de l'implantation de nouvelles activités économiques.

Artificialisation des sols : phénomène qui consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport.

GNSS : Géolocalisation et Navigation par un Système de Satellites : détermination de la position et de la vitesse d'un point à la surface ou au voisinage de la Terre, par traitement des signaux radioélectriques en provenance de plusieurs satellites artificiels, reçus en ce point.

Tachéomètre : instrument permettant de réaliser simultanément les mesures planimétriques (distance, angle) et altimétriques, employé en mesurage ou en implantation.

Scanner laser 3D : mesure généralement le positionnement d'un échantillonnage de points dans un système de coordonnées générant un nuage de points.

Lasergrammétrie : La lasergrammétrie est une science ou une technique en plein essor qui exploite la technologie des scanners laser 3D (mesure laser haute densité, sans contact et longue portée).

Vues : elles sont les ouvertures qui laissent à la fois passer le regard, le jour, la lumière, l'air et ce de façon permanente indépendamment de tout système de fermeture. Parmi elles

on distingue les vues droites et les vues obliques. Le Code civil dans ses articles 678 et 679 édicte les distances qui doivent être respectées par les unes et par les autres par rapport à la propriété voisine.

Jour : c'est une ouverture ou fenêtre donnant sur la propriété d'un voisin, qui, par sa forme, n'est pas destinée à voir à l'extérieur, mais à éclairer des pièces secondaires : cuisine, salle de bains, escalier, etc. Dans le PLU de la ville de Paris, le voisin en question a le droit de l'obturer s'il construit en limite séparative

Mitage : prolifération anarchique des constructions.

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations.....	3
Glossaire	4
Table des matières	6
I LE LOT TRANSITOIRE EN ZONE URBAINE DENSE : UNE TECHNIQUE À UTILISER PAR LE GÉOMÈTRE-EXPERT	12
I.1 LA PRATIQUE DU LOT TRANSITOIRE CONSACRÉE : DU MILIEU URBAIN PEU DENSE À TRÈS DENSE 12	
I.1.1 Le lot transitoire : une réalité d’abord adaptée pour construire majoritairement en zone peu dense du milieu urbain	12
I.1.2 Le lot transitoire consacré par la loi ELAN : une évolution opportune pour construire en zone urbaine très dense	17
I.2 LE LOT TRANSITOIRE EN ZONE URBAINE TRÈS DENSE POST LOI ELAN : UN OUTIL JURIDIQUE FACILEMENT MAÎTRISÉ PAR LE GÉOMÈTRE-EXPERT	22
I.2.1 Les prestations traditionnelles du géomètre-expert en copropriété: des outils simples et adaptables aux différentes étapes du lot transitoire	22
I.2.2 Le géomètre-expert : un partenaire incontestable des mesures de précision nécessaires à la construction	29
II LES LIMITES ET LES RISQUES DE LA CONSTRUCTION EN ZONE URBAINE TRÈS DENSE À L’AIDE DU LOT TRANSITOIRE	35
II.1 LES DROITS DE CONSTRUIRE CONCURRENTS AU LOT TRANSITOIRE EN MILIEU DENSE ET ALIÉNATION DU DROIT DE CONSTRUIRE EN COPROPRIÉTÉ.....	36
II.1.1 Les droits de construire concurrents : une limite à l’utilisation du lot transitoire en milieu dense et conséquences pour les bénéficiaires.....	36
II.1.2 L’aliénation du droit de construire en copropriété et choix du constructeur	42
II.2 LA CONSTRUCTION SUR LE LOT TRANSITOIRE EN MILIEU TRÈS DENSE : RÉALISATION COMPLEXE MAIS POSSIBLE AVEC LE CONCOURS DU GÉOMÈTRE-EXPERT	44
II.2.1 Étude et analyse des titres de propriété, des servitudes et des documents d’urbanisme.....	45
II.2.2 L’accompagnement du géomètre-expert pour les études foncières et les risques liés aux avoisinants	49
Conclusion.....	59
Bibliographie.....	63
Table des annexes	73
Annexe 1 Couverture d’une courette Avenue de Saxe Paris 15 ^{ème}	74
Annexe 2 projet de création de plancher avec permis de construire Paris 20 ^{ème}	75
Annexe 3 projet de surélévation des bâtiments R+1 et reconstruction du bâtiment sur rue Paris 11 ^{ème}	76
Annexe 4 Rehaussement Paris 13 ^{ème} avec servitude non altius tollendi	77
Annexe 5 Étude des murs séparatifs Paris 13 ^{ème} RIVP	78
Annexe 6 Étude des vues et des jours rue du Helder Paris 9 ^{ème}	79
Annexe 7 Étude d’ensoleillement Vaugrigneuse 91 (Contestation de PC)	80
Liste des figures.....	81

Introduction

Étant donné certaines préoccupations actuelles, notamment celles liées à l'amélioration de l'habitat et à l'écologie, les constructions en milieu urbain très dense se sont développées considérablement ces dernières années. Très récemment, un nouveau droit de construire a surgi dans la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit du lot transitoire qui retient toute notre attention dans cette étude sans oublier les questions pluridisciplinaires que le sujet requiert. Il se définit comme un lot de copropriété avec quote-part de parties communes comportant un droit de construire sur une partie privative. Celui-ci a la particularité d'être voué à disparaître pour être divisé en lots privatifs et parties communes. La pratique et la jurisprudence ont concouru à le consacrer dans la loi ELAN du 23 novembre 2018¹ en modifiant la loi du 10 juillet 1965 qui définit ce lot précisément. La pratique notariale tout d'abord s'en est emparée dans les années 60 lors de la réalisation des grands ensembles complexes tels que la tour Montparnasse ou bien encore le quartier de la Défense à Paris. Dans un second temps la pratique des promoteurs immobiliers, qui l'utiliseront bien souvent également dans des espaces peu denses, pour construire par tranche leur programme. Enfin, plus récemment, et c'est en quelque sorte la toile de fond de ce mémoire, la législation contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols s'est développée considérablement ces vingt dernières années. Ceci semble mettre un peu plus en lumière la qualité existante et encore plus affirmée depuis la loi ELAN du lot transitoire comme outil utile pour construire et densifier ces zones urbaines. Il peut s'avérer être une véritable solution économique, technique et juridique pour assurer le financement de l'isolation thermique d'une copropriété et d'une surélévation. En effet la vente du lot transitoire à un promoteur pourrait recouvrir tous ces intérêts.

Voilà pourquoi les questions liées à l'écologie semblent le corollaire de toutes les autres, même si ce n'est pas le sujet principal de ce mémoire mais une origine indirecte qu'il faut comprendre. L'artificialisation des sols et l'étalement urbain grandissant sont des phénomènes généralisés et sans distinctions liés aux dynamismes des régions². Les débats, la littérature écologiques et la prise en compte de ces questions par les divers

¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

² GRISOT S., 2021. Manifeste pour un urbanisme circulaire. Apogee, p. 29

milieux professionnels, notamment celui de l'ordre des géomètres-experts³, sont importantes. Il en ressort que l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) reste à atteindre. Ou plutôt à viser un objectif de « Zéro Artificialisation Brute » (ZAB) comme l'écrit en octobre 2020 M. Philippe Bihoux, directeur général du groupe AREP, dans la préface du livre de Sylvain Grisot⁴. En effet, il est préférable d'adopter la prévention plutôt qu'une réparation écologique mal maîtrisée. En réponse à l'étalement urbain et concomitamment aux nouveaux besoins de logements, il semblerait que nous n'ayons pas meilleure solution que la densification. D'après nos recherches, il a été difficile d'y trouver des objections. Même les critiques, lorsqu'elles sont formulées, sont mesurées, notamment par M. Shlomo Angel, spécialiste de l'expansion territoriale des villes à l'échelle mondiale⁵. Il faudra donc « construire la ville sur la ville », ce à quoi 2432 jeunes architectes tentaient de répondre dès la fin des années 90 dans l'ouvrage éponyme sous la direction de M. Alain Pélissier⁶. Dorénavant, nous savons que les ressources de notre planète sont « symboliquement » épuisées dès le mois de juillet de l'année. Nous sommes en surchauffe également parce que nos modes de production ne sont plus adaptés. Cette urgence fait naître toutes sortes de concepts qu'il faut expérimenter rapidement, même si ces modèles ne seront pas toujours utilisables en tout lieu. Nous verrons que ceux liés à la construction en zone urbaine très dense peuvent être traités en grande majorité par l'intermédiaire de la création et de la vente du lot transitoire. La ville du quart d'heure qui place l'individu à quinze minutes de tout ce dont il a besoin, ancien concept repris par la Ville de Paris et le C40 Cities Leadership Group en 2020 ou l'urbanisme circulaire porté par Sylvain Grisot, font partie des volontés plus que des concepts, qui vont certainement concourir, avec humilité, à façonner ce nouvel urbanisme car rien ne sera simple ou industrialisable. La densification apporte aux habitants en cela cette proximité recherchée.

Afin de mieux comprendre l'origine de notre intérêt pour le lot transitoire comme l'un des outils de densification pour construire en copropriété, il faut prendre en compte les transitions du droit à liées à celles des préoccupations écologiques de la société civile évoquées ci-avant. Bien que souvent liées à des postures très politisées, elles ont suivi

³ Manifeste pour un aménagement équilibré des territoires : propositions pour la mise en œuvre contextualisée de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette », OGE, Paris, 23 janvier 2020. 10 p.

⁴ GRISOT S., 2021. Manifeste pour un urbanisme circulaire. Apogee, 235 p.

⁵ ANGEL S., spécialiste de l'expansion territoriale des villes à l'échelle mondiale : la densification urbaine offre un potentiel limité pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le Monde entretien. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2021/05/24/shlomo-angel-la-densification-urbaine-offre-un-potentiel-limite-pour-reduire-les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre_6081259_4811534

⁶ PELISSIER A., 1997. Construire la ville sur la ville – Transformation de sites urbains contemporains. Les éditions de l'imprimeur, Paris, Besançon, 141 p.

l'évolution de l'étalement urbain pour s'y opposer de façon, certes décalée, mais affirmée. La première loi faisant état d'une maîtrise assurée de l'étalement urbain⁷ est la loi SRU du 13 décembre 2000 qui modifie entre autre le Code de l'Urbanisme⁸. Elle marque le début des évolutions législatives en ce sens de tous les gouvernements de ce début de siècle. Face à l'étalement urbain, aux besoins de logement dans le respect de l'environnement, la densification est maintenant clairement présente dans l'ensemble des lois impactant le logement. De plus, selon les lois dites Grenelle 1 et 2 qui portent l'engagement national pour l'environnement⁹, la lutte contre l'étalement urbain s'accroît¹⁰ et le maintien de la biodiversité et des continuités biologiques plébiscités notamment¹¹. La densification apparaît alors explicitement dans le code de l'urbanisme. Une ordonnance en 2013¹², puis la loi ALUR en 2014¹³ verront le jour. L'ordonnance facilite la densification par exemple en surélevant ou en construisant en « dents creuses », tout en dérogeant aux règles d'urbanisme et de la construction¹⁴. La loi ALUR apporte sa contribution en supprimant les COS¹⁵, en luttant contre le mitage, en protégeant les espaces agricoles et naturels¹⁶ dans un souci également de donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et à l'étalement urbain¹⁷. En copropriété il s'agit d'un véritable tournant en faveur de la densification. Ainsi de nouvelles perspectives de construction s'affirment en zone très dense. De plus, la loi ALUR a modifié le mode de scrutin et le droit de veto des copropriétaires de l'étage supérieur en cas de surélévation de l'immeuble en créant un droit de priorité¹⁸. Le vote en assemblée générale est abaissé à l'article 25 de la loi de 1965, lorsque la commune est soumise à un droit de préemption selon l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme. Il apparaît donc que le milieu urbain densifié répond de façon évidente à la lutte contre l'étalement urbain. Ces deux premières décennies se terminent avec une nouvelle loi sur le logement,

⁷ GOZE M., décembre 2002. La stratégie territoriale de la loi SRU. Revue d'économie régionale & urbaine, n° 5, p. 761 à 776

⁸ Article L121-1 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

⁹ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

¹⁰ L121-1 du Code de l'Urbanisme

¹¹ L122-1-5 du Code de l'Urbanisme

¹² Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 et son décret d'application n°2013-891

¹³ Loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) n° 2014-366 du 24 mars 2014

¹⁴ L122-1-5 du Code de l'Urbanisme

¹⁵ Art. 157 et 158 de la loi ALUR

¹⁶ Art. 139 et 140 de la loi ALUR

¹⁷ Art. 139 de la loi ALUR

¹⁸ L. n° 65-557, 10 juill. art.3, al. 4, mod. par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 61

la loi ELAN¹⁹ et son ordonnance de 2019²⁰. Elle consacre le lot transitoire dans son article 1 devenu d'ordre public et définit aussi précisément la jouissance privative et les parties communes spéciales. Les nouvelles passerelles de vote qu'elle instaure dans le droit de la copropriété facilitent encore plus une certaine densification par la surélévation notamment²¹. Notons que l'art 179 de la loi ELAN rend opposable depuis le 1^{er} janvier 2021 le diagnostic de performance énergétique (DPE) immobilier. La loi « climat et résilience » promulguée le 22 août 2021 vise la lutte contre le dérèglement climatique et renforce la résilience face à ses effets²². Son impact sur les bâtiments en copropriété est considérable car elle interdira à la location progressivement les biens d'habitation notés par le DPE, G en 2025, F en 2028, puis E en 2034. Construire sur l'existant s'avère un des remèdes pour réduire l'écart entre écologie et économie, entre fin du mois et fin du monde. L'évocation de toutes ces lois nous semble nécessaire pour comprendre notre sujet car elles visent toutes à freiner l'étalement urbain et améliorer la performance énergétique des bâtiments notamment. Notre travail permettra de comprendre en quoi le lot transitoire est un outil opportun pour construire la ville sur la ville. En outre sa vente pourrait permettre de densifier et de financer l'isolation thermique des futurs lots d'habitation.

Quant au géomètre-expert, c'est le professionnel au cœur de ces enjeux. Son expertise de la mesure et sa spécialité reconnue de la loi du 10 juillet 1965 régissant les copropriétés, le positionne comme un acteur majeur et adapté pour accompagner les copropriétaires dans la création et leur projet de construction à l'aide du lot transitoire. Les prestations possibles sont très nombreuses et seront décrites tout au long de ce mémoire. Elles sont parfois très classiques et usuelles : mesures de précisions, plan 2D à l'échelle 1/100^{ème} et 1/50^{ème}, plan 3D avec ou sans modélisation BIM, modificatif au règlement de copropriété créant, annulant et transformant le lot transitoire ; et parfois plus singulières et plus complexes : études de gabarits, étude des murs séparatifs, analyses des servitudes non altus tolendis, conseils sur les jours et vues, analyses des servitudes de cour communes, réalisation d'un nivellement d'îlot, présence du géomètre-expert aux réunions d'assemblée générale, aide aux services instructeurs, accompagnement des architectes dans l'analyse des PLU. Le géomètre-expert exerce un métier technique autour de la

¹⁹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

²⁰ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

²¹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-1, mod. par Ord. N° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 26

²² Loi climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

précision de ses mesures dont le contrôle de ses travaux est l'essence de son métier, adossé à son devoir de conseil qui le place au cœur des tenants et des aboutissants de la construction en zone urbaine très dense. Il est également au cœur de la société civile et sa voix est attendue et entendue dans des institutions telles que le GRECCO, la cour de cassation ou bien encore la formation des élus.

Le sujet du présent mémoire est né tout d'abord d'une simple visite chez une cliente suite à un projet de couverture d'une courette sur sept niveaux de plancher, dans un immeuble de 150 ans. Le géomètre-expert prend part à cette demande, l'accompagne pour qu'elle se développe de manière adaptée. La zone urbaine très dense permet de se focaliser sur des prestations en milieu exigü, où le géomètre-expert urbain intervient quotidiennement. C'est ce milieu très dense qui accentue le besoin d'un professionnel déjà très reconnu en matière de copropriété et de mesures de précision. D'autant que la copropriété est le mode d'habitat le plus fréquent dans ces espaces bâtis. Dans le même temps, le lot transitoire a fait son apparition dans la loi qui consacre la pratique et la jurisprudence. Celle-ci le définissait déjà comme un lot de copropriété presque comme les autres. Sa définition est consacrée par l'article 1^{er}, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965²³ : « *Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire **précisément défini** quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante.* ». Il est donc constitué d'un droit de construire sur sa partie privative et de quotes-parts de parties communes. La notion de lot transitoire a toujours paru assez floue dans l'esprit des géomètres-experts. Il s'agirait donc tout d'abord de tenter de comprendre si l'inscription du lot transitoire dans la loi va rendre son usage plus visible, plus utile, plus nécessaire, plus indispensable, plus incontournable, lorsqu'on le pratique en zone urbaine très dense. En conséquence, ce lot transitoire tel que défini par la loi ELAN et son ordonnance de 2019 est-il un outil adapté pour construire en zone urbaine très dense ? Et en quoi le géomètre-expert est-il un professionnel incontournable dans cet exercice ? Ensuite, nous tenterons une réponse nuancée en envisageant les interventions du géomètre-expert dans la mise en place du lot transitoire comme solution préférable pour construire en copropriété. Enfin, nous détaillerons les risques que la construction en zone urbaine très dense peut comporter et l'accompagnement du géomètre-expert dans cette évaluation.

²³ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1^{er}, I, al. 3, mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 2, 3°

I Le lot transitoire en zone urbaine dense : une technique à utiliser par le géomètre-expert

Il s'agit ici de comprendre le contexte ancien du lot transitoire puis dans quelle mesure son utilisation va se développer pour construire en copropriété en zone urbaine très dense dans un contexte post loi ELAN. Nous montrerons comment son utilisation est la mieux adaptée aux milieux exigus et en quoi le géomètre-expert est le professionnel au cœur de ces enjeux, notamment par ses qualités de spécialiste de la mesure et de la copropriété.

I.1 La pratique du lot transitoire consacrée : du milieu urbain peu dense à très dense

Pour mieux appréhender les opportunités de construire en zone très dense du tissu urbain, il faut comprendre d'abord l'histoire de son utilisation qui nous éclaire sur son statut. Ensuite en quoi la pratique, au cœur de ces évolutions législatives récentes, nous amène à penser qu'il est encore plus adapté à la construction des zones urbaines très denses.

I.1.1 Le lot transitoire : une réalité d'abord adaptée pour construire majoritairement en zone peu dense du milieu urbain

Historiquement, le lot transitoire est issu de la pratique notariale. Cela explique d'ailleurs en partie pourquoi la notion reste assez floue pour la plupart des géomètres-experts, nous y reviendrons plus loin. Dans les années 60, la demande de logement devient très importante. La promotion immobilière bat son plein et grâce au prix peu élevé du foncier, les affaires sont florissantes. Il s'agit de décrire uniquement les immeubles à construire en premier dans le futur règlement de copropriété de l'ensemble immobilier à construire. Pour les tranches suivantes, un lot réservé, dit lot transitoire, est créé. Afin de rendre visible ce qui ne l'est pas, voici de quelle manière il peut être décrit : « Lot n°....constitué par le droit d'utiliser une superficie de x mètres carrés, telle que désignée au

plan annexé, pour y édifier un immeuble de quatre étages »²⁴. Concernant les constructions futures, elles sont décrites en référence au permis de construire ou à des plans annexés. Ces constructions sont désormais des édifices que l'on considère comme récents, c'est-à-dire réalisés très souvent en béton, après la seconde guerre mondiale et obéissant à la technique de la vente en état futur d'achèvement (VEFA). Ces biens sont situés dans les zones peu denses au cœur des villes, en zone périurbaine pour beaucoup et lors du développement des villes nouvelles.

Des auteurs ont qualifié dès le début des années 80, de lot transitoire ces espaces à construire²⁵. Bien que déterminées initialement, les parties privatives de ces lots n'existent pas encore, elles sont « futures », ce qui en fait leur particularité. Le lot transitoire porte donc bien son nom : il est destiné à être remplacé par des lots définitifs lorsque l'immeuble sera achevé. Ils sont composés d'un droit de construire des parties privatives définies et la part indivise des parties communes afférentes. Le lot transitoire est donc bien un lot de copropriété. Après de nombreuses controverses, la cour de cassation s'est finalement positionnée²⁶. Ils sont immeubles par nature et peuvent donc faire l'objet d'une saisie immobilière²⁷. Sa valeur, entendue non construite, s'apprécie en comparaison des lots bâtis du même ensemble et non selon la valeur du terrain nu²⁸. Le propriétaire participe également aux charges de la copropriété même si le lot n'est pas encore construit²⁹, et ce, même si le lot est devenu inconstructible³⁰. La jurisprudence abondante sur la question précise que ces lots doivent participer aux charges de la copropriété définies par l'alinéa 2 de l'article 10 de la présente loi. Il s'agit des charges d'administration et de conservation de l'immeuble, peu importe si certaines de ces charges sont inutiles pour ces lots non bâtis³¹. Toute disposition contraire est réputée non écrite³². En ce qui concerne les droits de vote la logique jurisprudentielle précédente semble respectée puisque les lots non bâtis devraient être convoqués aux assemblées de la copropriété pendant lesquelles ils étaient soumis aux votes comme les autres lots, même si des clauses dans le règlement de

²⁴ LAFOND J., ROUX J.M., novembre 2020. Code de la copropriété 2021. LexisNexis, 1630 p.

²⁵ ROUX J.M., juin 2016. Le lot transitoire en question. Loyer et copropriété, étude 8

²⁶ Cass. 3^e civ., 14 nov. 1991 n° 89-21.167 : JurisData n° 1991-002840

²⁷ Cass. 3^e civ., 15 nov. 1989 n° 87-18-188 : JurisData n° 1989-703481

²⁸ Cass. 3^e civ., 23 avr. 1992 n° 89-21.086 : Bull. civ. III, n° 136

²⁹ Cass. 3^e civ., 13 mai 1987 n° 85-15-722 : Bull. civ. III, n° 100

³⁰ Cass. 3^e civ., 7 avr. 2004, n° 02-14.760 : Bull. Civ. III, n° 75

³¹ CA Paris, 19^e ch. B, 12 nov. 1998 ; Loyer et copr. mars 1999, n° 76

³² Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, n° 96-20.758 : Bull. civ. III, n° 142

copropriété stipulaient le contraire³³. En revanche, le droit de construire lui ne nécessitait aucune autorisation pour exercer ce droit dans la mesure où le lot transitoire est défini de façon précise dans sa consistance³⁴. La tendance s'est même accentuée dans le temps par une bienveillance des juges. Ils ont ainsi jugé que le titulaire d'un lot transitoire bénéficiant du droit de construire « *tout bâtiment et construction* » et n'avait besoin d'obtenir aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires³⁵.

Ces évolutions témoignent de l'adaptabilité du lot transitoire à la copropriété immobilière. Pourtant ce statut pouvait paraître moins favorable à la constitution de lots transitoires pour plusieurs raisons³⁶. Tout d'abord parce que pendant cette période l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les immeubles bâtis et exige une répartition en lots. Ensuite parce que la transformation des lots transitoires est aménagée par des clauses du règlement de copropriété. Ce qui a pour conséquence une modification de la répartition des quotes-parts de propriété de l'immeuble, qui figurent dans l'état descriptif de division. Même si celui-ci n'est pas de nature contractuelle, il ne peut être modifié de manière unilatérale et doit bénéficier d'une décision d'assemblée générale au minimum sur la répartition des charges. Enfin, et ce point est important pour la compréhension du droit de construire en copropriété, le lot transitoire s'assimile aux conventions attribuant à un copropriétaire l'exercice du droit de construire au-dessus des bâtiments existants ou sur les terrains communs. Or l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 régit ces conventions portant sur des droits accessoires aux parties communes décrites dans l'article 3 de ladite loi. Le droit de construire reconnu au titulaire d'un lot transitoire échappe donc à la caducité édictée par l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965³⁷ (10 ans). Des oppositions auraient pu soutenir que ces dispositions s'apparentaient à un détournement des dispositions légales. Ces mises en œuvre progressives du statut légal et du règlement de copropriété seraient induites indirectement, alors que c'est en principe interdit³⁸. On comprend mieux que tout ce qui pouvait concourir à freiner le développement de l'utilisation des lots transitoires comme outil de construction n'a pas résisté à la pratique des professionnels de ce secteur. **L'absence d'organisation légale de la transition entre construction et copropriété en est donc**

³³ Cass 3^e civ., 16 mai 2001, n° 99-17.617 : Bull. civ. III, n° 66

³⁴ CA Aix-en-Provence 4^e ch. 30 avr. 1998 : Defrénois 1998, art. 36877, n° 119

³⁵ Cass. 3^e civ., 8 juin 2011, n° 10-20.276 : Bull. civ. III, n° 96

³⁶ ATIAS C., ROUX J.M., 2017. Guide de la copropriété des immeubles bâtis 6^{ème} édition. Edilax, Lyon, 910 p.

³⁷ CA Paris, 23^e ch., 9 février 2006 : Loyer et copr. 2006, comm. 113, obs. VIGNERON G.

³⁸ Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, Bull. civ. III, n. 142

la cause. La volonté et la nécessité aussi de réaliser des programmes de construction très importants, auront supplanté les contraintes qu'avait instauré le statut de la copropriété. Nous y reviendrons au début de la seconde partie.

Il faut bien sûr envisager maintenant la pratique du géomètre-expert dans cet imbroglio juridique. En premier lieu il faut comprendre les prestations demandées aux géomètres-experts par les promoteurs lors de ces constructions par tranche très souvent dans le cadre de VEFA, et en quoi les termes « lot transitoire » ne sont explicités. Ils interviennent tout au long du programme. Le projet d'architecte nécessite d'être conçu sur une assiette foncière clairement définie par un bornage car l'implantation des futurs bâtiments en dépend. Selon l'article 1^{er} de la loi de 1946³⁹ instituant l'ordre des géomètres-experts, il est l'unique professionnel de la situation. Il effectue alors les relevés topographiques nécessaires à l'édification du futur plan de bornage et de divisions parcellaires si nécessaire. Après étude des titres de propriété des parcelles environnantes, l'examen des fiches d'immeuble, du PLU, du règlement de ZAC, du règlement du lotissement, des photos sur le site de l'IGN « remonter le temps », la demande à la personne publique des arrêtés d'alignement, il convoque les riverains en bornage amiable quinze jours avant, dresse le plan de bornage et de division, fait signer tous les riverains contigus des unités foncière à border, rédige les éventuelles déclarations préalables ou permis d'aménager (inutile dans le cas où un permis de construire est prévu), demande à la mairie des nouvelles numérotations de voies, dresse les procès-verbaux de bornage et de délimitation de la personne publique et les fait signer. La somme de ces opérations qui n'est pas exhaustive montre la complexité de ces opérations qui ne sont jamais anodines. La qualité du travail initial du géomètre-expert est déterminante pour la confiance que va lui accorder le promoteur tout au long de l'opération. Le travail à proprement parler sur la copropriété commence. L'architecte a fait son projet et le permis de construire a été déposé. Le géomètre est alors missionné dans le cadre d'une VEFA bien souvent. Il est chargé de rédiger l'état descriptif de division sur plan et de préparer les plans de copropriété. Pour ce faire, il réunit les plans d'architecte dont le plan d'exécution le plus tardif. Le géomètre en vérifie la conformité avec le permis de construire. Les plans de vente et le permis de construire doivent être requis également. Si nécessaire il fera référence, sur ses plans, aux permis de construire modificatifs en cours. Une fois ce travail achevé, il pourra éventuellement travailler avec l'entreprise amenée à effectuer les travaux pour implanter

³⁹ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres-experts

les bâtiments, voire recoller l'ensemble du bâtiment une fois construit pour contrôler les surfaces par exemple. L'absence du géomètre-expert dans la rédaction du règlement de copropriété ou autres documents contractuels de la future copropriété occasionne la méconnaissance du lot transitoire pour ces professionnels. Elle est souvent le terrain privilégié d'avocats et de notaires qui travaillent étroitement avec les promoteurs. Les enjeux financiers sont colossaux des deux côtés et l'appui de professionnels du droit est, on le comprend, indispensable. Même si nous avons donné précédemment un exemple de description sommaire du lot transitoire, celui-ci n'est quasiment jamais visible pour les géomètres-experts. Cela alimente la faible visibilité qui tourne à l'abstraction pour bon nombre d'entre nous.

Enfin il faut souligner l'évolution ces dernières années de la pratique des promoteurs dans un contexte de raréfaction du foncier et de l'augmentation de son prix. Cela donne des arguments au développement de la partie suivante du mémoire. Il est devenu difficile pour eux de construire de grands ensembles immobiliers en un seul et même projet pour ces raisons, aussi parce que les grandes parcelles dans les villes importantes manquent. En conséquence la construction par tranches se tarit⁴⁰. Ainsi ils vont privilégier la construction de projets de moindre envergure sur de plus petites unités foncières. Le lot transitoire se détourne de sa pratique habituelle au profit d'une construction lot par lot qui permettra au promoteur de payer des charges seulement à la fin de la réalisation du bâtiment. Il peut aussi commercialiser lot par lot en fonction de l'avancée des travaux avant même la réalisation complète de l'édifice. Il est intéressant de voir que cette évolution permet de penser que d'autres solutions sont encore possibles pour le lot transitoire lorsque la société, l'urbanisme et les besoins changent.

Ces explications historiques et jurisprudentielles de la pratique permettent de mieux comprendre en quoi le lot transitoire est un outil adapté pour construire dans les différents contextes évoqués et certainement de mieux comprendre aussi en quoi il peut être un outil très intéressant pour construire en zone urbaine très dense post loi ELAN.

⁴⁰ BRAULT M.A., 2020. Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi ELAN. Mémoire du diplôme d'ingénieur, CNAM ESGT, 63 p.

I.1.2 Le lot transitoire consacré par la loi ELAN : une évolution opportune pour construire en zone urbaine très dense

Nous venons de voir comment la pratique a influencé fortement l'utilisation du lot transitoire. La loi ELAN et son ordonnance de 2019 ont justement consacré les données de la pratique cohérente avec les données de la jurisprudence. Depuis ces évolutions juridiques l'article 1^{er}, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965⁴¹, concernant le lot transitoire, s'écrit ainsi : « *Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire **précisément défini** quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante.* ». En somme, rien ne change mais tout est clarifié juridiquement par une loi sans équivoque. Toutefois, la loi étant très récente, la pratique aura certainement son mot à dire. Pourtant l'opportunité semble importante. Cette loi sonne le glas de certaines jurisprudences bienveillantes⁴², car dorénavant le droit de construire doit être « *précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser* ». Sans quoi il sera possible de dire qu'il n'a pas de consistance. En somme, on ne peut pas rêver meilleur outil pour construire en zone urbaine très dense, car les copropriétés y figurent en large majorité. Il est juste que certains spécialistes pensent que les termes « *précisément défini* » impliquent la fourniture du permis de construire par le maître d'ouvrage, mais on peut tout à fait imaginer que les géomètres-experts puissent se saisir de ces termes de précisions, comme une opportunité pour s'engager à fournir cette précision aux lots transitoires et, de ce fait, aux lots futurs.

Ceci est encore plus criant dans l'ordonnance de 2019 qui vient modifier la définition de l'article 1er de la loi du 10 juillet de 1965 en retirant l'expression « sur une surface déterminée du sol ». Ne plus avoir besoin d'emprise au sol pour construire avec le lot transitoire change beaucoup de choses, même si cette utilisation semblait possible avant la loi. En effet plusieurs auteurs révèlent dès l'étude d'impact de la loi ELAN cette incohérence⁴³ car la loi ELAN donne le droit de surélever comme constituante de la partie privative d'un lot transitoire. Dorénavant c'est clairement l'outil à utiliser pour la surélévation mais pas seulement. Nous détaillerons toutes les opportunités dans le prochain paragraphe. De plus l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 devient d'ordre public par l'article

⁴¹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1^{er}, I, al. 3, mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 2, 3°

⁴² Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-20.276 : Bull. civ. III, n° 96

⁴³ POUMAREDE M., l'impact de la loi ELAN sur le droit de la copropriété, RDI 2019, p.44

2 de l'ordonnance de 2019. Ce texte figure donc dans la liste des textes à caractère impératif énumérés par l'article 43⁴⁴ de ladite loi et l'on ne peut y déroger. La doctrine et la jurisprudence sont à nouveau reprises⁴⁵. Ce changement est fondamental car il sécurise un peu plus les projets de construction à venir et surtout les encadre sans ambiguïté. Pour être tout à fait précis, il faut reconnaître que le caractère impératif est mal affirmé⁴⁶. Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO) affirmait qu'il fallait que les dispositions de la loi soient impératives mais leur avis n'a pas été suivi complètement. Le rapport au président de la république présentait ces ajouts comme une extension impérative⁴⁷, mais la loi de 1965 ne l'affirmait pas pleinement.

Autre évolution majeure induite par ces changements législatifs, le lot transitoire devient un mode de construction privilégié. En effet l'article 37-1 est le suivant : « *Par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.* ». L'opportunité s'envisage de façon limpide au regard de cet article. Le lot transitoire pourrait devenir l'unique moyen juridique de construire en copropriété, notamment dans les zones urbaines très denses dont le marché est en plein essor. Pour bien comprendre, avant la réforme l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 permettait de réserver par convention l'exercice du droit de construire au profit d'un propriétaire ou d'un tiers. Ce droit de construire « réservé » établi antérieurement ou au moment de la création du règlement de copropriété, avait une durée de validité limitée dans le temps à 10 ans. Ce type de convention tend à être remplacé, depuis l'ordonnance de 2019. L'article 37 est remplacé par le 37-1 de la loi du 10 juillet 1965. Ce qui rentre en parfaite cohérence avec les prédispositions de la loi ELAN⁴⁸ : le droit de construire, d'affouiller, de surélever peut constituer la partie privative d'un lot transitoire.

⁴⁴ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43, mod. par Ord. N° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 38, 1°

⁴⁵ Cass.3e civ., 30 juin 1998, n° 96-20.758 : Bull. civ. III, n° 142

⁴⁶ BACOT-REAUME V., GIL G., HANOUNE P.H., MARTIAL M.H., ROUQUET Y., SAFAR O., FONTIN A., MELAINE T., PEROT B., février 2020. Ordonnance copropriété. Editions législatives, Montrouge, 216 p.

⁴⁷ Rapport au président de la république, 30 oct. 2019 : JO, 31 oct.

⁴⁸ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 37-1, mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 208

Rappelons que depuis la loi ELAN, la création et la consistance du lot transitoire doivent être stipulées dans le règlement de copropriété⁴⁹ et que les syndicats de copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre en conformité ces règlements. La loi manque de précision, en revanche, sur les éventuelles sanctions en cas d'absence de mise en conformité. Suite à un entretien passé avec M. Denis Brachet, géomètre-expert, membre du GRECCO et président notamment de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété⁵⁰, il s'avère que la voix de plusieurs spécialistes portait une analyse différente sur ce vide juridique. M. Daniel Tomasin, professeur émérite de l'Université Toulouse I et spécialiste du droit de la copropriété, tenait un discours très légaliste. Pour lui, le risque était clairement de perdre les droits à construire. Pour M. Jean-Marc Roux, Maître de conférences à l'Université Paul Cézanne d'Aix-Marseille, considérait que l'on perdrait le bénéfice de l'article 24, c'est-à-dire du vote à la majorité simple des copropriétaires présents. Quant à M. Hugues Périnet-Marquet, professeur en droit privé à l'Université Paris II, il pensait que l'on retomberait dans le schéma des clauses réputées non écrites de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965. Dans la mesure bien évidemment, où la clause a été contestée et que le juge en a donné le droit. Dernière éventualité non prise en considération par le législateur : qu'advient-il lorsque le conseil syndical s'oppose à cette inscription ? Cela revient à poser la même problématique du devenir du droit à construire. Cette question montre bien les risques d'une telle mesure. Lors de l'entretien passé avec M. Denis Brachet, ce dernier nous a fait part de l'existence d'un amendement sur la future loi 4D⁵¹, qui viserait à supprimer cette mesure en faveur des trois éléments devant être inscrits et décrits dans le règlement de copropriété trois ans après la loi ELAN : le lot transitoire, les parties communes spéciales et les jouissances privatives. Il existe aussi certains sites internet qui évoquent la prolongation de trois années supplémentaires. L'annulation serait plus logique au vu des risques pour les titulaires de ces droits, dans le cas où le conseil syndical voterait contre. En revanche, la loi 4D prévoit l'obligation d'enregistrer les droits cités précédemment, dont la description et le calcul des tantièmes du lot transitoire lors des nouveaux règlements de copropriété à partir du 1^{er} juillet 2022. Il s'agit encore d'un argument fort pour montrer que le lot transitoire est, en plus d'être devenu le seul, l'outil adapté et sécurisant pour construire en milieu exigé. Par ailleurs, il faut préciser que la loi ELAN n'est pas la seule à favoriser selon nous l'utilisation du lot transitoire comme lot

⁴⁹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 37-1, mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 206

⁵⁰ Entretien conduit avec M. Denis BRACHET le 27 juill. 2021

⁵¹ Loi 4D : projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. En cours de vote, prévu pour novembre 2021

privilegié pour construire en milieu dense. La loi « climat et résilience »⁵² promulguée le 22 août 2021, va contraindre les copropriétés à faire des plans pluriannuels de travaux en faveur de la rénovation énergétique. Lors de l'entretien que j'ai conduit avec Maître Olivier Brane⁵³, avocat honoraire et président de Planète Surélévation, nous en avons évoqué les conséquences. Les audits d'immeuble vont être passés majoritairement avec le cahier des charges de l'ADEME, nécessaire à l'obtention de subvention. Dans l'audit ADEME, puisqu'audit et plan vont de pair, il y a un volet surélévation. Maître Olivier Brane et la FNAIM notamment, pensent que ces plans vont obliger les copropriétés à se poser la question de la surélévation comme moyen de financement. D'autant qu'il s'agit d'argent défiscalisé jusqu'à la fin 2022 et peut être verrons-nous les délais prolongés. Cette application à la surélévation pourrait très bien s'appliquer aux autres possibilités de construction sur le lot transitoire en milieu dense. Autre loi favorable à l'utilisation du lot transitoire tel que nous l'évoquons, la loi de transition énergétique du 17 août 2015⁵⁴. Celle-ci ajoute plusieurs possibilités à l'usage du lot transitoire pour échapper à certaines règles du PLU concernant les constructions suivantes : les isolations au nu extérieur des façades des immeubles bâtis, l'isolation par surélévation des toitures, la pose de panneaux solaires en toiture et la construction d'éléments visant à protéger l'enveloppe des édifices contre les effets du soleil. Comprendre ces perspectives, c'est anticiper un marché très porteur de nouvelles constructions, dans lesquelles le lot transitoire doit être préféré à toute création de division en volume. En somme, le géomètre-expert qui est en mesure de bien comprendre les mécanismes historiques, législatifs et écologiques du lot transitoire, et par conséquent du droit de construire en copropriété, pourra se saisir pleinement de toutes les opportunités qui s'offrent à lui. La loi 4D définitive est donc attendue avec intérêt. Elle sera évoquée plus loin également en raison de sa portée écologique, enjeu sous-jacent de la possibilité législative de construire avec le lot transitoire.

Le géomètre-expert a donc un rôle important à jouer aujourd'hui et dans l'avenir autour de la question du lot transitoire et du droit de construire sur les parties privatives. Mais il a aussi été impliqué avant la loi ELAN comme nous l'avons vu précédemment. Il l'a été également par l'intermédiaire du GRECCO. En 2016, pour occuper le terrain laissé libre

⁵² Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

⁵³ Entretien conduit avec Me Olivier Brane le 26 juillet 2021

⁵⁴ Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

par la commission relative à la copropriété, supprimé en 2014⁵⁵, le GRECCO est fondé. Il s'agit d'un groupe de recherche en copropriété composé de professionnels du secteur (notaires, géomètres, avocats, syndics, enseignants, experts,...). M. Denis Brachet en tant que géomètre-expert, fait partie de cette équipe pluridisciplinaire. Il s'agit donc d'une voix écoutée qui représente toute une profession. Le GRECCO a été très influent dès 2017, lorsqu'il est sollicité par le ministère de la justice. À l'époque c'est le professeur Perinet-Marquet qui le présidait, remplacé par le professeur Poumarède en 2019. Les travaux remis au ministère, devaient servir à un projet de loi relatif au droit à l'erreur et à la simplification, dit projet Darmanin⁵⁶, et contenaient une habilitation du gouvernement à réformer le statut de la copropriété par ordonnance⁵⁷. Finalement cette habilitation est intégrée à une meilleure place : le projet de loi ELAN. Le travail effectué a consisté à débarrasser la loi du 10 juillet 1965 de ses scories afin d'y incorporer la jurisprudence, de la moderniser, de la rendre plus adaptée aux différents immeubles et aux nouveaux besoins apportés par la transition écologique. Le groupe a eu une très grande influence sur l'élaboration de la loi ELAN⁵⁸. Il a fait des propositions qui auraient pu être suivies à l'occasion des modifications du décret de 1967⁵⁹ qui devait précéder la codification du droit de la copropriété. Cette dernière a été finalement abandonnée. Il paraît révélateur que le travail de fond produit par les géomètres-experts depuis plusieurs années autorise leur présence et leur influence croissante. Cela passe obligatoirement par la maîtrise du contexte juridique.

Le lot transitoire est une opportunité à bien des niveaux depuis la loi ELAN, toutefois, sans oublier son existence antérieure en zones exiguës en copropriété. Mais nous pensons que depuis la loi ELAN, vu qu'il pourrait devenir la seule possibilité législative de construire en copropriété, il pourrait se généraliser et se démocratiser en quelque sorte. Les géomètres-experts peuvent en devenir les spécialistes au côté des

⁵⁵ D. n° 2004-132, 17 févr. 2014, art. 22 : JO, 18 févr.

⁵⁶ Après ALUR Fin annoncée de la loi du 10/07/65 ! Le code de la copropriété revu par ordonnance. Disponible sur : <https://argens.immo/2018/02/17/apres-alur-fin-annoncee-de-la-loi-du-10-07-65-le-code-de-la-copropriete-revu-par-ordonnance/>

⁵⁷ BACOT-REAUME V., GIL G., HANOUNE P.H., MARTIAL M.H., ROUQUET Y., SAFAR O., FONTIN A., MELAINE T., PEROT B., février 2020. Ordonnance copropriété. Editions législatives, Montrouge, p. 16

⁵⁸ POUMAREDE M., BRACHET D., BACOT-REAUME V., BAUDOIN P., COUTANT-LAPALUS C., FREMEAUX E., GUEGAN-GELINET L., BAYARD-JAMMES F., LAPORTE J.. Proposition du GRECCO 1 à 12. Dalloz actualité. Disponible sur : <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/documents-dematerialises-et-fonctionnement-des-coproprietes-propositions-du-grecco#.YPqBTvk6-Uk>.

⁵⁹ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

autres professionnels concernés. Il faut se saisir de ces opportunités, en accaparant toutes les possibilités de diversification des prestations que cela pourrait induire. La simplicité de son usage en milieu exigu doit s'accompagner des compétences techniques et juridiques connues de longue date par les géomètres-experts, ainsi que de leurs progrès technologiques.

I.2 Le lot transitoire en zone urbaine très dense post loi ELAN : un outil juridique facilement maîtrisé par le géomètre-expert

Le géomètre-expert est le grand partenaire et allié de la construction du lot transitoire en zone urbaine très dense pour deux raisons importantes : il est le spécialiste de la mesure et un spécialiste reconnu de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire de la copropriété.

I.2.1 Les prestations traditionnelles du géomètre-expert en copropriété: des outils simples et adaptables aux différentes étapes du lot transitoire

Lors de la période faste de l'après seconde guerre mondiale, les géomètres-experts, dans une France en pleine mutation, saisissent l'opportunité de diversifier leurs activités : travaux d'urbanisme, conceptions de lotissements, réorganisation foncière, estimations foncières, expertises judiciaires, entre autres⁶⁰. Ils acquièrent ainsi une notoriété étendue et reconnue. Plus récemment, les géomètres-experts communiquent activement leur savoir-faire dans différents médium : revues, formations, congrès, salons, soit en leur nom propre, soit au travers de l'ordre des géomètres-experts. Ce qui a pour effet une augmentation de la transmission du savoir-faire entre les géomètres-experts avec une montée en compétence de la profession. Cette communication consolide aussi l'image de la profession en direction des professionnels de l'immobilier et de l'aménagement du territoire. Aujourd'hui leur expertise spécifique à la copropriété est reconnue par de nombreux professionnels tels que les notaires, les syndicats de copropriété, les avocats et les autres spécialistes. C'est un statut qu'ils ont acquis au fur et à mesure de l'institution de

⁶⁰ CASTAN C., 1999. 2000 ans d'arpentage – Le géomètre au fil du temps – Les XIXème et XXème siècles. Publi-Topex, Paris, p. 59

l'ordre des géomètres-experts en 1946. On a coutume de dire qu'ils sont « les yeux et les oreilles » des notaires entre autres, qui ne se déplacent pas toujours pour visiter les copropriétés pour lesquelles ils doivent rédiger des actes en tant qu'agents ministériels, engageant leur responsabilité. Ceci prouve la grande confiance qu'ils accordent aux géomètres-experts.

Nous allons donc évoquer le rôle du géomètre-expert en copropriété lorsqu'un lot transitoire est à créer. Dans un premier temps il faut savoir l'identifier. Comme cela existait déjà avant la loi ELAN, il peut s'agir de la construction d'une mezzanine intérieure privative, ou sur une cour privative ou sur un jardin privatif⁶¹. Il pourrait également s'agir d'une construction sur une partie commune grâce à la réserve du droit de construire de l'article 37. Mais depuis la loi ELAN, le lot transitoire pourrait devenir le seul outil car la réserve de droit à construire de l'article 37 n'est plus utilisable, excepté pour ceux conçus avant la loi ELAN. Ceux-ci seront donc valables jusqu'au 24 novembre 2028 au plus tard. Nous évoquerons les problématiques en jeu dans les dernières parties du mémoire. Mais le lot transitoire, tel que nous le concevons post loi ELAN, nous semble un véritable outil de densifications et d'amélioration de l'habitat. Les géomètres-experts peuvent être les communicants, les alliés techniques et juridiques. En somme, il s'agit d'une réelle opportunité économique et qualitative. Concrètement, il pourrait s'agir de projets de surélévation⁶², de couvertures de courette, de créations de balcon, de rehaussements de toit et même de végétalisation des toitures ou de pose des panneaux solaires. En effet pour ces deux dernières, le lot transitoire serait un outil bien plus simple que la division en volume⁶³ qui nécessite la mise en place d'une organisation différente de la copropriété. Pour reprendre les termes de M. Gérard Roulleau à propos de la surélévation, géomètre-expert et président de la commission copropriété-volumes de l'OGE, il s'agit de méthodes attractives de densification⁶⁴, enjeu environnemental. Tous les cabinets, un jour ou l'autre, vont voir apparaître des projets originaux de densification peu utilisés jusqu'alors. La lutte contre l'étalement urbain, combiné au manque et au coût du foncier, explique le développement actuel et futur de ces nouvelles pratiques et par conséquent de l'utilisation

⁶¹ DALBIN J.F., 2011. Copropriété par phases – Lot transitoire. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 259 à 270

⁶² CAZAUX O., octobre 2016. Surélévation de l'immeuble – Les règles pour surélever en copropriété. *Géomètre*, n° 2140, p. 40 à 46

⁶³ DECHELETTE-TOLOT P., 2011. Copropriété et division en volumes. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 21 à 30

⁶⁴ ROULLEAU G., octobre 2016. Surélévation de l'immeuble – Opportunité à saisir, Une méthode attractive de densification. *Géomètre*, n° 2140, p. 33 à 37

du lot transitoire. La crise sanitaire a également créé de nouveaux enjeux autour de l'habitat des zones urbaines très denses. En témoigne la prise de conscience des promoteurs immobiliers. M. Olivier de la Roussière, président de Vinci, s'exprimait ainsi au micro de France Inter⁶⁵ : « *La grande leçon, c'est que les Français se sont rendus compte que le logement c'était la dernière "forteresse". Face à cette crise, quand on s'est retrouvé tous dans son logement...c'était beaucoup plus facile à vivre quand il était bien agencé, plus agréable et s'il disposait d'un espace extérieur. Le logement neuf a vraiment un atout extraordinaire par rapport à d'autres* ». Ce qu'il pense du logement neuf doit pouvoir s'appliquer à l'ancien, les contraintes y seront bien plus élevées et le géomètre-expert encore plus utile (voir I.2.2.). Il ajoute à cela : « *On a un vrai besoin de nature dans les programmes. On a besoin de végétalisation, de biodiversité. On a besoin de beaucoup de choses de ce type-là. Ce qui est très important, c'est à la fois l'utilisation de l'économie circulaire, la préservation du milieu naturel, la lutte contre le réchauffement climatique et la consommation de carbone* ». Et plus spécifiquement peut-on ajouter, le réchauffement des villes denses, dans lesquelles la température est 4 à 5 fois plus élevée que dans les campagnes. Une étude inédite réalisée par l'APUR vient d'être publiée. Il y est question de l'augmentation de la densification urbaine à l'aide du lot transitoire entre autre. Elle a analysé les autorisations d'urbanisme (permis de construire et d'aménager, déclaration de travaux et déclaration préalables) enregistrées depuis 2006 (159493 au total)⁶⁶. 17000 dossiers de réelles transformations sont analysés à la loupe. Les résultats font état de 1300 projets neufs seulement (permis de construire), ce qui est insignifiant au regard de la mutation de l'existant. En effet, M. Paul Baroin, directeur d'études et architecte à l'APUR, confirme à la journaliste que tous les tissus urbains se transforment sur eux-mêmes : « *on aménage dans les combles, on ajoute des fenêtres, on crée des mezzanines. Ce type de travaux, qui consiste à créer des mètres carrés, à transformer l'espace pour le rendre habitable, représente la moitié des autorisations analysées dans le cadre de l'étude* ». Les projets se concentrent sur ou sous les toits, dans les cours d'immeuble ou en cœur d'îlots. On constate aussi que : la moitié des parcelles (75201 en tout) a été concernées par une demande de ravalement. Les surélévations font l'objet d'un peu plus d'un millier de permis

⁶⁵ MARIN O., rédacteur en chef de Figaro Immo. L'urbanisme demain – Construire autrement, podcast France Inter, 26 juin 2021. Disponible sur : <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-figaro-du-samedi-26-juin-2021>

⁶⁶ CAZI E., journaliste : Plus de végétalisation et de concertation...Paris veut adapter son plan local d'urbanisme à l'urgence climatique. Le Monde article. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/07/23/paris-veut-adapter-son-plu-a-l-urgence-climatique_6047019_3234.html

Figure 1 : projet de couverture de courette

Les copropriétaires de l'Avenue de Saxe souhaitent confier une étude de faisabilité au cabinet Roseau et Associés concernant la construction au-dessus de la courette qui jouxte l'immeuble voisin (à droite sur la figure 1 ci-dessus). En construisant sur l'aire et le volume de la courette, ils peuvent agrandir leurs appartements au rez-de-chaussée de plus de deux mètres carrés et aux autres étages d'environ 8 mètres carrés, c'est-à-dire une pièce supplémentaire. L'avantage de ce projet est la présence d'un seul propriétaire par étage ce qui facilite l'accord pour la réalisation. Ce serait un investissement très judicieux, eu égard au prix du marché du mètre carré. À l'avenir, cela permettrait à tous les copropriétaires d'économiser les frais de ravalement de la courette (40000 euros environ), et à court terme, de régler divers problèmes d'étanchéité ainsi que la réparation des appuis et des bâtis de fenêtre, qui nécessitera le recours d'un cordiste ou d'un échafaudage, plus coûteux. En termes d'isolation thermique, le mur construit serait isolant et remplacerait trois pans de mur non isolés, générant ainsi des économies d'énergie. Nous avons étudié dans un second temps le règlement de copropriété et les procès-verbaux des dernières assemblées générales dans lesquels nous n'avons rien trouvé de bloquant. Le Géofoncier a été consulté afin de s'assurer qu'aucun géomètre-expert ne travaille ou n'a travaillé sur le bien. Nous avons ensuite chiffré les diverses opérations de géomètre-expert et le coût des travaux de maîtrise d'œuvre et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Comme nous l'avons déjà expliqué, le lot transitoire, s'il doit être utilisé en lieu et place d'un simple droit de construire, ce que nous préconisons depuis la loi ELAN, semble devenir le moyen le plus confortable pour construire car la réserve de l'article 37 est contredite par l'article 37-1. Même si ce projet s'est arrêté à l'étape d'une pré-étude et d'un devis, les copropriétaires ont été informés de la possibilité de voter à l'article 26⁶⁸ (uniquement la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix présents ou représentés⁶⁹⁷⁰ – excluant tout retour à l'article 24 par l'article 25-1) en assemblée générale la construction par le syndicat des copropriétaires. Il faut savoir que depuis la loi ALUR, son article 35 distingue deux

⁶⁸ BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P, ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10ème édition. Dalloz, Paris, p. 919

⁶⁹ L n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 35, al. 3

⁷⁰ Avis de M. Souchet, rapporteur au Sénat

hypothèses⁷¹ : celle où le syndicat exerce la surélévation ou la construction de bâtiments⁷² et celle où le syndicat décide d'aliéner ces droits⁷³. Dans les deux cas, ces droits sont la mise en œuvre de droits accessoires aux parties communes. Si le devis est validé, les prestations du géomètre liées à la copropriété débuteront. Nous récupérerons alors les plans projets de l'architecte et les mettrons en correspondance avec le permis de construire s'il est obtenu, afin d'en constater la cohérence. La définition précise du futur lot transitoire donnée par l'architecte, qui a travaillé lui-même selon les relevés précis du cabinet de géomètres-experts missionné (traité dans la partie suivante), permettra d'attribuer des quotes-parts de parties communes et des tantièmes de charges au lot transitoire. Un modificatif au règlement de copropriété sera produit et fera état de la concordance entre l'état initial de la courette en partie commune et l'état final où figurera le lot transitoire défini précisément par l'architecte. Les tantièmes seront calculés à l'aide des surfaces utiles créées afin d'être le plus proche possible des futurs lots créés, issus de la division du lot transitoire par étage. Le lot transitoire laissera donc lieu et place à un lot par niveau qui pourra être assemblé ou non au lot de chaque étage. Pour ce faire, une fois les travaux terminés, le géomètre effectuera un mesurage destiné à fournir des plans au 1/100^{ème}. Celui-ci servira de mise à jour du modificatif au règlement de copropriété déjà produit pour le lot transitoire. Ces plans pourraient avoir comme autre utilité de servir de contrôle pour les ouvrages exécutés. Notre devoir de conseil nous amène à proposer dans ce cas, une nouvelle validation à l'assemblée générale des copropriétaires à l'article 26.

Prenons le cas d'un projet de lot transitoire plus particulier (figure 2) : la création de surface de plancher supplémentaire, un niveau de plus sans modification du gabarit en milieu exigé. C'est un exemple qui s'apparente à la construction d'une mezzanine en appartement, mais en plus complet.

⁷¹ BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P, ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10^{ème} édition. Dalloz, Paris, p. 915

⁷² L n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 35, al. 1^{er}

⁷³ L n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 35, al. 2

Figure 2 :
projet de
création de
plancher
avec
permis de
construire



Il s'agit également des opportunités offertes par le lot transitoire encadré par la loi ELAN et son ordonnance de 2019⁷⁴ : celles des constructions à l'intérieur des constructions déjà existantes. Cette réalisation est d'autant plus sécurisée qu'elle a fait l'objet d'une demande de permis de construire acceptée par la mairie. Le plancher du premier étage est abaissé et un nouveau plancher est construit pour former le deuxième étage. Dans ce cas de figure, le lot transitoire correspond à un plancher supplémentaire subordonné au rabaissement du plancher du premier étage, c'est-à-dire à sa destruction et à sa reconstruction. La force de ce projet réside dans la réhabilitation de l'existant sans créer de nouvelles vues, tout en embellissant et créant de la surface habitable. Dans ce cas, le géomètre-expert a pris en compte le changement de destination du bâtiment, l'atelier devenant habitation, et la création d'une surface de plancher supplémentaire. Cette prise en compte aboutit à un modificatif du règlement de copropriété. Pour diverses raisons, nous n'avons pas réalisé de mesures sur ce bâtiment. C'est là un dossier exemplaire qui permet de créer de l'habitat et de l'améliorer en réduisant les nuisances sonores qui pouvaient exister auparavant, et en permettant aussi d'isoler, d'embellir et d'assainir les lieux.

⁷⁴ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1er, I, al. 3, mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 2, 3°

I.2.2 Le géomètre-expert : un partenaire incontestable des mesures de précision nécessaires à la construction

Pour continuer d'explorer les possibilités des diverses construction variées offertes par le lot transitoire et les opportunités pour géomètres-experts, nous allons nous intéresser tout particulièrement à un troisième dossier, de surélévation cette fois-ci. C'est le type de dossier dont le lot transitoire est l'outil par excellence. Rappelons que le lot transitoire détenu par un copropriétaire ne constitue pas de droits accessoires aux parties communes. Il n'est donc pas soumis aux règles d'autorisation de la copropriété⁷⁵, dans la mesure où son bénéficiaire est bien titulaire du droit d'édification de tous bâtiments et constructions⁷⁶. Autre précision depuis l'ordonnance de 2019 de la loi ELAN, le lot transitoire est « *un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante* » (la partie « *sur une surface déterminée du sol* » a été retirée pour modifier l'article 1, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 pour rappel). Mais le géomètre devra être un conseiller averti, car si le lot transitoire « *précisément défini* » venait à être profondément modifié, un nouveau vote en assemblée générale deviendrait nécessaire. Les projets de surélévation sont des projets complexes, car ils nécessitent de la multi expertise ce qu'un cabinet d'architecte n'offre pas forcément en interne. Encore une fois nous avons la conviction que le lot transitoire est l'outil adapté pour construire, d'une part comme nous l'avons déjà évoqué, parce que la loi le définit clairement et qu'elle est complètement cohérente avec la jurisprudence, d'autre part parce que l'article 1^{er} de la loi de 1965 demande à ce que le lot transitoire soit précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser. Dans les zones urbaines très denses cet impératif de précision, n'est de toute façon pas négociable du fait de la promiscuité des bâtiments entre eux. Nous avons eu rapidement le sentiment que ces termes de « *précisément défini* » s'adaptent parfaitement aux prestations habituelles du géomètre-expert. Jusqu'à présent les termes de « lot transitoire » n'apparaissent dans aucun des documents des clients, ni des administrations, ni même de notre cabinet. Il nous apparaît très nécessaire de l'utiliser dorénavant de façon systématique, en accord avec l'équipe pluridisciplinaire créée pour l'occasion. Très tôt dans le projet, cette équipe composée de notaires, avocats, géomètres-experts, syndics, experts, promoteurs, doivent se mettre

⁷⁵ CAZAUX O., octobre 2016. Surélévation de l'immeuble – Les règles pour surélever en copropriété. Géomètre, n° 2140, p. 40 à 46

⁷⁶ Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-20.276 : Bull. civ. III, n° 96

autour d'une table et évoquer la future construction. Rien de ce qui vient d'être écrit ne se passe véritablement en réalité. Il faut développer ce type d'approche et communiquer beaucoup avec nos clients sur les problématiques de droit liées au lot transitoire, afin que les géomètres-experts du cabinet soient sollicités dès le début du projet par les clients.



Figure 3 : projet de surélévation des bâtiments R+1 et reconstruction du bâtiment sur rue

Voilà pourquoi le géomètre-expert intervient dans ce type de densification, soit lorsque le projet est compétement terminé et que la copropriété a besoin d'une modification de son règlement et des charges⁷⁷, soit pour des relevés de précision. Pour ces derniers, il utilise tout son savoir-faire technique. Depuis l'invention de la lunette à réticule de l'Abbé Picard en 1668⁷⁸, les appareils de précision des géomètres ont beaucoup évolué et se sont considérablement diversifié, notamment après la première guerre mondiale. Aujourd'hui ils offrent, en les combinant, une précision très importante et surtout, ils sont bien plus adaptés aux relevés délicats des zones urbaines très denses. Les demandes de nos clients, généralement des architectes pour les dossiers de surélévation, concerne la production de plans divers : topographique (de masse), d'intérieur, de coupes, de façades, d'héberges, de toitures, de nivellement d'îlot, entre autres, que nous appelons communément plans d'architecture (figure 3). Ces plans sont essentiels au dépôt du permis

⁷⁷ ATIAS C., ROUX J.M., 2017. Guide de la copropriété des immeubles bâtis 6ème édition. Edilax, Lyon, p. 277

⁷⁸ CASTAN C., 1999. 2000 ans d'arpentage – Le géomètre au fil du temps – Les XIXème et XXème siècles. Publi-Topex, Paris, p. 63

de construire par l'architecte qui a besoin d'une précision centimétrique. Ceci est d'autant plus nécessaire lors de l'utilisation du lot transitoire pour ces projets de surélévation (article 1, I, al. 3 : le lot transitoire devra être « *précisément défini* » quant aux constructions qu'il permet de réaliser). Nous distinguons alors deux grandes phases d'une mission topographique de cette envergure avant de produire des livrables⁷⁹ : la phase d'acquisition et la phase de traitement des données. Lors de **la phase d'acquisition**, le géomètre-expert met en place un canevas doté de stations pérennes. Selon l'arrêté du 21 juin 1980⁸⁰, le canevas est un ensemble de points bien répartis sur la surface à lever dont les positions relatives sont déterminées avec une précision au moins égale à celle du levé. Après calcul, le canevas s'exprime par les coordonnées de ses points dans un même système. Dans cet exemple, la précision centimétrique est exigée et le rendu des plans effectué à l'échelle 1/50^{ème}. Pour ce type de rendu tous les détails à partir de 2 centimètres sont à représenter. Le canevas est réalisé à l'aide d'un tachéomètre, outil maîtrisé essentiellement par les géomètres. Des cibles sont disposées sur l'étendue de la zone à relever. Elles sont relevées depuis les stations du canevas et certaines par le GNSS. Ensuite le scanner 3D rentre en action pour repérer tous les points de détails extérieurs et pour relever tous les espaces intérieurs lorsqu'il y en a. Leur utilisation est beaucoup plus pratique que les tachéomètres dans les zones difficiles d'accès de type toitures, milieux exigües, car il ne nécessite pas de visée par une optique. Seul la mise en station et le lancement de l'appareil doivent être actionnés. Le lancement peut même être activé à distance. Les scanners 3D sont apparus dans les cabinets de géomètres-experts dès les années 90, mais se sont généralisés seulement cette dernière décennie, du moins dans les cabinets intervenant dans les immeubles bâtis du milieu urbain dense. Lors du travail sur le terrain, les cibles, qui avaient été préalablement posées sont relevées par le scanner dans *la phase d'acquisition*⁸¹. Cette méthode permet de s'assurer un gain de temps au bureau lors de l'assemblage, car les logiciels sont capables de détecter automatiquement les cibles dans les nuages de points et de les consolider automatiquement. Autre avantage, les cibles posées au sol sont géoréférencées, ce qui a pour conséquence d'obtenir un nuage de points géoréférencé dans la *phase de consolidation*. Le GNSS est ainsi le troisième outil topographique de précision. Il permet de relever les cibles au sol et de les géoréférencer au système de

⁷⁹ LANDES T., 2ème trim. 2021. HDR : contribution à la segmentation et à la modélisation 3D du milieu urbain à partir de nuages de points. XYZ, n° 167, p. 22

⁸⁰ Arrêté du 21 janvier 1980, tolérances applicables aux levés à grande échelle entrepris par les services publics

⁸¹ LANDES T., 2ème trim. 2021. HDR : contribution à la segmentation et à la modélisation 3D du milieu urbain à partir de nuages de points. XYZ, n° 167, p. 23

coordonnées de projection Lamber 93 associé au référentiel RGF 93, sous-ensemble du système européen EUREF et compatible avec WGS 84 utilisé par les GNSS⁸², tel que le préconise l'ordre des géomètres-experts⁸³. Cette projection est aussi devenue réglementaire depuis le 26 décembre 2000 par décret⁸⁴. Pour pallier aux altérations linéaires de la projection Lamber 93, le décret 2006-272⁸⁵ a entériné la création de 9 projections coniques conformes. Notre zone est désignée CC49 en référence à la latitude du parallèle origine. **La phase de traitement des données** se poursuit. Le nuage de points est consolidé, géoréférencé, contrôlé et prêt à être utilisé comme support de dessin. Le nuage de points est inséré sur un logiciel de DAO 3D. Le logiciel permet de réaliser des tranches type coupes dans le nuage de points et de se positionner dans l'angle qui permet de modéliser correctement en 2D. La variation de la hauteur de coupe permet de faire apparaître les éléments à dessiner. Mais le nuage de points ne suffit pas à dessiner correctement la réalité. La force de ces appareils, réside dans la capacité de fournir un assemblage de prises de vue, dans lequel nous pouvons naviguer et même prendre des mesures. Deux écrans sont ainsi utiles, un pour le dessin avec Autocad et l'autre avec le viewer photo. Ceci est important pour la qualité des livrables, qui serviront à l'architecte pour concevoir sa surélévation et garantir que le lot transitoire est « *précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser* ». En effet, il y a là une véritable opportunité économique pour le géomètre-expert. La vente du viewer photo est de plus en plus courante et se négocie bien. L'architecte effectue un travail important de présentation de ses projets en milieu dense, avec parfois de nombreux interlocuteurs qui instruisent des permis de construire. La forme et la visualisation réaliste peuvent concourir à l'acceptation du projet. Bien sûr, tous les plans demandés ne supposent pas l'intervention systématique du scanner 3D, mais pour un dossier de ce type, son utilisation était requise en grande majorité. Certes l'ensemble de ces réalisations existait déjà avant l'apparition de ces technologies car le tachéomètre, le distance-mètre laser et le mètre ruban, par exemple, permettaient de les réaliser mais l'expertise indispensable s'est déportée de la phase

⁸² LAMY B., 2020. Géodésie topographie cartographie – Origine, développements, utilisation. Ellipses, Paris, 192 p.

⁸³ CLERGEOT B., 13 décembre 2019, Guide technique de la mesure du 13 décembre 2019, BIP n° 2020 06, commission de la mesure de l'OGE, 42 p.

⁸⁴ Décret n°2000-1276 du 26 décembre 2000 portant application de l'article 89 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 modifiée d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire relatif aux conditions d'exécution et de publication des levés de plans entrepris par les services publics

⁸⁵ Décret n°2006-272 du 3 mars 2006 modifiant le décret n° 2000-1276 du 26 décembre 2000 portant application de l'article 89 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 modifiée d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire relatif aux conditions d'exécution et de publication des levés de plans entrepris par les services publics.

d'acquisition, donc beaucoup moins chronophage aujourd'hui, vers la phase de traitement des données depuis l'apparition des scanners 3D. Ils ont apporté une véritable vision 3D qui nous paraissait réservée aux architectes. Le BIM s'est, de notre point de vue, développé au sein des cabinets de géomètres-experts à l'aide des scanners 3D, grâce aux nuages de points qu'ils génèrent. Nous pouvons à présent prendre des mesures à chacun des instants visibles depuis la station du scanner, sur le nuage de points ou sur le viewer photo, et modéliser en 3D BIM à partir de ces informations. C'est pourquoi le terme de scan to BIM est apparu. La maquette 3D BIM réalisée par un cabinet de géomètre-expert lui confère une précision centimétrique. Ce sont les professionnels de la mesure de l'existant et ils s'attachent à reproduire sur leur maquette la précision et la minutie attendues. Ils sont aussi capables de fusionner la maquette qu'ils ont conçue de l'existant avec celle du projet de l'architecte. Les géomètres-experts sont tout autant capables de modéliser l'ensemble du projet, de faire apparaître le lot transitoire dans lequel va être inscrit la future construction et d'y insérer précisément le modèle BIM de l'architecte. Nous ne voyons pas de meilleure et de plus intelligente solution visant à « *précisément définir quant aux constructions qu'il permet de réaliser* » le lot transitoire. L'opportunité pour le géomètre-expert est de se saisir de ces marchés et de faire valoir son expertise ajoutée à son devoir de conseil. Dans son mémoire de thèse à l'INSA de Strasbourg, Tania Landes a très bien défini les six différentes phases de l'acquisition de nuages de points à la production de modèles 3D : l'acquisition, la consolidation et géoréférencement, le prétraitement, la segmentation/classification, la modélisation, l'évaluation des résultats et des étapes intermédiaires⁸⁶. L'étape de consolidation/géoréférencement peut d'ores et déjà être intégrée à la phase d'acquisition, certains scanners et logiciels le permettent déjà. Un autre outil devenu de plus en plus indispensable à la modélisation 3D BIM des immeubles bâtis, à l'instar du scanner 3D, est le drone. Devenir télépilote nécessite de détenir un certificat d'aptitude théorique de pilote d'aéronef habilité par la DGAC⁸⁷. Un examen pratique ou un autre brevet de pilotage est nécessaire pour exercer. Le drone ne remplace pas les autres appareils mais les complète, notamment pour la réalisation de maquettes BIM. L'efficacité pour la profession n'est plus à démontrer. Il permet d'effectuer un relevé par photogrammétrie lorsque le drone est équipé d'un appareil photo, ou par lasergrammétrie, lorsqu'il est équipé d'un LIDAR. Depuis que les MEMS (microsystème électromagnétique) ainsi que des centrales inertielle

⁸⁶ LANDES T., 2020. Contribution à la segmentation et à la modélisation 3D du milieu urbain à partir de nuages de points. Habilitation à diriger des recherches, INSA de Strasbourg, 147 p.

⁸⁷ NON SIGNE, septembre 2017. Le télépilote. Activités particulières : les exigences de la DRAC. Géomètre, n° 2150, p 37 et 41

performantes ont été mis à profit dans les drones et aussi dans les scanners mobiles, leurs performances se sont accrues et démocratisées⁸⁸. Pour les zones difficiles d'accès, telles que les toitures ou certaines façades, il permet également d'obtenir un nuage de points après le traitement des prises de vue ou des données du LIDAR. L'expertise du géomètre assure un parfait rattachement des différents nuages de points générés par le drone et le scanner 3D afin d'obtenir des livrables de précision centimétrique. Ainsi la construction sur le lot transitoire implique une utilisation massive de la 3D et du BIM, comme outil précis de représentation utile aux architectes. Par expérience, la présentation 3D pour les personnes extérieures non professionnelles comme des copropriétaires ignorant ces techniques complexes, rend visibles et compréhensibles des sujets complexes, que des plans 2D ne suffisent pas expliquer. Ce qui donne un argument supplémentaire à la future obligation législative concernant l'utilisation du BIM.

Cependant, avec les confinements successifs liés à la crise sanitaire qui a frappé le monde, nous avons constaté une baisse des demandes concernant la 3D et le BIM. La tendance actuelle est de les voir à nouveau d'actualité. Peut-être que ces technologies récentes demandant une forte acuité d'ingénierie, ont moins bien supporté le travail à distance. Mais les raisons économiques semblent les plus probables. Les entreprises ont pensé trouver une meilleure efficacité en se passant du BIM, or nous savons bien que c'est le contraire. Nous avons eu cette même réaction en interne malheureusement par manque de temps lié aux réorganisations nécessaires, mais chronophages induites par cette crise. Par conséquent, les différents plans réalisés sur ce projet ne sont pas des plans 3D. Il s'agit des plans : de masse, de coupes, d'hébergés et de nivellement d'îlot⁸⁹. Il s'agira de continuer à faire preuve de beaucoup de pédagogie pour faire accepter la 3D à l'avenir.

Avant de conclure la première partie, il nous semblait essentiel de revenir à l'exemple de notre premier projet, la couverture de courette. En effet celui-ci a fait naître l'idée du sujet de ce mémoire, pour son aspect plus économique qu'écologique d'ailleurs. La prestation de maîtrise d'œuvre et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui a été chiffrée est six fois supérieure aux prestations du géomètre-expert. L'idée de se positionner comme maître d'œuvre et assistant à la maîtrise d'ouvrage a commencé à germer dans notre esprit. Après tout, la maîtrise d'œuvre VRD est très développée dans les cabinets de géomètres-

⁸⁸ KASSER M., mars 2021. Un nouveau virage pour les géomètres. Revue Géomètre, n° 2189, p. 34 à 39

⁸⁹ Cf. annexe 3

experts, pourquoi ne pas l'étendre à la construction sur les lots transitoires. Le géomètre-expert connaît intimement le bâtiment après l'avoir mesuré de fond en comble. Une collaboration étroite avec l'architecte et une entreprise de travaux expérimentée pourraient permettre de se lancer. Cela pourrait engager le géomètre de façon plus prégnante dans la construction des zones denses du milieu urbain et participer aux volontés de densification et d'amélioration de l'habitat que le lot transitoire autorise, surtout depuis sa consécration dans la loi ELAN et son ordonnance de 2019.

En définitive, le lot transitoire et le géomètre-expert, c'est une histoire ancienne et encore plus actuelle depuis la loi ELAN. Il doit être le garant de ce que la loi exige : une définition précise de ce qu'il deviendra. Il est en cela une pièce centrale de l'équipe pluridisciplinaire dédiée à sa construction. Ses techniques de pointe, sa connaissance du droit et son expertise en copropriété, sont ses atouts majeurs qu'il cultive depuis des dizaines d'années. Par ailleurs, le lot transitoire depuis la loi ELAN semble plein de promesses tant sa capacité est grande d'apporter aux copropriétaires une amélioration de leur confort, de satisfaire leurs ambitions écologiques, de répondre à leurs besoins d'espace intérieur et extérieur, de satisfaire leurs envies de verdure. En somme, le lot transitoire est un outil simple à utiliser, juridiquement très encadré et le plus adapté pour construire en milieu urbain dense et améliorer la vie des copropriétaires. Bien que très discret, il pourrait devenir beaucoup plus visible et utilisé pour ce qu'il est.

II Les limites et les risques de la construction en zone urbaine très dense à l'aide du lot transitoire

Même si nous avons écrit que l'utilisation du lot transitoire en milieu dense semble a priori simple et une évidence pour construire en copropriété, les obstacles dépassant le droit de la copropriété peuvent en fait être nombreux. Même la juridiction de la loi ELAN que nous disions très claire laisse finalement des flous qui sont à mettre en lumière. Autant le géomètre-expert doit prendre conscience des risques et problématiques juridiques transverses à la construction en copropriété post loi ELAN, autant il a de nombreux atouts pour faire face aux risques liés à la construction du lot transitoire en milieu très dense.

II.1 Les droits de construire concurrents au lot transitoire en milieu dense et aliénation du droit de construire en copropriété

Nous avons déjà écrit que l'utilisation du lot transitoire n'était guère répandue ou guère visible, pour construire en zone urbaine très dense. Nous allons essayer d'analyser ce qui freine une telle utilisation ou du moins ce qui lui a fait concurrence et ce qui est en mesure d'enrayer sa parfaite utilisation après la loi ELAN.

II.1.1 Les droits de construire concurrents : une limite à l'utilisation du lot transitoire en milieu dense et conséquences pour les bénéficiaires

Pour comprendre les réticences au développement du lot transitoire en zone très dense, il faut saisir comment les promoteurs ont fini par s'en détacher, lors de leur opération de promotion immobilière par tranches, au profit de la réserve du droit de construire. Pour cela, il faut mettre en perspective le lot transitoire face à la réserve de droit de construire de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 qui lui fait concurrence. Pour comprendre les ressemblances et les différences entre l'article 37 et le lot transitoire, il faut expliquer certains points du droit de la copropriété et mettre en jeu les différents mécanismes de l'acte de construction lorsque la propriété est celle du syndicat des copropriétaires ou celle d'un copropriétaire.

Dans un premier temps, l'analyse de la notion de droits accessoires aux parties communes, dont la réserve du droit de construire est un cas particulier, doit être appréhendée. La loi du 10 juillet 1965⁹⁰ innove en réputant, dans le silence ou la contradiction des titres, les droits accessoires aux parties communes suivants :

- *« Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;*
- *Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;*

⁹⁰ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 3, al. 3

- *Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.* »

Les droits énumérés sont accessoires aux parties communes dans la mesure où ils sont exercés sur des fractions de l'immeuble qui sont elles-mêmes des parties communes. Ces droits peuvent être décrits comme privatifs. C'est parfois le cas des combles et des paliers du dernier étage que les géomètres-experts connaissent bien. L'exercice du droit de construire sur les parties communes issu de cet article ne s'applique pas : aux surélévations des bâtiments qui seraient des bâtiments entièrement privatifs, aux bâtiments nouveaux sur « *cours, parcs ou jardins constituant des parties communes* » sur des parcelles privatives, aux affouillements du sol ayant caractère de parties communes. Donc le copropriétaire qui veut creuser le sol ou le tréfonds pour construire doit obtenir l'accord de l'assemblée générale⁹¹. En ce qui concerne les surélévations et les nouveaux locaux édifiés sur des parties privatives, ces droits de construire appartiennent à leurs titulaires et non aux syndicats des copropriétaires. Ils devront néanmoins obtenir une autorisation d'assemblée générale à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965⁹², en raison de la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble. On constate que des réserves liées à des fractions d'immeuble parties communes peuvent être également inscrites aux règlements de copropriété comme des droits privatifs érigés en lots avec des quotes-parts de parties communes. La cour de cassation a jugé que le règlement de copropriété peut attribuer à des lots le droit de creuser une piscine dans le sol de la cour sans autorisation ultérieure de la copropriété⁹³. M. Daniel Sizaire, professeur en droit, en avait établi une analogie avec le droit de surélever ou d'édifier de nouvelles constructions lorsque celles-ci étaient intégrées dans le règlement de copropriété. On constate ici une forte ressemblance avec le lot transitoire, sauf que ces constructions ne sont pas accompagnées de la création de quotes-parts⁹⁴. Enfin les droits accessoires aux parties communes sont exercés par le syndicat des copropriétaires. Ces droits sont soumis aux dispositions de l'article 4 de la loi de 1965. Le syndicat a même la possibilité de les aliéner⁹⁵. Le droit de surélévation ou de construction de nouveaux locaux depuis la loi ALUR s'obtient à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 s'il a pour résultat de créer de nouveaux locaux à usage privatif. Dans le cas où il doit l'aliéner, la décision peut être prise à l'article 26 ou à l'article 35⁹⁶.

⁹¹ Cass. civ, 1^{er} décembre 1999, n° 98-13.438

⁹² L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, b)

⁹³ Cass. civ. 3^e, 13 nov. 2013, n° 12-24.097

⁹⁴ Aix-en-Provence, 16 avr. 1992, RG n° 89/13594

⁹⁵ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, d), 26, a), 35, al. 2, 3, 4

⁹⁶ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 35, al. 2, 3, 4 et 5

Quant à la cession du droit de mitoyenneté, qui est une obligation légale lorsque le voisin en fait la demande, la majorité requise est celle de l'article 25⁹⁷. Il paraît dans ce cas, à la différence des autres possibilités évoquées, que le lot transitoire n'est pas une solution envisagée pour ce type d'aliénation.

Dans un second temps, il faut analyser ce qu'est la réserve du droit de construire selon l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965⁹⁸. Il s'agit en réalité d'un cas particulier de l'exercice de droits sur les parties communes vu précédemment. L'exercice d'un droit « *anormalement commun* »⁹⁹ est réservé très souvent à un promoteur ou à l'auteur de la division de l'immeuble. Ont suivi des situations privilégiées qui n'étaient pas sans danger lorsque de nouveaux copropriétaires les découvraient. Voilà pourquoi l'article 37 a été pensé de cette manière afin de donner un cadre strict à ces conventions, caution de leur validité. Il permet donc au promoteur ou au vendeur d'un immeuble en copropriété de réserver, à l'aide d'une convention placée en annexe du règlement de copropriété¹⁰⁰ ou directement dans le règlement de copropriété¹⁰¹, un des droits accessoires décrit à l'article 3 de la loi de 1965 au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers. Il s'agit des droits suivants : surélever, édifier et affouiller, dès lors que ces droits sont exercés sur des parties communes. Le droit de mitoyenneté en est exclu. La jurisprudence qui considère la faculté de fermer des terrasses prévue au règlement de copropriété comme droit accessoire le prouve¹⁰². Cette liste n'est pas limitative. Toutefois ces droits doivent être suffisants pour être érigé en lots, si nécessaire. Ce qui explique que la cour de cassation a exclu les droits d'affichage¹⁰³. Il faut bien comprendre que dans tous les cas de constructions possibles, elles devront uniquement s'appliquer aux droits accessoires des parties communes qui sont elles-mêmes des parties communes et en aucun cas aux droits accessoires de parties privatives¹⁰⁴. Il n'est pas possible d'utiliser la réserve de l'article 37 lorsque le droit accessoire a été transformé en lot de copropriété. Cela marque une profonde différence avec le lot transitoire mais cette réserve permet, si elle est votée en assemblée générale

⁹⁷ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, d)

⁹⁸ LAPORTE-LECONTE S., 2012. Les clauses de l'article 37.....une fausse liberté ? Revue Droit et ville, n° 74, p. 7 à 17

⁹⁹ BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P., ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10ème édition. Dalloz, Paris, p. 63

¹⁰⁰ Article 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁰¹ Article 2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁰² Cass. civ. 3°, 24 mai 2006, Bull. civ. III, n° 134

¹⁰³ Cass. civ. 3°, 18 janvier 1984

¹⁰⁴ Cass. civ. 3°, 22 mars 1995

des copropriétaires, de construire en zone très dense et d'être privilégiée. Il faut pourtant que cette réserve de l'article 37 bénéficie d'une description précise sous peine de nullité de la convention ou de la clause. L'article prévoit un état sur l'importance des locaux à construire, le nombre et la superficie des lots susceptibles d'être créés, la consistance des locaux de leur destination. Il faut également définir des quotes-parts de parties communes et des tantièmes de charge pour les locaux créés. Ainsi la convention de réserve fige les caractéristiques des futures constructions. L'article 37 limite dans le temps l'exercice du droit de construire à dix ans lors de la signature de la convention ou de l'inscription au règlement. Le délai de prescription démarre à partir du 10 juillet 1965 pour toutes les conventions antérieures à cette loi. Ce délai n'étant pas un délai de prescription, il échappe à l'application de la loi du 17 juin 2008¹⁰⁵ et ne peut être suspendu¹⁰⁶. Ensuite il faut signaler que le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer à cette réserve avant l'expiration de ce délai que par un vote en assemblée générale à l'article 25. Une indemnisation en contrepartie pour le titulaire est à prévoir dans la mesure où la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge. Il faut noter que cette rupture unilatérale de la convention a été sévèrement jugée¹⁰⁷. Par conséquent, cette contrepartie est un frein certain à l'obtention d'une indemnité car la cour de cassation a jugé qu'elle devait impérativement figurer en même temps que le droit de réserve et profiter à la copropriété. Le prix de cession du droit de surélévation ne constitue pas une contrepartie¹⁰⁸. En ce qui concerne les conventions de droit de réserve de l'article 37 passées avant la loi du 10 juillet 1965, sa durée de validité débute le jour de la promulgation de la loi de 1965¹⁰⁹. Quant aux conditions requises à propos des exigences sur la convention, elles ne concernent que les conventions post loi de 1965. Donc les conventions antérieures peuvent ne pas faire mention des locaux à construire ni des implications concernant les droits et charges des copropriétaires après construction. Bien que plus complexe, la démarche originelle de la genèse de la réserve du droit de construire est inscrite dans le droit de la copropriété depuis son origine et semble avoir tous les atouts pour concurrencer sérieusement le lot transitoire pour construire en zone urbaine très dense. Toutefois le droit de réserve de l'article 37 concerne des droits accessoires aux parties communes pour construire tandis que le lot transitoire se définit comme une partie privative à laquelle est inclus le droit de construire sur une partie

¹⁰⁵ Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile

¹⁰⁶ BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P., ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10ème édition. Dalloz, Paris, p. 64

¹⁰⁷ LOMBOIS, D. 1966. 93, n° 162

¹⁰⁸ Cass. Civ. 3°, 15 oct. 1970, n° 69-11.448

¹⁰⁹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 37, al. 2

privative. Cette différence est primordiale dans notre compréhension. La complexité se trouve du côté de la réserve du droit de construire et dans la limite tenue entre les deux.

En dernier lieu, et pour la parfaite connaissance de la complexité du droit de la copropriété et de la pluralité de possibilités de construire en copropriété, nous devons évoquer les articles 35 et 36 des lois du 10 juillet 1965 et du 24 mars 2014 (ALUR). L'article 35 concerne les surélévations mais aussi les constructions de bâtiments pour créer de nouveaux locaux à usage privatif. La pratique de la surélévation avait perdu son utilité en raison de la limitation de la constructibilité du sol à l'époque du POS et du PLD. La loi SRU et surtout la loi ALUR ont remis au goût du jour cette pratique. L'article 35 concerne la construction de locaux à usage privatif. Les articles 25, n) et 30 sont quant à eux applicables aux locaux à usage commun. La distinction s'explique car les majorités requises dans les votes sont différentes. Quant à l'article 35, il distingue deux solutions pour construire. La première concerne la construction par le syndicat des copropriétaires et la seconde l'aliénation du droit de construire. On revient à l'idée du droit de réserve de l'article 37 tout de même car, en effet, dans les deux hypothèses citées ci-dessus, le syndicat met en œuvre un droit accessoire aux parties communes pour construire. L'article 36 depuis la loi du 31 décembre 1985¹¹⁰ doit régler les problèmes d'indemnisation des copropriétaires ayant subi un préjudice. Le caractère impératif (article 43) de ces deux articles de loi les positionne au même niveau que la réserve de droits de l'article 37 et marque une différence nette avec les réserves de droits de construire de l'article 3, qui ne sont pas d'ordre public. Ce constat nous amène à deux distinctions. Tout d'abord, la loi ALUR du 24 mars 2014 modifie l'article 35 en supprimant l'alinéa 4. Par conséquent, on ne peut voter en assemblée générale une majorité supérieure à celle de l'article 26 prévue dans une clause du règlement, mais surtout une décision ne pourrait prévoir une majorité supérieure à la majorité nécessaire pour aliéner le droit de construire (surélever)¹¹¹. L'ordonnance du 30 octobre 2019¹¹² a modifié et clarifié le droit de priorité des copropriétaires lors de la vente par le syndicat de locaux privatifs créés à la suite de travaux de surélévation. Cela concerne désormais « *les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée* », « *à l'occasion de la vente par le syndicat de son droit de surélévation* ». Ensuite

¹¹⁰ Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹¹¹ BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P., ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10ème édition. Dalloz, Paris, p. 915

¹¹² Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, JO 31 oct., n° 3

deuxième distinction, les dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit le droit de construire, ne sont pas impératives. Elles reconnaissent le droit de chose commune au droit de construction « *dans le silence ou la contradiction des titres* ». Nous l'avons vu précédemment, le règlement de copropriété, (avec le lot transitoire ou la réserve de l'article 37 voire 35) ou tout autre titre (réserve de l'article 37), peut réserver à un copropriétaire (du dernier étage ou au propriétaire du bâtiment) la propriété du droit de construire transformée en lot avec quotes-parts de parties communes¹¹³. Christian Atias, docteur en droit, formalise cela par la constitution d'un lot transitoire. La boucle est bouclée. Il en déduit ainsi que l'assemblée générale des copropriétaires est dessaisie des pouvoirs de l'article 35. La jurisprudence n'a jamais encore rencontré ce cas de figure.

On comprend mieux les différentes possibilités de construire qui existent en copropriété, et ce, bien avant les premières utilisations du lot transitoire. On comprend aussi que le lot transitoire est une conséquence d'un système existant des droits de construire en copropriété. Mais il faut voir la loi ELAN certainement comme un virage important. En effet les droits d'affouiller et de surélever ne sont plus soumis au régime de l'article 37 de la loi de 1965 qui autorisait des conventions comme nous l'avons déjà vu. Le nouvel article 37-1 créé par la loi ELAN¹¹⁴ prive les copropriétaires ou les tiers titulaires d'une convention réservée pour construire afin d'évincer certaines difficultés (solidité de l'immeuble, reconstruction après sinistre, règles d'emprise). Il leur est permis d'en constituer la partie privative d'un lot transitoire, nous l'avons déjà évoqué. Mais la loi ELAN a omis de rendre 37-1 d'ordre public or l'article 37 l'est resté. Nous sommes en droit de nous poser la question de savoir s'il s'agit d'un oubli ou d'une volonté du législateur. En somme ce que nous pensions plutôt clair et précis comporte son lot d'incertitude et de complexité. Comme nous l'avons déjà écrit dans la première partie, une cause importante de la complexité de l'acte de construire en copropriété est l'absence d'organisation légale de la transition entre construction et copropriété. M. Denis Brachet lors de notre entretien¹¹⁵ évoquait une autre problématique à propos des réserves de droits à construire de l'article 37 qui vont courir logiquement jusqu'au 23 novembre 2028, dix ans après la loi ELAN. De quelle manière devra se faire leur mise en conformité ? Pourra-t-on transformer ces réserves de droits à construire en lot transitoire ?

¹¹³ Cass. civ. 3^e, 6 juill. 1975, JCP 1977. II. 18537

¹¹⁴ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 37-1, mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 208

¹¹⁵ Entretien conduit avec M. Denis BRACHET le 27 juill. 2021

Nous avons là autant de questions et de complexités qui ne nous permettent pas d'être assurés de ce que la pratique se saisira. Les géomètres-experts spécialistes de ces questions pourront y contribuer. Est-ce que les promoteurs des zones denses du milieu urbain continueront d'utiliser la réserve du droit de construire de l'article 37 d'ordre public ? Est-ce que les copropriétés se saisiront de l'importance de la densification en zone urbaine très dense comme opportunité pour le financement de la rénovation énergétique grâce aux droits accessoires aux parties communes de l'article 3 ou des articles 35 et 36 en construisant par elles-mêmes ? Ou bien est-ce que le lot transitoire va supplanter les autres moyens de construire en zone très dense, notamment après que la loi ELAN l'ait décrit précisément dans l'article 1^{er} de la loi de 1965 ainsi que l'article 37-1 ?

Toujours est-il, même s'il n'est pas facile de s'y retrouver, un nombre important de possibilités existe. Cela dépendra aussi certainement des choix du constructeur : professionnel type promoteur, copropriétaires ou le syndicat lui-même ? Tout se décidera lors des réunions pluridisciplinaires nécessaires à ces projets complexes de construction en zone très dense.

II.1.2 L'aliénation du droit de construire en copropriété et choix du constructeur

Avant d'étudier le choix du constructeur, il faut comprendre les procédés d'aliénation des espaces à construire et ensuite appréhender la complexité et les mécanismes de la construction en milieu dense qui dépendent du statut du constructeur.

Le géomètre-expert en s'intéressant à la complexité du droit d'aliénations en copropriété s'ouvre à une meilleure compréhension des situations de construction qui aboutissent in fine à des ventes de lot. L'article 26, a) concerne donc tous les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25, d : *« Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté »*. Ici, on entend par acte de disposition : l'aliénation d'une partie commune, le droit accessoire à une partie

commune et aussi la constitution d'un droit réel¹¹⁶. Les actes sont signés par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires et régis par l'article 16 et 18. Cependant il reste une condition impérieuse à respecter quant aux diverses constructions de densification et d'amélioration de l'habitat que nous devons évoquer : l'atteinte à la destination de l'immeuble. Toute atteinte à cette sacrosainte destination risquerait, selon Monsieur Denis Brachet¹¹⁷ d'être attaquée au tribunal judiciaire. En effet les travaux concernés par les domaines d'application des articles 25 n) et 30 sont respectivement les suivants : « *ensemble des travaux concernant transformation, addition ou amélioration* », plus précisément « *toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux* ». L'article 30 exige également que ces travaux soient conformes à la destination de l'immeuble. Quant à l'article 26, alinéa 3, il a pour résultat de réserver les travaux qui imposeraient à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives (ou aux modalités de leur jouissance). Ce qui implique que la passerelle de majorité permettant de passer de l'article 26 aux articles 25, n) et 30 crée un désordre juridique éventuellement préjudiciable aux projets de construction¹¹⁸. L'esprit de la loi de 1965 est de pratiquer la double majorité de l'article, car le syndicat n'a pas pour objet l'amélioration des parties communes mais uniquement la « *conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes* » (article 14). La loi ALUR n'a ni modifié, ni amélioré ce problème¹¹⁹. Ces risques pourraient concerner toutes les constructions envisagées dans ce mémoire : couverture de courette, surélévation, toiture terrasse, balcons, isolations, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, pose de panneaux solaires en toiture. Les règles établies par la loi de 1965 sont donc à maîtriser de manière transversale pour qu'au moment venu le géomètre-expert puisse exercer son devoir de conseil et mettre en garde si nécessaire son client.

Pour construire en zone très dense en copropriété, deux possibilités : soit le syndicat des copropriétaires construit pour son propre compte en confiant les travaux à des locataires

¹¹⁶ BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P, ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10ème édition. Dalloz, Paris, p. 669

¹¹⁷ Entretien conduit avec M. Denis BRACHET le 27 juill. 2021

¹¹⁸ ATIAS C., ROUX J.M., 2017. Guide de la copropriété des immeubles bâtis 6ème édition. Edilair, Lyon, p. 736 à 741

¹¹⁹ BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P, ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10ème édition. Dalloz, Paris, p. 879

d'ouvrage, soit le droit de construire est vendu à un promoteur. Dans les deux cas, les possibilités, nous l'avons vu, sont diverses (droits accessoires aux parties communes, article 35 ou réserve de l'article 37 et lot transitoire). Pour construire il faut souscrire à une assurance dommage ouvrage. Selon Maître Olivier Brane¹²⁰, après s'être renseigné auprès d'assureurs, ils ne s'engageront pas avec des syndicats et leurs syndics. Si le géomètre-expert oriente ses clients syndics, par exemple, vers une construction de densification ou le syndicat directement à l'aide du lot transitoire, l'opération peut de ce fait s'avérer sans suite. Quant à la construction en indivision, cette possibilité a été admise par quelques auteurs mais réfutée par la majorité d'entre eux et par un arrêt du Conseil d'État du 26 septembre 1990¹²¹. Il reste donc la vente à un tiers, professionnel de la construction, qui doit garantir l'assurance d'un dossier bien maîtrisé. Toutefois le manque de solutions de sortie simple, lorsque le projet ne peut aboutir en cas de recours, en cas d'évolution du droit de l'urbanisme applicable à l'opération ou de difficultés techniques ou économiques mal maîtrisées, ne donne pas l'assurance, quel que soit le montage, que la constructions verra le jour.

II.2 La construction sur le lot transitoire en milieu très dense : réalisation complexe mais possible avec le concours du géomètre-expert

Cette complexité de la constitution de l'acte de construire en zone urbaine très dense, est présente également lorsque l'on envisage l'acte en lui-même. Les projets de construction impliquent différents droits connexes et la prise en considération du contexte environnant, à savoir les propriétés voisines et les rapports qu'elles entretenaient, qu'elles entretiennent et qu'elles vont entretenir. Le géomètre-expert se place en tant que spécialiste de la loi de 1965 et de ses évolutions. Son devoir de conseil et son monopole dans la définition des limites de propriété sont indispensables, étant donné la complexité de ces chantiers d'avenir. Ses avancées technologiques dans le relevé des mesures faites sur le terrain complètent ses connaissances en droit civil concernant les risques liés aux troubles anormaux du voisinage, tels que les problèmes liés aux jours et aux vues. Enfin, le permis de construire concerne le droit de l'urbanisme que les géomètres-experts

¹²⁰ Entretien conduit avec Me Olivier Brane le 26 juillet 2021

¹²¹ Conseil d'Etat, 6 / 2 SSR, du 26 septembre 1990, 86058, inédit au recueil Lebon

comprennent bien, notamment par leurs lectures éclairées du PLU. En effet, lorsque la construction est autorisée légalement mais cause un préjudice au voisin, il pourra alors en solliciter réparation sur le fondement du trouble anormal du voisinage ou de la violation des servitudes de droit privé¹²². En somme, ce qui crée de la complexité et du risque est l'ennemi potentiel de la densification. Pour faire face à ces conditions, l'accompagnement du géomètre-expert au côté de la maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'œuvre prend tout son importance. Les prestations citées précédemment et développées ci-après seront les garants des bonnes décisions à prendre pour les projets de construction.

II.2.1 Étude et analyse des titres de propriété, des servitudes et des documents d'urbanisme

Nous avons envisagé la complexité des projets de construction en zone urbaine très dense au regard des différents montages et constructeurs possibles. Lorsque l'équipe et le montage de l'opération se constituent, les études de faisabilité sont entamées parallèlement. Les premières préoccupations s'orientent vers la lecture attentive de la fiche d'immeuble, des titres de propriété et du règlement de copropriété. Le géomètre-expert recherche les éventuelles servitudes existantes et les répertorie. Celles-ci peuvent être une source importante d'informations sur la faisabilité du projet de construction sur le lot transitoire. Bien que toutes les servitudes soient à étudier et à positionner sur un même plan pour ce type de construction, toutefois une attention toute particulière est à porter à certaines d'entre-elles : les servitudes judiciaires de cour commune et les servitudes passives « non altius tollendi et non aedificandi » établi du fait de l'homme. Les servitudes de prospect interdisant toute modification du fond servant susceptible d'altérer la vue dont profite le fond dominant sont plus rares mais existent du fait de la grande liberté pour les rédiger¹²³.

L'article 637 du Code Civil définit parfaitement la servitude : « *une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre*

¹²² BOULISSET P., DE CHANVILLE V., 2017. Relations et conflits de voisinage. 2ème édition. Encyclopédie Delmas Dalloz, Paris, p. 368

¹²³ Code Civil, article 686 permet « aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble(...) »

propriétaire ». L'exemple le plus simple, est celui de la servitude de passage en cas d'enclave. Le principe des servitudes de cour commune plus complexe est à comprendre dans son fondement car son utilisation est très présente dans les zones urbaines très denses. En effet si un propriétaire souhaite bâtir en limite de fonds alors que l'immeuble voisin est non bâti, la situation peut paraître a priori non problématique. En y réfléchissant bien, ce voisin prendrait à sa seule charge les distances minimales imposées par les règles d'urbanisme lorsqu'il voudra construire à son tour. Par conséquent le permis de construire ne sera délivré que si le constructeur justifie que le voisin accepte de ne pas édifier de bâtiment à une distance inférieure à celle imposée par les règles d'urbanisme en vigueur. Le voisin devra donc accepter de grever son fonds d'une servitude non aedificandi, autour de la limite de propriété. Cependant dans le cas où il refuserait cette demande, le constructeur peut saisir le juge judiciaire, gardien de la propriété privée, et lui demander à ce qu'une servitude de non construction soit imposée aux propriétaires voisins, moyennant indemnisation. La disposition se trouve dans l'article L. 471-1 du Code de l'urbanisme : « *lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de non construction ou de non dépassement d'une certaine hauteur de la construction. Ces servitudes, dites de cour communes, peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire(...)* »¹²⁴. À la différence de la servitude de passage en cas d'enclave, le juge n'est nullement obligé de grever le fond voisin d'une servitude de cour commune. Alors le constructeur supportera seul toutes les règles d'espacement et de prospects écrites dans le PLU. Il édifiera son bâtiment en respectant les distances imposées. Cela même, si l'évolution des règles d'urbanisme supprime l'exigence de distance minimale¹²⁵. Il est facilement compréhensible que ce type de servitude se rencontre couramment dans les zones très denses. Les géomètres-experts par leurs connaissances acquises sur les cours communes conseillent quant à la non constructibilité de ces zones.


Les servitudes « non aedificandi et non altius tollendi » (figure 4) sont des servitudes établies par titre selon le principe de liberté.


¹²⁴ DROSS W., 2019. Droit des biens. LGDJ Lextenso, Issy Les Moulineaux, 474 p.


¹²⁵ Cass. 3^e civ., 23 janv. 2013 : n° 11-27086

SERVITUDE NON AEDIFICANDI

PLAN MASSE





 Possibilité de surélever à une hauteur réglementaire d'usage – voir plan

 Pas de surélévation possible

 Pas de construction possible

SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

LEGENDE

-  Partie Commune Générale.
-  Courtils – Parties Communes Spéciales aux lots 1 – 88 et 89.
-  Parties Communes Spéciales au bâtiment C avec possibilité de gérer des vélos.
-  Parties Communes Spéciales aux bâtiments C-D-E et F.

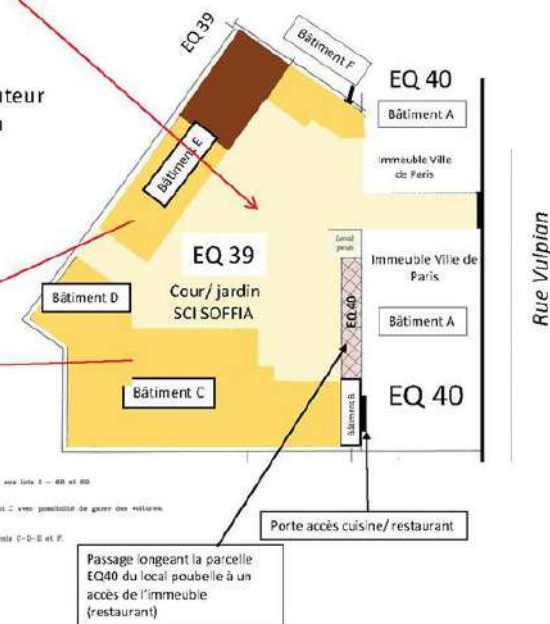


Figure 4 : rehaussement Paris 13ème avec servitude non altius tollendi

En effet l'article 686 du Code civil permet « *aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble(...)* ». On peut distinguer les servitudes plus communes dites servitudes positives (servitudes de passage, de puisage, de pacage, d'aqueduc...). Celles-ci permettent aux propriétaires du fonds dominant de bénéficier de l'usage du fonds servant, quitte à l'utiliser sans véritable droit d'usage. Tandis que les servitudes négatives, qui nous intéressent tout particulièrement ici, stérilisent les fonctions du fonds servant, pour augmenter celles du fonds dominant, sans que celui-ci ne se confonde avec l'utilité retirée au fonds servant. C'est le cas de notre exemple de travaux sur un plan de servitudes dans le cadre d'un projet de rehaussement de toit¹²⁶. Ainsi la servitude « non aedificandi » rend interdite une fonction du fonds servant, c'est à dire le droit de construire dans la cour intérieure (figure 4). Toutefois il ne donne pas non plus le droit au propriétaire du fonds dominant la possibilité de construire sur cette même cour intérieure. La conséquence voulue est que le fonds dominant bénéficie, en raison de cette limite donnée à l'édification de bâtiments, d'une vue restée dégagée et de manière générale d'un meilleur cadre de vie, dûment préservé. On intègre dans cette catégorie les servitudes « non altius tollendi » qui existent également dans l'exemple traité (annexe 4). Elles limitent alors la hauteur des constructions par une cote altimétrique NGF

¹²⁶ Annexe 4

maximum qui figure sur le plan de servitude. Le rehaussement prévu devra impérativement en tenir compte et les mesures du géomètre-expert précises au centimètre afin d'obtenir de l'architecte une augmentation de la surface maximum. Les servitudes servent donc un fonds et non une personne. En cela, ils ne sont pas des droits réels : « *pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne...* »¹²⁷. La servitude n'est pas un droit tout simplement, car un droit est une prérogative juridique exercée par une personne sur une chose. La maîtrise de ces informations par le géomètre-expert n'est pas anodine dans le devoir de conseil qu'il exerce auprès de ses clients. Le cas pratique illustre différentes servitudes issues d'une scission de copropriété. La copropriété n'est plus existante et le lot transitoire, la réserve du droit de construire ou le droit accessoire aux parties communes ne sont pas utilisables. Cependant le sujet et l'exercice peuvent se calquer sur un projet de ce type, car la compréhension, l'approche de ce sujet et le travail complexe sont identiques. Il paraît indispensable, au regard du nombre important de servitudes existantes, de demander impérativement une fiche d'immeuble lorsque la demande de densification en copropriété nous est formulée. L'omission ou la non prise en compte de ces pièces maîtresses du projet de construction en zone urbaine très dense est complètement prohiber. C'est pourquoi l'accompagnement du géomètre-expert lors des assemblées générales de copropriétaire est une prestation importante à prévoir dans les discussions et les chiffrages initiaux. La réussite du projet de construction se joue souvent dans ces échanges où les enjeux financiers s'adosent aux problématiques complexes.

Une autre compétence essentielle que les géomètres-experts ont développée au fil du temps dans les dossiers foncier est l'analyse des documents d'urbanisme. Ces documents sont eux aussi des sources de complexité pour les projets de densification car leur analyse et interprétation peuvent remettre en cause la construction. Lorsque le géomètre-expert dresse ses plans et PV de bornage, il positionne sur les parcelles du futur lotissement à construire les limites de propriété mais délimite aussi par des vecteurs le maximum constructible sur son plan. La lecture du PLU apporte toutes ces informations sur lesquels même certains services instructeurs se trompent. Lors de la création d'un lotissement les informations du PLU liées au stationnement ou bien encore celles liées à la présence de la parcelle en pleine zone inondable orientent depuis longtemps le travail du géomètre-expert. Son expérience s'est acquise ainsi. Mais dans les projets de densification

¹²⁷ Code Civil, article 686

de ces grandes villes, l'importance de cette analyse est certainement moindre mais primordiale. Les relations avec les services instructeurs plus nombreux dans ces territoires, tels que l'urbanisme, la commission du vieux Paris ou les ABF sont à connaître et nécessitent une grande expérience que partagent parfois les architectes avec nous. Tous les géomètres ne sont pas égaux dans la maîtrise de ces relations et d'échanges. L'expérience et la connaissance du PLU sont les clefs d'un meilleur accompagnement des projets de construction en milieu urbain très dense. L'idée de faire participer plus activement les géomètres-experts à la construction en tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage permettrait de les placer au cœur de ces enjeux et d'emmagasiner l'expérience nécessaire au dialogue entre l'équipe pluridisciplinaire et les services instructeurs.

II.2.2 L'accompagnement du géomètre-expert pour les études foncières et les risques liés aux avoisinants

Un copropriétaire, par exemple, lorsqu'il a la jouissance privative d'une cour commune contigüe à une copropriété voisine peut en demander le bornage¹²⁸. De la même façon le syndicat des copropriétaires a bien évidemment qualité pour intenter des actions contre des tiers. Il a compétence générale pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. L'action peut concerner l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur¹²⁹, le respect des droits des copropriétaires sur le sol de l'immeuble¹³⁰, l'ouverture d'une fenêtre dans les parties communes de l'immeuble¹³¹, le respect d'une servitude servant à la copropriété¹³², la défense de la création d'une servitude de cour commune¹³³, la défense de la mitoyenneté d'un mur partie commune¹³⁴. Les enjeux de constructions en zone urbaine très dense sont tels que la limite de propriété se rapproche, voire se confond avec la limite du lot transitoire, ou du moins avec la limite des constructions envisagées. Toutes ces actions énumérées peuvent s'avérer utiles voire indispensables pour le projet envisagé. Lors de la vente du lot transitoire ou du droit de construire à un tiers, promoteur par exemple, cela doit inspirer le

¹²⁸ CA Paris, 14^e ch. B, 13 févr. 2004 : AJDI 2004, p. 405

¹²⁹ Cass. civ., 22 avr. 1971

¹³⁰ Cass. civ., 6 mars 1973

¹³¹ Cass. civ., 26 oct. 1988

¹³² Cass. civ., 27 févr. 2002

¹³³ Cass. civ., 20 janv. 1993

¹³⁴ Cass. civ., 6 déc. 2006 : AJDI 2007, n° 665, note P. Capoulade

géomètre-expert quant aux conseils qu'il peut prodiguer au syndicat des copropriétaires. Dans le cas où le constructeur aurait besoin d'attacher la construction au mur mitoyen, il faudrait tout d'abord anticiper l'achat par le syndicat des copropriétaires afin de lui vendre la possibilité d'y construire. Il s'agit là simplement d'un exemple pour illustrer l'importance de la maîtrise de ces connaissances, et la complexité de telles opérations. Les compétences du géomètre-expert attachées aux questions de rachat de mitoyenneté, d'étude des murs séparatifs et les compétences foncières de manière générale sont indispensables au projet de densification en milieu exigu.

En ce qui concerne les études des murs séparatifs dans les zones très denses, elles ont remplacé les prestations de bornage impossibles à matérialiser. Le bornage est inscrit dans le code civil et permet aux riverains privés de convoquer ses voisins en bornage¹³⁵. Mais lorsque les parcelles contiguës sont construites de part et d'autre des limites de propriété, la réunion de bornage tournerait à l'abstraction complète en raison de l'impossibilité de planter des bornes ou autres marques distinctives. L'étude des murs séparatifs, qui oblige souvent de faire des études de mitoyenneté s'est par conséquent beaucoup développée ces dernières années. L'étude se compose de différentes étapes qui visent à une analyse de la situation du ou des murs et bâtiments autour d'une limite de propriété. Le dossier consiste, après une description de la parcelle et des limites concernées, à récupérer des archives utiles à la compréhension de l'appartenance des murs. Lorsque l'on connaît l'histoire des différentes dates de construction présente dans les titres de propriété récupérés ou dans les archives de la Ville de Paris, un début d'analyse est possible. L'historique des plans parcellaires apporte également un soutien important pour argumenter l'appartenance des murs (figure 5). L'idéal est de réaliser un plan de masse de la parcelle afin de mettre en adéquation l'analyse des murs avec la précision des relevés, ce qui n'a pas été fait pour diverses raisons dans le dossier cité en exemple¹³⁶. En revanche les relevés de mesures au scanner 3D ont été effectués afin de connaître les mesures des murs environnants et d'obtenir un reportage photo. Ces mesures apporteront d'ailleurs des informations précieuses sur l'aplomb des héberges. Ces résultats permettent de constater des empiètements lorsque les murs ont été mal construits ou lorsqu'ils se sont déplacés. L'architecte bénéficie ainsi d'une information prépondérante à intégrer à son

¹³⁵ Code civil, article 646 : tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

¹³⁶ Cf. annexe 5

étude. Ensuite, tout le travail consiste donc à mettre en adéquation les présomptions de mitoyenneté des murs avec les documents récupérés tels que les titres de propriétés et archives pertinentes. Les conclusions de la page quatorze de l'annexe 5 citées en référence sont explicites même sans plans ni altimétries car le reportage photographique permet de figer dans le temps cette analyse. Toutefois, les questions concernant l'utilisation et le droit des images foncières ont été développées récemment dans l'ouvrage de Mme Élisabeth Botrel et de M. Laurent Polidori¹³⁷. Leur usage pourrait tout de même dépendre des exigences liées aux droits que des tiers pourraient prétendre détenir sur celles-ci ou sur les biens immobiliers eux-mêmes. En dernier lieu, les usages locaux peuvent être utilisés dans l'analyse menant à la conclusion concernant l'appartenance des murs¹³⁸. Mais aucun usage ne peut prévaloir sur la loi impérative¹³⁹. Presque la totalité des recueils sur les usages locaux traite de la clôture, de la mitoyenneté, de l'égout des toits et du droit de passage du tour d'échelle¹⁴⁰. Pour revenir au dossier de projet de couverture de courette à l'aide du lot transitoire¹⁴¹ cité en annexe 1, la connaissance des copropriétaires sur le mur séparatif semblait fautive, bien que nous n'ayons pas établi d'étude plus précise. De toute façon en zone très dense, l'étude des murs séparatifs apporte au projet et au bénéficiaire la garantie peut être de construire une salle de bains supplémentaire lors d'une surélévation, de diminuer les coûts de construction dans notre exemple de couverture de courette et plus largement une garantie juridique quant aux respects des propriétés de chacun dont le géomètre-expert est l'homme de l'art. Il faut savoir l'importance de la découverte d'un mur mitoyen. Tout d'abord parce qu'en l'application de l'article 658 du code civil : « *tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement* »¹⁴². Ce droit d'exhaussement est un droit absolu et imprescriptible, sans accord préalable du voisin. En revanche, dans le cas de l'adossement à un mur mitoyen, l'article 662 du code civil prévoit que « *l'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou*

¹³⁷ BOTREL E., POLIDORI L., 2020. Le pixel et la balance. LexisNexis, Paris, 265 p.

¹³⁸ BOISSONNAT G., 2002. Les usages locaux pour dire la propriété. Publi-Topex, Paris, 69 p.

¹³⁹ Cass. civ., 6 nov. 1991 (Consorts Durlach c/ Alliaire)

¹⁴⁰ BOISSONNAT G., 2002. Les usages locaux pour dire la propriété. Publi-Topex, Paris, p. 29

¹⁴¹ Cf. annexe 1

¹⁴² BOULISSET P., DE CHANVILLE V., 2017. Relations et conflits de voisinage. 2ème édition. Encyclopédie Dalmas Dalloz, Paris, p. 63

appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre... » ou la production d'une expertise. En somme les constructions nouvelles ne doivent pas fragiliser le mur mitoyen et par conséquent engendrer un trouble anormal du voisinage¹⁴³. Celui qui exhausse se doit de vérifier que le mur mitoyen est en état de le supporter¹⁴⁴. Ensuite, et nouvel élément toujours utile à notre exemple de couverture de courette¹⁴⁵, si le constructeur désire s'appuyer dessus pour construire ses planchers l'étude géotechnique nécessaire au bureau d'étude structure devra se faire sur la propriété mitoyenne audit mur. Cela va avoir des répercussions financières sur le projet, sur la faisabilité mais aussi sur la confidentialité du projet au stade des études. En effet la ou les propriétés voisines seraient ainsi informées du projet. Il faut impérativement savoir et comprendre pour anticiper, même si ce ne sont pas des prestations prises en charge par les cabinets de géomètres-experts. La stratégie fait partie intégrante du montage des opérations, ce qui implique que le géomètre-expert soit à l'écoute des clients et apporte son expérience du travail déjà effectué sur des dossiers similaires. Cet apprentissage ne peut se faire qu'en travaillant dans des échanges concertés avec l'équipe pluridisciplinaire.

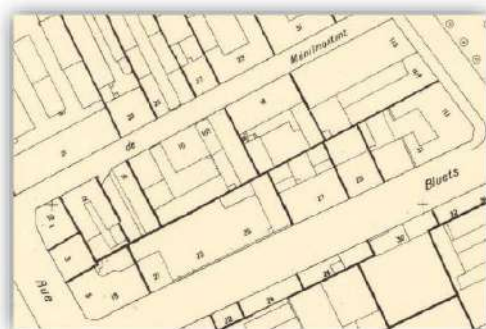


Image n°1 : Plan parcellaire (Edition 1937)

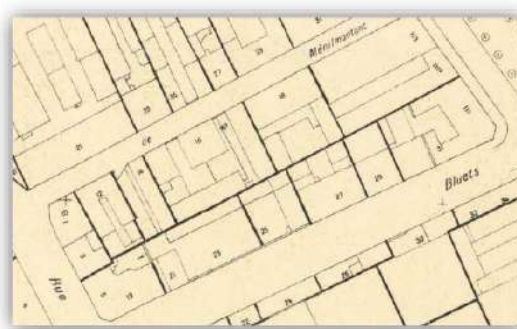


Image n°2 : Plan parcellaire (Edition 1954)

Figure 5 : extrait de l'étude des murs séparatifs Paris 13ème RIVP

Nous évoquions précédemment l'intervention des scanner 3D pour mesurer les espaces très denses du milieu urbain lors d'un projet de densification à l'aide du lot transitoire par exemple. La grande force de ces appareils de mesure est de fournir des informations pertinentes au géomètre-expert sur les bâtiments environnants. En effet, les projets de construction dans ces milieux apportent leurs lots de risques quant aux vues et jours sur lesquels ils donnent mais également sur les éventuelles pertes d'ensoleillement

¹⁴³ Cass. civ. 3^e, 22 févr. 1977, Bull. civ. III, n° 90

¹⁴⁴ Code civil article 659

¹⁴⁵ Cf. annexe 1

qu'ils génèreraient.

Tout d'abord le régime des vues et des jours est défini par les articles 675 à 680 du Code civil. Ils fournissent la matière première à leurs études¹⁴⁶. Il s'agit de protéger l'intimité des voisins contre les risques d'indiscrétion et de voyeurisme. Ils sont des ouvertures donnant directement sur la propriété attenante. La différence entre eux provient de critères de taille et de caractéristiques de l'ouverture, de situation des fonds, de nature de la pièce éclairée, de présences de barreaux et autres. La qualification est le pouvoir souverain d'appréciation des juges. Le géomètre-expert intervient en connaissance de cause et communique de façon factuelle sur les diverses mesures qu'il en fait. La qualification est différente en fonction de chaque circonstance et les critères légaux restent indicatifs. Les juges ont recours aux indices que peuvent leur fournir les experts. Il existe donc trois types d'ouverture : les vues, les jours et les ouvertures assimilables aux jours mais sans indiscrétion. Les vues créent une indiscrétion, tandis que les jours dits de souffrance ne sont destinés qu'à l'éclairage sans laisser passer l'air, de type verre dormant et fer maillé¹⁴⁷. L'article 678 et 679 du Code civil détail les règles de distance à dix-neuf décimètres entre le mur où on les pratique et le voisin en vue droite et à six décimètres en oblique. Ces règles disparaissent en présence d'une servitude de passage ou de voie publique ou à l'usage du public et permettent donc de construire plus proche avec une ouverture. Le Code énumère les vues droites, les fenêtres d'aspects, les balcons et autres semblables saillies dont la liste n'est pas limitative. Le perron formant une saillie sur une façade¹⁴⁸, une échelle métallique ou un escalier¹⁴⁹, ou bien un toit terrasse lorsqu'il est accessible font partie des exemples possibles¹⁵⁰. Par ailleurs, les juges ont progressivement abandonné certains critères physiques, comme la présence de grilles. Les juges tolèrent aussi l'ouverture de vue à une distance inférieure à celle prévue par le Code civil lorsque le critère d'indiscrétion est respecté. En somme lorsqu'il n'y a rien à voir : vue sur un mur aveugle¹⁵¹, vue sur un toit dépourvu de toute ouverture¹⁵², vue sur un toit percé de petits vasistas¹⁵³ et vue sur de

¹⁴⁶ BOULISSET P., DE CHANVILLE V., 2017. Relations et conflits de voisinage. 2ème édition. Encyclopédie Delmas Dalloz, Paris, 540 p.

¹⁴⁷ MERLET A. Jours et vues, CNGEJ (CNEC), Webinaire, mars 2021. p. 37

¹⁴⁸ Cass. civ. 3^e, 17 janv. 1979, n° 77-14.665

¹⁴⁹ Cass. civ. 3^e, 23 oct. 1984, n° 83-15.882

¹⁵⁰ Réponse ministérielle n° 28229, JOAN, 14 oct. 2008, p. 8847

¹⁵¹ CA Aix, 19 juin 1962

¹⁵² Cass. civ. 3^e, 3 juill. 1969, n° 69-13.300

¹⁵³ Cass. civ. 3^e, 28 avr. 1971, n° 69-13.400

la végétation¹⁵⁴. Pour précision les vues droites sont celles qui donnent directement sur le fonds voisin comme les ouvertures parallèles à la ligne séparative de deux propriétés. Les vues obliques ou latérales donnent quant à elles par côté ou de biais sur le fonds voisin (figure 6). A priori ces prescriptions supposent des murs d'aplomb sans irrégularités physique tels que des ventres ou autres déformations. En ce qui concerne les jours dans les murs privatifs, ils ne sont pas soumis aux règles de distances minimales imposées aux vues. En revanche ils doivent être établis à 2,60 mètres au-dessus du plancher de la pièce que l'on souhaite éclairer, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Lorsque le jour offre au voisin des garanties suffisantes de discrétion, ces contraintes ne s'appliquent pas. Le mur de pavé de verre¹⁵⁵ et les soupiraux de cave en sont des exemples.

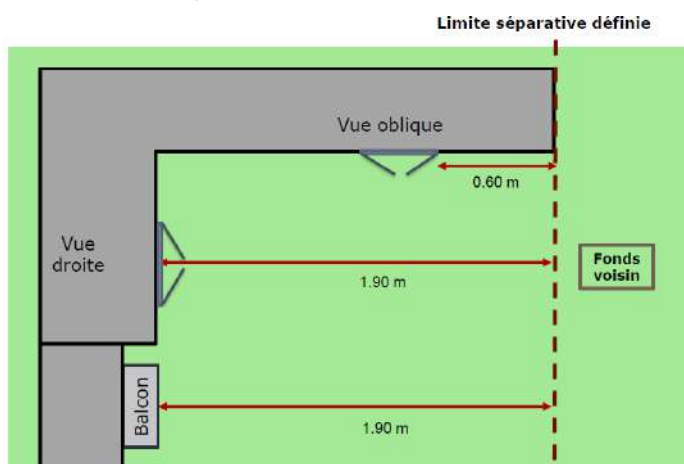


Figure 6 : distances prescrites des vues article 678 et 679

156

Enfin il est interdit de transformer un jour en vue dans un mur mitoyen¹⁵⁷ ou dans un mur privatif joignant directement le fond voisin. Il n'est pas non plus créateur de droit tel que la servitude de vue.

Après cela, l'étude des jours et des vues se rapproche des travaux sur les murs séparatifs très souvent mitoyens que nous avons évoqués plus haut. Très présent dans les zones urbaines très denses, le régime des murs mitoyens ne fait pas de distinction entre les jours et les vues. Il paraît donc primordial de bien comprendre la particularité qui s'y applique. L'article 675 du Code civil exprime que : « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en

¹⁵⁴ Cass. civ. 3e, 4 avr. 1990, n° 89-13.276

¹⁵⁵ Cass. civ. 3e, 28 févr. 1969 : Bull. civ. III, n° 179

¹⁵⁶ MERLET A. Jours et vues, CNGEJ (CNEC), Webinaire, mars 2021. p. 46

¹⁵⁷ Cass. civ. 3e, 28 févr. 1969 : Bull. civ. III, n° 179

quelque manière que ce soit, même à verre dormant ». Seule une régularisation par accord entre les parties ou par une acquisition de servitude de vue trentenaire est possible. On comprend mieux l'importance, pour les projets de densification évoqués ci-dessus, que la promiscuité des habitations entre elles porte un risque pour ces constructions d'être attaquées en justice. Dans ce cas, le géomètre-expert et l'équipe pluridisciplinaire dédiés doivent prendre toutes les précautions nécessaires de mesures et d'études. Dans le projet de la rue du Helder¹⁵⁸, l'étude des jours avait complété l'étude des murs séparatifs. Il s'agissait de la transformation d'un bâtiment d'activité en hôtel. Nous en avons conclu que l'ouverture était un jour de souffrance et qu'elle était partie intégrante d'un mur privatif du voisin, un bailleur social (SIEMP). Cette conclusion donnait la possibilité à notre client de construire sur ces jours de souffrance car le mur n'avait pas été qualifié de mitoyen. Nous leur avons laissé le soin de rechercher s'il existait une servitude pour sécuriser un peu plus nos dires, ce qui rendrait impossible toute construction comme évoqué ci-dessus. Nous aurions certainement pu aller plus loin et rechercher nous-mêmes ces documents. Il faut préciser que les promoteurs ont l'habitude de manipuler ces questions et sont bien entourés par l'équipe pluridisciplinaire, notamment de leur notaire. En effet, ceux-ci se chargent rapidement de réunir l'ensemble des archives. Leur outil Génapi est un véritable atout dans les connaissances qu'ils ont des actes passés. C'est l'affirmation de la connaissance technique et juridique qui permet alors au géomètre-expert de soulever ces questions le plus tôt possible afin d'élargir le champ de ses prestations et ainsi de se rendre d'avantage crédible auprès de la clientèle.

Le règlement des litiges par les promoteurs se produit bien souvent par une monétisation des jours. Deux cas de figure peuvent se produire. Soit le projet de densification risque de ne pas respecter une vue ou un jour et dans ce cas le promoteur peut proposer une compensation financière au propriétaire lésé¹⁵⁹. Soit l'étude des avoisinants fait apparaître que les vues ou jours existants sont irréguliers. Le promoteur peut alors demander au propriétaire voisin un justificatif, par exemple une facture qui prouverait son installation trentenaire. Le géomètre-expert accompagne encore sur ces sujets son client. En effet l'étude des plans et archives anciennes peut apporter de nombreuses informations, notamment sur l'existence ou non de fenêtres. Toutefois, le plan de copropriété est un élément de preuve limité. Pourtant, avec les descriptions du

¹⁵⁸ Cf. annexe 6

¹⁵⁹ Entretien conduit avec Me Olivier Brane le 26 juillet 2021

règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il s'agit souvent des seuls éléments auxquels nous rattacher. L'ordre des géomètres-experts avait proposé d'inclure (avant la réforme du statut de la copropriété débouchant sur l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965) une précision selon laquelle : « le règlement de copropriété comprend un plan fixant les limites des parties communes et des parties privatives ». Le législateur n'a pas retenu cette proposition en raison des risques de confusion avec le descriptif présent dans le règlement de copropriété. De nombreux spécialistes, dont M. Jean Marc Roux, Maître de conférence à l'université de d'Aix-Marseille, regrette cette opportunité ratée au regard des nombreux litiges sur les questions de qualification des différentes parties ou éléments de l'immeuble entre autres¹⁶⁰. Voilà pourquoi la compensation financière, en passant par un contrat sous seing privé, reste une alternative de choix pour les constructeurs en zone très dense car elle permet de gagner du temps sur des dossiers déjà complexes par nature. En effet, certains propriétaires pourraient tenir en leurs mains des pièces que le constructeur ne possède pas et remettre en cause l'analyse des avoisinants. Autre possibilité qui est complémentaire est l'intervention d'un expert judiciaire avant travaux, c'est à dire la demande de référé préventif. Cette procédure engage un expert indépendant et impartial, désigné par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble afin de constater l'état des immeubles avoisinants la future construction. Le but est d'éviter les contestations à la fin des travaux sur l'état initial des ouvrages voisins du projet. Le référé est fondé sur l'article 145 du code de la procédure civil selon lequel : « *s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé* »¹⁶¹. Bien que souvent demandé par les maîtres d'ouvrage, toutes personnes est en mesure d'initier cette demande. Toutes les personnes et toutes les entreprises concernées par le projet de construction ont un intérêt commun à cette procédure. Elle permet en outre au constructeur de diminuer considérablement les risques de contentieux après l'exécution des travaux avec ses sous-traitants et les riverains.

En somme ce développement vise à répondre aux problématiques du principe d'indépendance des législations. En effet, l'autorisation de construire par les services de l'urbanisme ne sanctionne pas les règles de droit privé. Le PLU n'a aucune vocation à se

¹⁶⁰ ROUX JM., février 2020. Droit de la copropriété – Où en est le plan ?. Géomètre, n° 2177, p. 47 et 48

¹⁶¹ Code de la procédure civile livre Ier, article 145

soucier des règles du Code civil qui ne concernent pas le droit de l'urbanisme. La délivrance du permis de construire notamment ne peut être accordée que si les travaux sont conformes aux dispositions d'urbanisme¹⁶² et non pas aux dispositions civiles. La jurisprudence¹⁶³¹⁶⁴ l'a confirmé à plusieurs reprises¹⁶⁵. Une fois de plus le géomètre-expert par ces connaissances acquises, se positionne au départ des projets comme le sachant des projets de densification. Il est parfois le premier professionnel appelé par ses clients et peut, en fonction de sa maîtrise et de son expérience, se retrouver au centre de l'équipe pluridisciplinaire et devenir ainsi un intermédiaire ou un apporteur d'affaire compétent.

Nous évoquons l'importance du droit privé dans ce type de projet d'édifice en zone très dense, ce qui amène les cabinets à développer des compétences dans le domaine des études d'ensoleillement. La demande de la clientèle est croissante. Celle-ci permet de faire modifier certains projets profondément ou permet au constructeur d'anticiper de futurs conflits. Seul quelques collaborateurs de cabinet de géomètres-experts ou quelques géomètres-experts eux-mêmes connaissent la méthodologie d'une étude d'ensoleillement. Il s'agit pourtant d'une prestation réalisable à l'aide de données open source sur le site SunEarthTools.com par exemple. Le géomètre localise la zone dont il souhaite connaître la trajectoire. La trajectoire et donc la position annuelle du soleil (figure 7) lui sont fournies selon les équations de M. J.J. Michalsky.

¹⁶² L. 426-6 du Code de l'urbanisme

¹⁶³ CA Douai, 16 mars 2011, n° 09/07530

¹⁶⁴ Cass. civ. 3^e, 6 nov. 1991, n° 89-21.455

¹⁶⁵ MERLET A. Jours et vues, CNGEJ (CNEC), Webinaire, mars 2021. P. 57

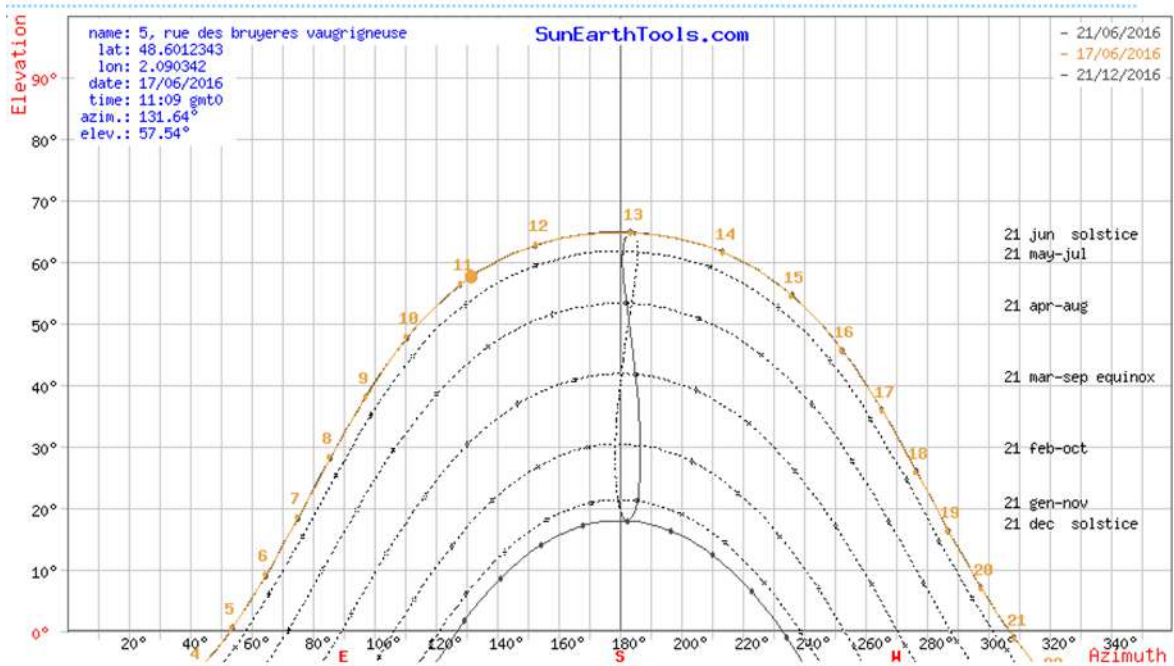


Figure 7 : trajectoire du soleil à Vaugrigneuse 91 (SunEarthTools.com)

À l'aide d'un plan de coupe, il calcule les angles en dessous desquels le bâtiment construit fera de l'ombre au bâtiment voisin¹⁶⁶. Ensuite, le logiciel permet au géomètre de mesurer la longueur de l'ombre qui est normalisée. Selon le site SunEarthTools.com : « *la direction de l'ombre est l'azimut inverse. La mesure de la longueur de l'ombre dépend de la hauteur de l'obstacle et de l'élévation du soleil selon la formule suivante : longueur de l'ombre = hauteur de l'objet / hauteur du soleil* ». La coupe est donc essentielle au bon enregistrement des mesures sur le site internet. Elle permet de déterminer la hauteur du projet et le minimum de la longueur des ombres à prendre en compte, ainsi que les angles mesurés. Ensuite, à partir du tableau annuel des trajectoires est calculée la perte d'ensoleillement en heures perdues de soleil, puis transformée en pourcentage de perte d'ensoleillement. Dans le cas qui illustre ce type d'étude, la conclusion rapporte que sur une bande d'un mètre vingt de long et de deux mètres quatre-vingt-six de large, la perte d'ensoleillement atteint au maximum 16,2% sur la façade du bâtiment voisin. Sur le reste de la façade, il n'y a pas de perte. Ce genre d'étude est une forte valeur ajoutée aux prestations que les géomètres-experts apportent déjà aux constructeurs des zones très denses, car elle peut s'utiliser pour diverses demandes autres que le contentieux ou le

¹⁶⁶ Cf. annexe 7

risque de contentieux. Toutefois¹⁶⁷, dans les zones urbaines denses selon les dires de Maître Olivier Brane, ces recours pour perte d'ensoleillement sont rarement acceptés par la jurisprudence. Les juges considèrent que dans un milieu urbain très dense on doit s'attendre à des constructions. On peut tout de même considérer qu'un excès de densification pourrait remettre en question certaines densifications actuelles.

Pour conclure cette deuxième partie, il est important de rappeler que l'utilisation du lot transitoire pour construire en zone urbaine très dense, ce qui nous paraissait tellement évident dans la première partie, se heurte à des droits concurrents et à des éléments de complexités, ce qui atténue ce sentiment. Cela n'empêche pas le géomètre-expert de se retrouver au cœur de ces enjeux et une fois encore exercer son devoir de conseil sur les risques liés au positionnement des limites de propriété, aux servitudes, aux vues et jours, aux pertes d'ensoleillement, de manière plus générale aux conflits de voisinage pouvant entraîner certains troubles anormaux de voisinage. Il est complexe d'appréhender les risques et si cette complexité n'est pas maîtrisée, le projet de construction en milieu urbain très dense peut être remis en question par cette négligence. Quant à la question des droits concurrents, ils existent et sont nombreux mais ne remettent pas en cause à eux seuls la densification.

Conclusion

Un sujet, aussi technique et juridique soit-il que le lot transitoire, dans le cadre de la rédaction d'un mémoire, se rattache de façon indissociable de la société qui l'a fait naître. Sa consécration législative à un moment de son histoire s'est heurtée à l'augmentation des prix du foncier, auxquels de nouvelles contraintes concernant la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols viennent s'ajouter. De ce fait le lot transitoire, qui existait déjà dans la pratique et la jurisprudence entre les années 1960 et 1980, a connu un développement inédit ces dernières années. Dorénavant ce lot destiné à la construction est

¹⁶⁷ Entretien conduit avec Me Olivier Brane le 26 juillet 2021

sans équivoque puisque la loi ELAN et son ordonnance l'ont décrit en modifiant l'article 1^{er} de la loi 1965 qui régit les copropriétés. Cet article devient d'ordre public.

Au regard des évolutions de la pratique et de l'utilisation du lot transitoire par les promoteurs évoquées précédemment suite à la raréfaction du foncier, on peut imaginer qu'il connaisse un succès dans les zones urbaines denses. En effet, la réserve du droit de construire selon l'article 37 de la loi de 1965 semble avoir été abandonnée. L'article 37-1 de ladite loi ajouté par la loi ELAN, rend quasiment hégémonique le lot transitoire comme outil de construction en copropriété en évinçant les dérogations au droit de construire selon l'article 37. Toutefois il faut introduire deux nuances intéressantes à cette hégémonie : tout d'abord l'article 3 (1965) autorise la construction sur des parties communes. Mais l'obligation d'une assurance dommage ouvrage semblerait difficile à obtenir par le syndicat des copropriétaires, selon nos entretiens avec des juristes spécialisés sur ces questions. Ensuite il faut noter que le législateur n'a pas rendu d'ordre public l'article 37-1 précité, à la différence de l'article 37. Ce qui crée une ambiguïté dont il est difficile d'en mesurer l'impact. En conséquence, la balance semble pencher en faveur du lot transitoire dans les zones urbaines denses où figurent en nombre les copropriétés en France. Le besoin accru de construire la ville sur la ville, tel que le montre si bien le dernier rapport de l'APUR¹⁶⁸, permet de penser que son utilisation est opportune, notamment pour le géomètre-expert. Ce dernier est au cœur de la problématique en se trouvant à la fois dans les instances de décision ou d'influence, dans l'accompagnement des différentes étapes de l'évolution du lot transitoire : création, annulation et transformation. Étant donné qu'il est un lot de copropriété mais éphémère, le géomètre-expert peut exercer toutes ses compétences dans les diverses prestations traditionnelles et nécessaires : mesures de précisions, plan 2D à l'échelle 1/100ème et 1/50ème, plan 3D avec ou sans modélisation BIM, modificatif au règlement de copropriété créant, annulant et transformant le lot transitoire. Ces interventions en milieu dense accentue la technicité des relevés de précision et de ce fait met en valeur l'expertise du géomètre et le besoin supplémentaire d'outils technologiques de pointe. Ce qui est en accord avec la définition nouvelle du lot transitoire apportée par la loi : « précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser ».

¹⁶⁸ CAZI E., journaliste : Plus de végétalisation et de concertation...Paris veut adapter son plan local d'urbanisme à l'urgence climatique. Le Monde article. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/07/23/paris-veut-adapter-son-plu-a-l-urgence-climatique_6047019_3234.html

Ces considérations positives ne doivent pas masquer un certain nombre de difficultés inhérentes à l'utilisation du lot transitoire. L'étude complexe des droits de construire concurrents à ce lot ont mis en lumière qu'il n'était pas forcément hégémonique. Les copropriétés peuvent se saisir des articles 3 et 35 de la loi de 1965 pour densifier et éventuellement financer leur rénovation énergétique sans passer par le lot transitoire. Quant à la réserve du droit de construire de l'article 37, généralement propriété du rédacteur de la mise en copropriété, pourrait continuer à être privilégié au détriment du lot transitoire dans les nouvelles copropriétés. De la même manière pour celles qui sont déjà inscrites dans les règlements, ces réserves perdureront jusqu'au 23 novembre 2028. Compte tenu de cette situation le choix du constructeur sera déterminant pour le syndicat des copropriétaires qui pèsera le pour et le contre. S'il souhaite construire lui-même il pourrait utiliser les droits de construire de l'article 3 qui n'est pas d'ordre public, ou bien de l'article 35 de la loi de 1965. Dans le cas où il serait attribué à une personne privée ou morale tel un promoteur, l'article 37 serait priorisé. Néanmoins rappelons que l'article 37 bien que toujours d'ordre public semble devoir ne plus servir depuis le nouvel article 37-1 évoqué plus haut. De plus le syndicat des copropriétaires risquant de se trouver dans l'impossibilité d'obtenir une assurance dommage ouvrage, même s'il est très bien conseillé par l'équipe pluridisciplinaire dont le géomètre-expert, préférera vendre le lot transitoire à un professionnel. En conséquence il semblerait que le lot transitoire soit l'outil adapté, voire le seul outil, pour construire en zone urbaine très dense où les copropriétés sont majoritaires.

Une fois le choix du droit à construire établi, le rôle du géomètre-expert consistera à accompagner le donneur d'ordre depuis l'étude de faisabilité jusqu'à la réalisation de la construction. Le géomètre-expert par son devoir de conseil et ses compétences mettra en lumière la complexité de la construction en zone urbaine très dense : les droits d'urbanisme ne sont pas les seuls à prendre en compte. En effet, l'extrême proximité des bâtiments génère des problématiques de droit civil, dont la technologie peut apporter des informations essentielles pour l'analyse du géomètre (par exemple le scanner 3D). De plus la limite du lot transitoire peut se confondre avec la limite de propriété et implique de façon évidente le géomètre-expert. Il s'agira de tout une gamme de prestations pour certaines moins connues et plus pointues : études de gabarits, étude des murs séparatifs, analyses des servitudes non altus tolendis, conseils sur les jours et vues, analyses des servitudes de cour commune, réalisation d'un nivellement d'îlot, présence du géomètre-expert aux réunions d'assemblée générale, aide aux services instructeurs, accompagnement des architectes dans l'analyse des PLU.

Après examen de la situation, il semblerait que le lot transitoire à l'avenir rencontrera de plus en plus l'adhésion des copropriétés en zone urbaine très dense car il s'avère que

ses caractéristiques sont plus avantageuses pour les copropriétés que d'autres droits à construire depuis la loi ELAN. Pour conclure, il semblerait que selon les statistiques de la dernière étude de l'APUR évoquées dans ce mémoire, le lot transitoire sera de plus en plus à même de répondre à la raréfaction des logements en zone urbaine très dense, à la lutte contre l'étalement urbain par la densification, aux besoins d'isolation des immeubles anciens et à l'amélioration de l'habitat pour les citadins. Le géomètre-expert a toute sa place dans cette perspective et saisira peut être une opportunité nouvelle pour développer ses activités et ses responsabilités comme celle de la maîtrise d'œuvre et de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Bibliographie

Ouvrages imprimés

ATIAS C., ROUX J.M., 2017. Guide de la copropriété des immeubles bâtis 6^{ème} édition. Edilaix, Lyon, 910 p.

BAYARD-JAMMES F., CAPOULADE P, ROUX J.M., TOMASIN D., 2020. La copropriété. 10^{ème} édition. Dalloz, Paris, 1131 p.

BACOT-REAUME V., GIL G., HANOUNE P.H., MARTIAL M.H., ROUQUET Y., SAFAR O., FONTIN A., MELAINE T., PEROT B., février 2020. Ordonnance copropriété. Éditions législatives, Montrouge, 216 p.

BERGER J., CLOAERC G., GRAND R., MOREAU J., POINDRON O., RICARD C., ROBERT A.B., DE LA VAISSIERE F., WERTENSCHLAG B., avril 2019. Loi ELAN. Dalloz, Paris, 428 p.

BOISSONNAT G., 2002. Les usages locaux pour dire la propriété. Publi-Topex, Paris, 69 p.

BOTREL E., POLIDORI L., 2020. Le pixel et la balance. LexisNexis, Paris, 265 p.

CASTAN C., 1999. 2000 ans d'arpentage – Le géomètre au fil du temps – Les XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. Publi-Topex, Paris, 66 p.

DROSS W., 2019. Droit des biens. LGDJ Lextenso, Issy Les Moulineaux, 474 p.

GRISOT S., 2021. Manifeste pour un urbanisme circulaire. Apogee, 235 p.

LAMY B., 2020. Géodésie topographie cartographie – Origine, développements, utilisation. Ellipses, Paris, 192 p.

LAFOND J., ROUX J.M., novembre 2020. Code de la copropriété 2021. LexisNexis, 1630 p.

BOULISSET P., DE CHANVILLE V., 2017. Relations et conflits de voisinage. 2^{ème} édition. Encyclopédie Delmas Dalloz, Paris, 540 p.

CHANTEPIE G., juin 2020. La copropriété des immeubles bâtis. Defrénois Lextenso, Paris, 259 p.

NOIZET H., CLEMENCON A.S., 2020. Faire Ville. Presse universitaire de Vincennes, Saint Denis, 350 p.

PELLISSIER A., 1997. Construire la ville sur la ville – Transformation de sites urbains contemporains. Les éditions de l'imprimeur, Paris, Besançon, 141 p.

POLIDORI L., 2019. Et si nous n'avions jamais vu le ciel. Publi-Topex, Paris, 154 p.

Travaux universitaires

BRAULT M.A., 2020. Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi ELAN. Mémoire du diplôme d'ingénieur, CNAM ESGT, 63 p.

DENIS N., 2015. L'étude des techniques juridiques susceptibles de prévoir l'évolution du bâti en copropriété. Mémoire du diplôme d'ingénieur, CNAM ESGT, 56 p.

INFANTI M., 2018. Surélévation des immeubles bâtis : entre contrainte et opportunités pour le géomètre-expert ? Mémoire du titre de géomètre-expert foncier D.P.L.G., ESGT, 65 p.

LANDES T., 2020. Contribution à la segmentation et à la modélisation 3D du milieu urbain à partir de nuages de points. Habilitation à diriger des recherches, INSA de Strasbourg, 147 p.

PAQUET Y., 2016. Le lot de copropriété, entre complexité et illusion – Analyse de la nature juridique du lot de copropriété. Thèse de docteur, de l'université Grenoble Alpes, 335 p.

ROBERT S., 2016. Entre étalement et densification : une approche fine de l'urbanisation littorale sur la Côte bleue, Provence. Projet VIPLI-Med, Revue Cybergéo, 28 p. Disponible sur : <https://doi.org/10.4000/cybergegeo.27451>

SUSINI L., 2019. La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable. Mémoire du diplôme d'ingénieur, CNAM ESGT, 82 p.

Articles de périodiques imprimés

ATIAS C. 2010. Le droit transitoire de la copropriété des immeubles bâtis – Réduction prétorienne de la portée de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. *AJDI*, **juin 2010**, p. 450 à 451

2011. Veille jurisprudentielle – Paries communes spéciales et charges spéciales – Lot transitoire : modalités d'exercice du droit de construire. *AJDI*, **septembre 2011**, p. 588

BAYARD-JAMES F., mai 2021. Les travaux. *Copropriété*, **n° 668**, p. 29 à 31

BEAUSSONIE G. 2015. La privatisation des parties communes et des droits accessoires aux parties communes : la question du droit de construire au sein de la copropriété. *AJDI*, **avril 2015**, p. 262 à 265

BOTREL E., septembre 2019. Les baux réels – Le bail à construction. *Géomètre*, **n° 2172**, p 33 à 35

BOTREL E., juin 2021. D'une servitude irrégulière à une servitude de vue. *Géomètre*, **n° 2192**, p. 37 à 38

BRACHET D., 2011. Quotes-parts de propriété et charges de copropriété. *Revue Droit et ville*, **n° 72**, p. 179 à 192

BRACHET D. Copropriété : la refonte des charges. *Informations rapides de la copropriété*, **n° 668**, 2 p

CAPOULADE P., 2011. Règlements de copropriété et liberté contractuelle. *Revue Droit et ville*, **n° 72**, p. 115 à 127

CAZAUX O., octobre 2016. Surélévation de l'immeuble – Un droit de l'urbanisme favorable et des dérogations. *Géomètre*, n° 2140, p. 38 à 39

CAZAUX O., octobre 2016. Surélévation de l'immeuble – Les règles pour surélever en copropriété. *Géomètre*, n° 2140, p. 40 à 46

CAZAUX O., février 2020. Droit de la copropriété – Des nouveaux articles pour les petites copropriétés. *Géomètre*, n° 2177, p. 36 à 37

CHAZELLE C., BACOT-REAUME V., HUCK A., LEBATTEUX-SIMMON A., 2021. Regards croisés : la surélévation. *Informations rapides de la Copropriété*, n° 669, 9 p.

CLERGEOT B., 13 décembre 2019, Guide technique de la mesure du 13 décembre 2019, BIP n° 2020 06, commission de la mesure de l'OGE, 42 p.

DALBIN J.F., 2011. Copropriété par phases – Lot transitoire. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 259 à 270

DALBIN J.F., février 2020. Droit de la copropriété – Un socle et de multiples réformes – Le nouveau champ d'application. *Géomètre*, n° 2177, p. 30 à 35

DALBIN J.F., février 2020. Droit de la copropriété – Clarifier le régime des parties communes spéciales. *Géomètre*, n° 2177, p. 42 à 43

DECHELETTE-TOLOT P., 2011. Copropriété et division en volumes. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 21 à 30

DUNY P., mai 2013. Le projet BIMBY remède contre l'étalement urbain ? La densification par l'intensification des terrains pavillonnaires. *Qu'en savons-nous ?*, n° 52, 4 p.

DUQUENNE F., 4^{ème} trimestre 2020. La vie de la profession – Le groupe de travail et positionnement GNSS continue ses travaux. *XYZ*, n° 165, p 24 à 25

GAILLARD F., février 2020. Droit de la copropriété – Nouvelles dispositions pour l'assemblée générale. *Géomètre*, n° 2177, p. 44 à 46

GOZE M., décembre 2002. La stratégie territoriale de la loi SRU. *Revue d'économie régionale & urbaine*, n° 5, p. 761 à 776

HUCK A., juin 2021. Règles d'urbanisme et vues. *Géomètre*, n° 2192, p. 39

JAMMES F., 2011. La destination de l'immeuble mis en copropriété. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 93 à 114

KASSER M., mars 2021. Un nouveau virage pour les géomètres. *Revue Géomètre*, n° 2189, p. 34 à 39

LAFLEUR M., MUGNER E., KEYETIEU-NLOWE R., SEUBE N., 4^{ème} trimestre 2020. Lasergrammétrie – Du drone lidar à un nuage de point précis et exact : une chaîne de traitement LIDAR adaptée et quasi automatique. *XYZ*, n° 165, p 25 à 32

LANDES T., 2^{ème} trim. 2021. HDR : contribution à la segmentation et à la modélisation 3D du milieu urbain à partir de nuages de points. *XYZ*, n° 167, p. 21 à 25

LAPORTE-LECONTE S., 2012. Les clauses de l'article 37.....une fausse liberté ? *Revue Droit et ville*, n° 74, p. 7 à 17

LAURENT M., 1979. Relation de voisinage – Servitudes foncières et droits des tiers. *Annexe au manuel du permis de construire (annexe VII – Tome II)*, 39 p.

LEBATTEUX P., 2011. Le syndic et la mise en copropriété. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 219 à 243

LELIEVRE S., septembre 2011. L'appartenance du droit de construire en copropriété. *AJDI*, n° 9, p. 581 à 668

LE RUDULIER N. 2020. Copropriété – Conséquence de l'édification illicite sur un lot transitoire : exigence de proportionnalité – Détermination conventionnelle de la nature des charges de copropriété. *AJDI*, juin 2020, p. 453 à 454

MAZUYER F., 2011. Discours de clôture du colloque. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 271 à 281

MERLET A., juin 2021. Deux points de vue pour juger l'indiscrétion. *Géomètre*, n° 2192, p. 31 à 34

MICHALSKY J.J., 1988. The Astronomical Almanac's Algorithm for Approximate Solar Position (1950-2050). *Solar Energy*, volume 40, Issue 3. P. 227 à 235

MICHELIN-MAZERAN S., mai 2021. La copropriété face aux troubles anormaux de voisinage. *Copropriété*, n° 668, p. 17 à 19

MIGNERY D., 2021. Entretien : Didier Lignery, architecte – Identifier le potentiel et la faisabilité d'une surélévation. *Informations rapides de la Copropriété*, n° 669, 3 p.

PAPINEAU Y., 2011. Quotes-parts de propriété et charges de copropriété. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 129 à 177

ROULLEAU G., octobre 2016. Surélévation de l'immeuble – Opportunité à saisir, Une méthode attractive de densification. *Géomètre*, n° 2140, p. 33 à 37

ROULLEAU G. & SECHET P., février 2020. Droit de la copropriété – Syndicat secondaire, scission et surélévation. *Géomètre*, n° 2177, p. 38 à 41

ROUSSEL F., FREMEAUX, 20 avril 2018. Bail réel solidaire – Droits réels détachables sur un lot de copropriété : chimère...ou réalité nouvelle ? *La semaine juridique – Notariale et immobilière*, n° 16, p. 8 à 9

ROUX J.M., juin 2016. Le lot transitoire en question. Loyer et copropriété, étude 8

ROUX J.M., février 2020. Droit de la copropriété – Où en est le plan ? *Géomètre*, n° 2177, p. 47 à 48

SIMIAR M., avril 2021. Foncier et mode de preuves – Des grandes lignes pour les expertises. *Géomètre*, n° 2190, p 32 à 36

TOMASIN D., 2011. La division en lots de copropriété. *Revue Droit et ville*, n° 72, p. 61 à 81

NON SIGNE, juin 2021. Le régime des servitudes de vue. *Géomètre*, n° 2192, p. 35 à 36

NON SIGNE, novembre 2018. Loi ELAN Promulgation retardée. *Géomètre*, n° 2163, p 50 à 51

NON SIGNE, septembre 2017. Le télépilote. Activités particulières : les exigences de la DRAC. *Géomètre*, n° 2150, p 37 et 41

Sites web

ANGEL S., spécialiste de l'expansion territoriale des villes à l'échelle mondial. La densification urbaine offre un potentiel limité pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le Monde entretien. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2021/05/24/shlomo-angel-la-densification-urbaine-offre-un-potentiel-limite-pour-reduire-les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre_6081259_4811534

CAZI E., journaliste : Plus de végétalisation et de concertation...Paris veut adapter son plan local d'urbanisme à l'urgence climatique. Le Monde article. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/07/23/paris-veut-adapter-son-plu-a-l-urgence-climatique_6047019_3234.html

DEBAUSSART E., responsable du pôle droit public à l'office notarial Monnassier et Associés. La gestion des lots transitoires à l'épreuve du temps. Le Moniteur Article. Disponible sur : <https://www.lemoniteur.fr/article/la-gestion-des-lots-transitoires-a-l-epreuve-du-temps.2117839>. (Consulté le 22/02/2021)

MARIN O., rédacteur en chef de Figaro Immo. L'urbanisme demain – Construire autrement, podcast France inter, 26 juin 2021. Disponible sur : <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-figaro-du-samedi-26-juin-2021>

POUMAREDE M., BRACHET D., BACOT-REAUME V., BAUDOIN P., COUTANT-LAPALUS C., FREMEAUX E., GUEGAN-GELINET L., BAYARD-JAMMES F., LAPORTE J. Proposition du GRECCO 1 à 12. Dalloz actualité. Disponible sur : <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/documents-dematerialises-et-fonctionnement-des-coproprietes-propositions-du-grecco#.YPqBTvk6-Uk>. (Consulté de janvier à octobre 2021)

Après ALUR Fin annoncée de la loi du 10/07/65 ! Le code de la copropriété revu par ordonnance. Disponible sur : <https://argens.immo/2018/02/17/apres-alur-fin-annoncee-de-la-loi-du-10-07-65-le-code-de-la-copropriete-revu-par-ordonnance/>

Code de la copropriété : pas de codification officielle ! In : ROUQUET Y. Dalloz actualité immobilier, 9 septembre 2020. Disponible sur : <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/code-de-copropriete-pas-de-codification-officielle>

Comment favoriser la densification ? In : JEANNIN P. CARCIAN S. DDT 38, février 2015. Disponible sur : <https://www.isere.gouv.fr/Publications>

Copropriété : le plan pluriannuel de travaux obligatoire à partir de 2023, en ligne. In : CHEMEL T. Disponible sur : <https://www.capital.fr/immobilier/copropriete-le-plan-pluriannuel-de-travaux-obligatoire-a-partir-2023-1390956>. (Consulté le 24/07/2021)

Copropriété : un lot dont le sol est privatif peut être construit sans autorisation de l'AG. In : COLLOMP A.L., conseiller référendaire à la cour de cassation. Actualité. Disponible sur : https://www.efl.fr/actualite/copropriete-lot-dont-sol-privatif-construit-autorisation-ag_UI-0164ea5f-e46e-4db5-a241-93facafda9aa. (Consulté le 22/02/2021).

Étalement urbain. Pourquoi les villes s'étalent-elles ?, en ligne. In : GASPARD A. Disponible sur : <https://urbanfoodfutures.com/2019/06/13/etalement-urbain/>. (Consulté le 22/02/2021)

La densification sous contrainte : bâtir des immeubles dans le périurbain francilien, en ligne. In : FONTICELLI C. Géoconfluences, avril 2020. Disponible sur : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-régionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/densification-ile-de-france>

Communication dans un congrès

BRACHET D. Les charges de copropriété, webinaire, 2020. 107 p.

CAZAUX O. La surélévation dans l'immeuble en copropriété. Atelier n° 3 des universités d'été des géomètres-experts, Le Mans, 25 juin 2015. 28 p.

CIBOIT G., CAZAUX O., FLOCH P. La copropriété après la loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019 – Module 2/3, webinaire, 10 juillet 2020. 44 p.

DESROUSSEAUX M. L'artificialisation des sols. Webinaire, 20 novembre 2020

HUCK A. Les cours communes, Université d'été ESGT, Le Mans, 2015. 30 p.

JEANNIN P. Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires (Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014), Paris, 24 et 25 juin 2014. 38 p.

JEANNIN P. Loi ALUR, Formation Géomètre-expert Ile de France, Évry, 24 et 25 juin 2014. 31 p.

LAGOUTTE M.P., LLORCA G., LAPORTE LECOMTE S., MAZUYER F., CASANOVA J.M., MARECHAL D., ROUZET G., CASANOVA C. Acte de disposition Acte d'administration Acquisition de la propriété immobilière. Actes des IVème assises de la CEJGE (CNEC), Paris, 22 octobre 2015. 77 p.

JEANNIN P. La loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'environnement, Paris, 10 novembre 2015. 60 p.

LAGOUTTE P., MERLET A., LAHAYE A., YUNG HING A., PHESANS B., CASANOVA J.M., COURBI S. Les troubles du voisinage. Actes des VIème assises de la CEJGE (CNEC), Paris, 27 mars 2018. 49 p.

LEBATTEUX P. La vie des parties communes spéciales, AG de l'IREGIF, Paris, 15 octobre 2009. 3 p.

MERLET A. Jours et vues, CNGEJ (CNEC), Webinaire, mars 2021. 72 p.

PICHON F., SECHET P. La copropriété après la loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019 – Module 3/3, webinaire, 5 mai 2020. 44 p.

ROULLEAU G., DALBIN J.F. La copropriété après la loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019 – Module 1/3, webinaire, 29 avril 2020. 36 p.

Intervention IREGIF du 22 mai 2013 – Réforme à venir « Réformer l’urbanisme et l’aménagement pour engager la transition écologique des territoires ». Paris, 22 mai 2015. 13 p.

Droit de la copropriété - Chapitre 2 : les immeubles régis par la copropriété, Paris, 5 octobre 2017. 167 p.

Droit de la copropriété - Chapitre 4 : parties communes et parties privatives, Paris, 5 octobre 2017. 167 p.

Loi ELAN – Ce qui change en copropriété, webinaire, 2018. 10 p.

Loi ELAN – Ce qui change en matière d’urbanisme, webinaire, 2018. 9 p.

Manifeste pour un aménagement équilibré des territoires : propositions pour la mise en œuvre contextualisée de l’objectif « Zéro Artificialisation Nette », OGE, Paris, 23 janvier 2020. 10 p.

Table des annexes

Annexe 1 Couverture d'une courette Avenue de Saxe Paris 15 ^{ème}	74
Annexe 2 projet de création de plancher avec permis de construire Paris 20 ^{ème}	75
Annexe 3 projet de surélévation des bâtiments R+1 et reconstruction du bâtiment sur rue Paris 11 ^{ème}	76
Annexe 4 Rehaussement Paris 13 ^{ème} avec servitude non altius tollendi.....	77
Annexe 5 Étude des murs séparatifs Paris 13 ^{ème} RIVP.....	78
Annexe 6 Étude des vues et des jours rue du Helder Paris 9 ^{ème}	79
Annexe 7 Étude d'ensoleillement Vaugrigneuse 91 (Contestation de PC).....	80

Annexe 1
Couverture d'une courette Avenue de Saxe Paris 15^{ème}



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS

S.A.R.L. de Géomètres Experts

www.cabinet-roseau.fr

Paris,
le 8 janvier 2021

Les Copropriétaires
66, avenue de Saxe
75015 PARIS

Commune : Paris 15ème
Objet : AMO MO Travaux - Couverture de la courette
Adresse : 66, avenue de Saxe

Référence	DEFINITION SOMMAIRE	Prix
<i>Etudes de faisabilité</i>		
Etude Fouilles et sondages Rapport Intérieur Plans de la courette Etude juridique Copropriété Visualisation et modélisation 3D de la maquette Maquette 3D BIM Permis de construire Faisabilité	<u>Missions géotechniques</u> <i>Etude et recherche concernant les éléments de la géotechnique</i> <i>Fouilles et sondages géotechniques</i> <i>Rapport d'étude géotechnique et préconisations</i> <u>Missions du géomètre-expert</u> <i>Plans des intérieurs au 1/50e</i> <i>Plans spécifiques de la courette</i> <i>Etude de mitoyenneté</i> <i>Projet de modificatif au Règlement de Copropriété</i> <i>Viewer photo issu des prises de vues du scanner laser 3D</i> <i>Maquette BIM toutes façades de la courette au LOD 200</i> <u>Missions de conception</u> <i>APS : Avant-projet sommaire</i> <i>APD : Avant-projet définitif</i> PC / DP : Dossier de demande de DP dans le cas d'une modification en façade <i>Détail des prestations :</i> <i>Visite du projet (sans limite selon planning)</i> <i>Analyse technique et financière du projet</i> <i>Analyse de la réglementation applicable sur le projet</i> <i>Rédaction d'un CCTP détaillé par lot</i> <i>Rédaction d'un planning détaillé</i> <i>Rédaction d'un devis détaillé du coût total de l'opération, comprenant un détail par lot et chapitre</i> <i>Présentation des offres et mandats des organismes de contrôle (BETS, BC, DIAG).</i> <i>Les honoraires des organismes mandatés ne sont pas inclus dans la présente offre</i> <i>Animation et coordination de l'ensemble des réunions en lien avec la MOA et la MOE</i>	
Sous-total études de faisabilité		60 975.50 €
<i>Travaux (ESTIMATIF)</i>	<i>ESTIMATIF</i>	
AMO Installation Matériaux Implantation Structures	<i>Suivi de chantier, coordination et réception des travaux</i> <i>Installation de chantier</i> <i>Approvisionnement et manutention</i> <i>Implantation du projet suivant notes de calcul BETS</i> <i>Structures, élévations et renforcement</i>	2000.00 15000.00 14287.00 11800.00 133000.00

Gros œuvre	<i>Création des planchers hauts et bas</i>	62150.00
Façade	<i>Application d'un enduit sur façade, fourniture et pose des menuiseries et d'un ravalement</i>	53000.00
Étanchéité	<i>Fourniture et pose d'une natte d'étanchéité entre le bâti existant et les planchers créés</i>	25000.00
Couverture Pilotage	<i>Création d'une charpente bois, fourniture et pose d'une couverture Pilotage et coordination</i>	16500.00 11615.00
Sous-total travaux		332 737.00 €
Assistance à la maîtrise d'ouvrage	<i>Suivi de chantier, coordination et réception des travaux</i>	
Sous-total travaux		332 737.00 €
	Total €HT	393 712.50 €
	TVA 20,00 %	78 742.50 €
	Montant Total € TTC	472 455.00 €

Quatre cent soixante-douze millz quatre cent cinquante-cinq euros.

Acompte : 50% à la commande.

IBAN : FR76 3000 3033 5000 0202 2300 856

Solde : par tranche à l'avancé des travaux.

BIC : SOGEFRPP

Coordonnées du Médiateur : ANM, 62 rue Tiquetonne 75002 Paris - Tél: 01 42 33 81 03/www.anm-mediation.com

En signant ce devis vous reconnaissez avoir pris connaissance des Conditions Générales de Vente ci-jointes.

En votre acception,

Hubert Roseau

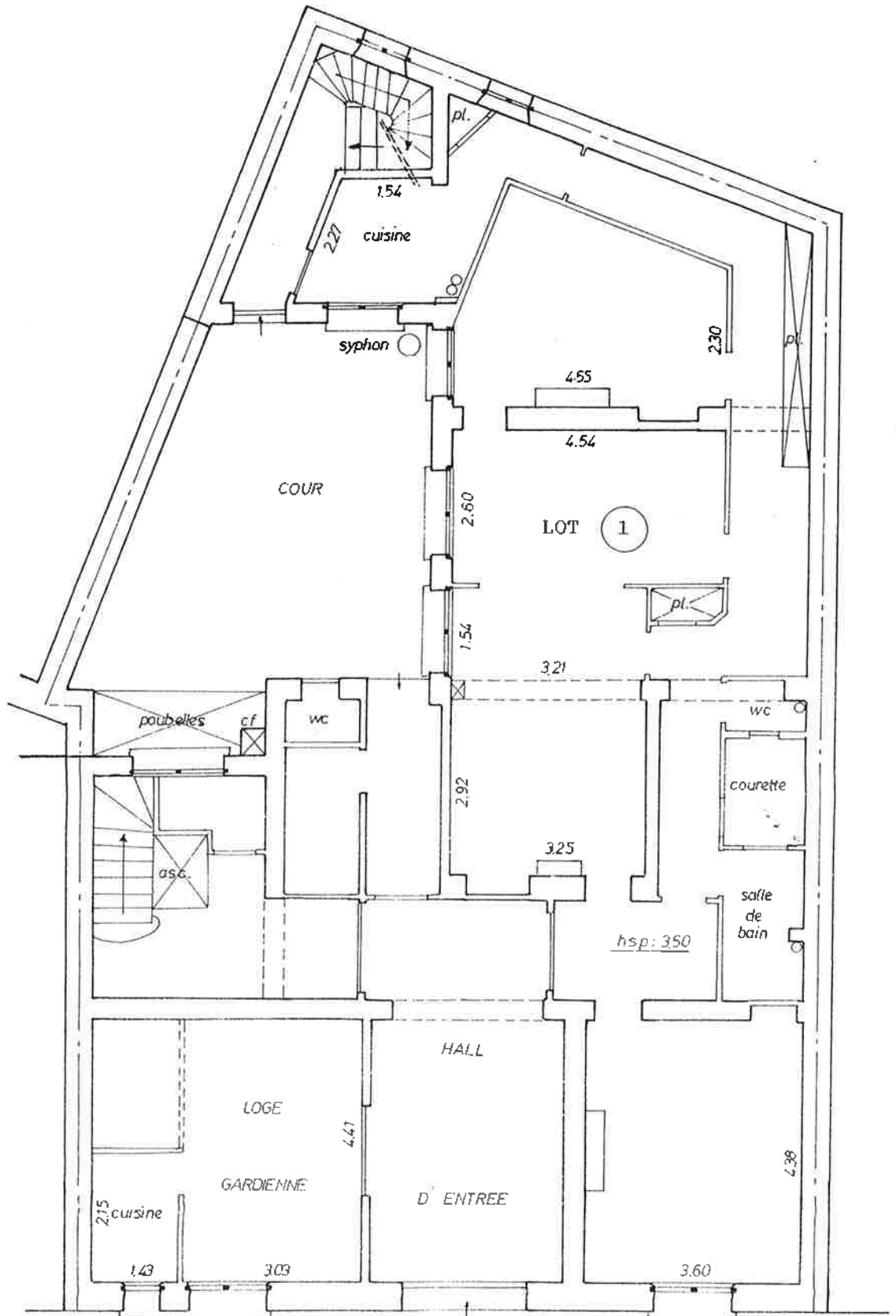
Le client,

p.o Sylvestre Roseau



Rez de chaussée

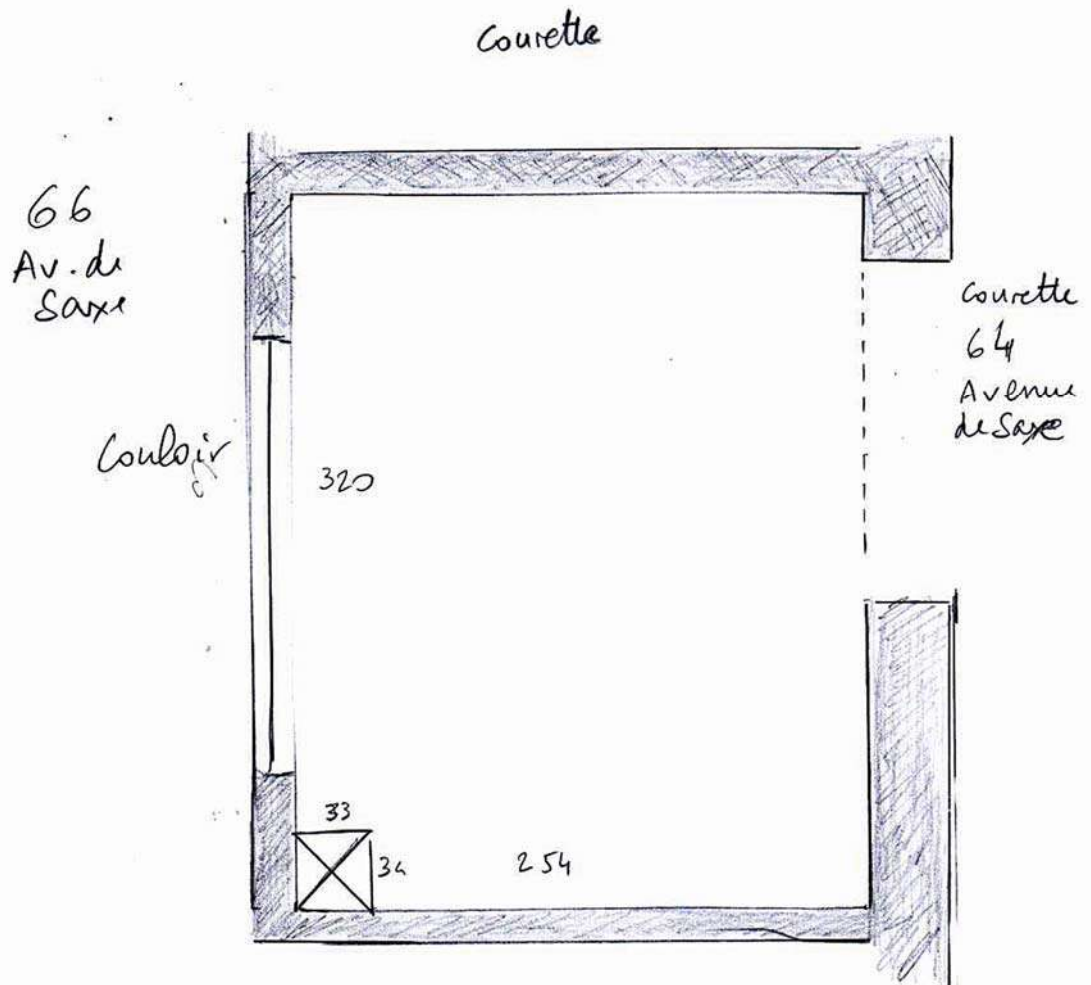
ECHELLE 1cm.p.m



Avenue



Saxe



m² récupérables

①
$$\frac{\text{SURFACE du 1^{er}} au 6^{ème}}{3,2 \times 2,6 - (0,33 \times 0,34)} = 8,02 \text{ m}^2$$

②
$$\frac{\text{RDC}}{1,7 \times 1,4} = 2,3 \text{ m}^2$$

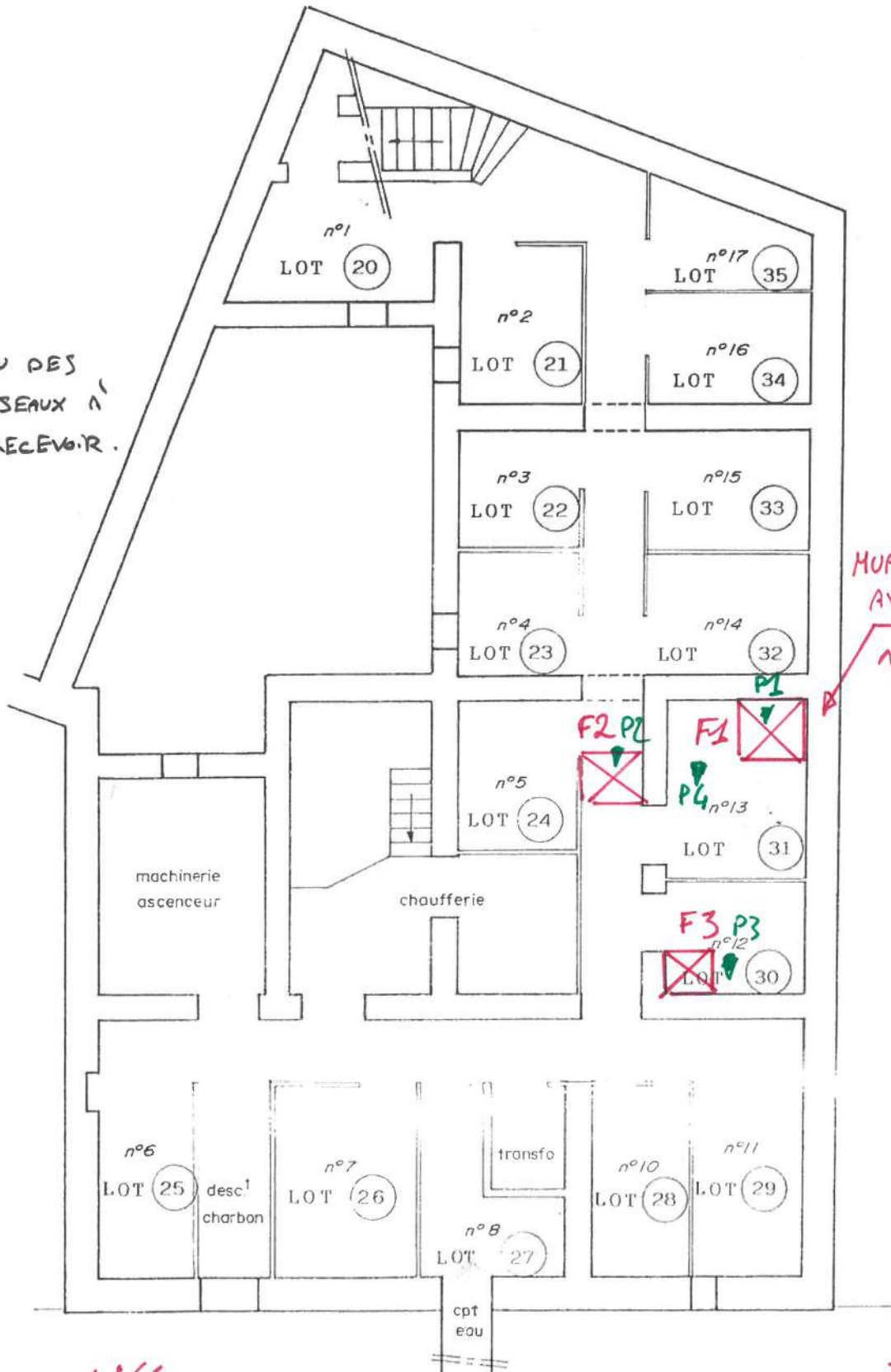
F1 à F4 : IMPLANTATION PREVISIONNELLE DES FOUILLES DE RECONNAISSANCE. (1M x 1M x 4M30ht)

P1 à P4 : IMPLANTATION DES SONDAGES PENETRO DYNAMIQUE.

Sous sol

ECHELLE 1cm.p.m

PLAN DES RESEAUX A RECEVOIR.



MUR SEPARATIF AVEC LE N°64

N°66

Avenue

de

Saxe

→ N°64

Annexe 2
projet de création de plancher avec permis de construire
Paris 20ème

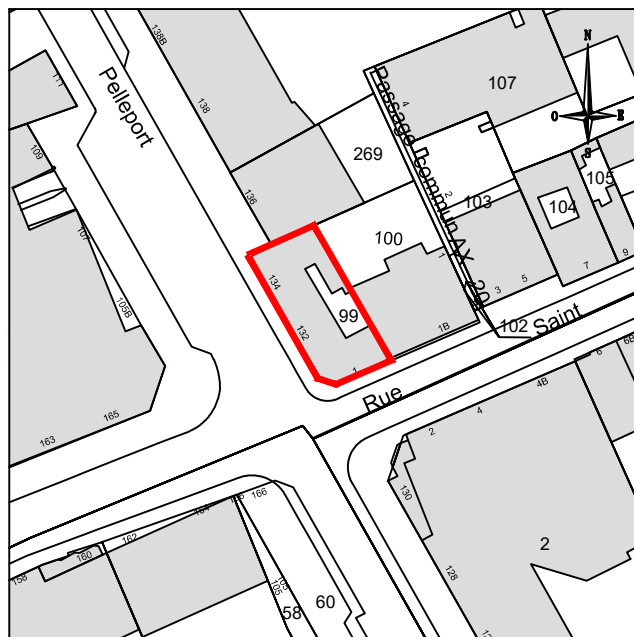
Mme Elsa ANIKINOW

132, rue Pelleport

75020 Paris

Modificatif de Copropriété

132, rue Pelleport - Paris 20ème



Référence cadastrale AS 99

Echelle: 1/100^{ème}

Date: 31/07/2020

Dossier n°: 4932

Etabli: C.GARNI

Vérifié: A.PARIS

Approuvé: S.ROSEAU

Nota:

La désignation des lots et des pièces correspond à ce qui a été constaté sur les lieux lors de notre visite et à la lecture du règlement de copropriété.

Le remplissage des murs et cloisons est ici donné à titre indicatif. La présence de gaines ou de conduits, notamment, doit être vérifiée.

Légende:

57

Numéro de lot

h : 2.72

Hauteur sous-plafond

Chambre

Désignation de la pièce

2.62

Cotation

HSP < 1.80m



n° : 1989 B2 00017

CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS

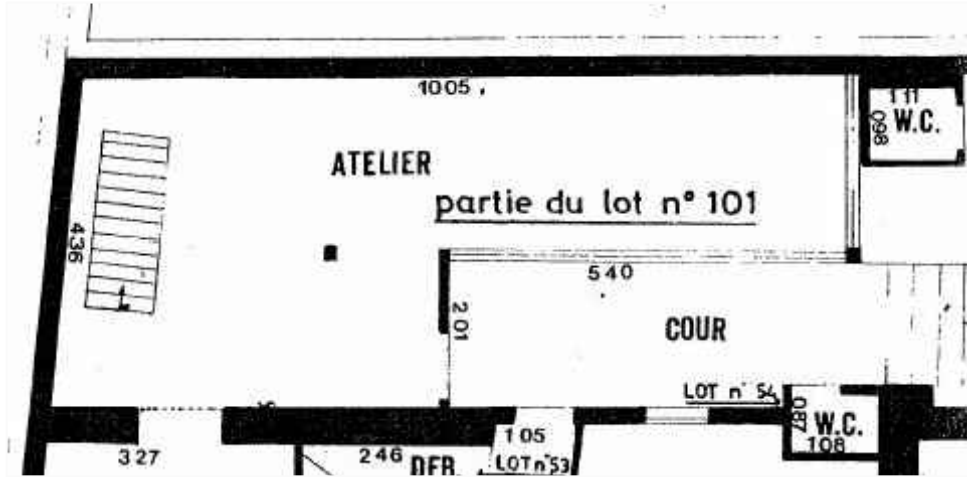
S.A.R.L. de Géomètres Experts

www.cabinet-roseau.fr

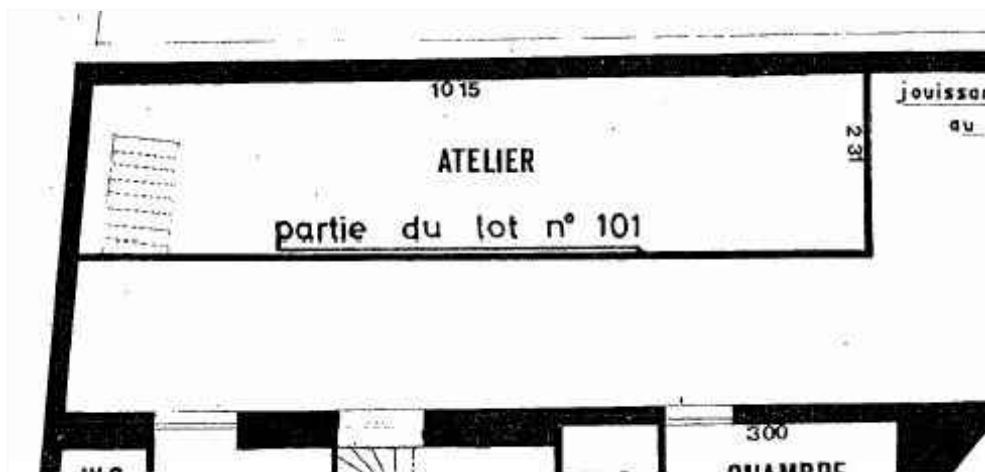


SITUATION INITIALE

Dossier: 4932
Date: 31/07/2020
Echelle: 1/100è



Rez-de-chaussée



1er étage

Plans établis selon le plan annexé au règlement de copropriété.



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
S.A.R.L. de Géomètres Experts
www.cabinet-roseau.fr



Nota:

Ce modificatif devra être soumis à l'Assemblée Générale des Copropriétaires conformément à la loi du 10 juillet 1965.
La désignation des pièces correspond à ce qui a été constaté sur les lieux lors de notre visite.
Le remplissage des murs et cloisons est ici donné à titre indicatif.
La présence de gaines ou de conduits, notamment, doit être vérifié.

Copropriété sise 132, rue Pelleport – PARIS (20e)

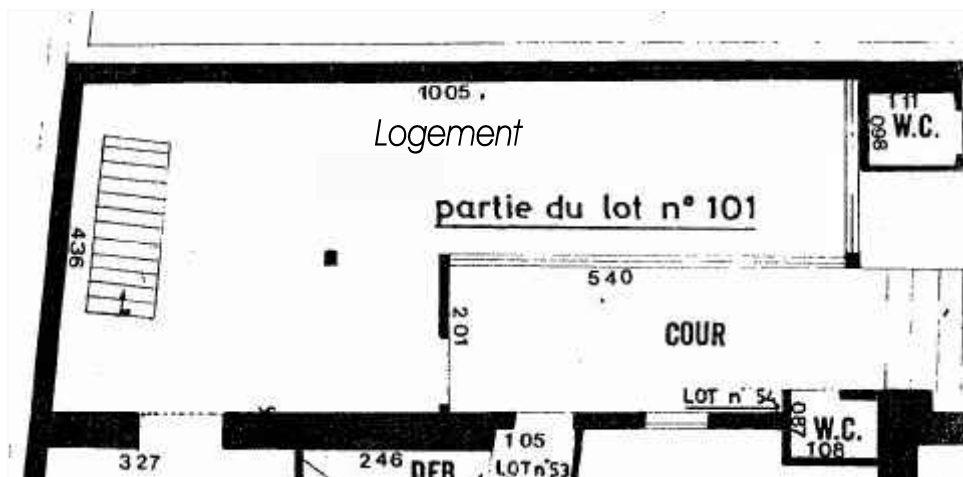
SITUATION INTERMEDIAIRE

Dossier: 4932

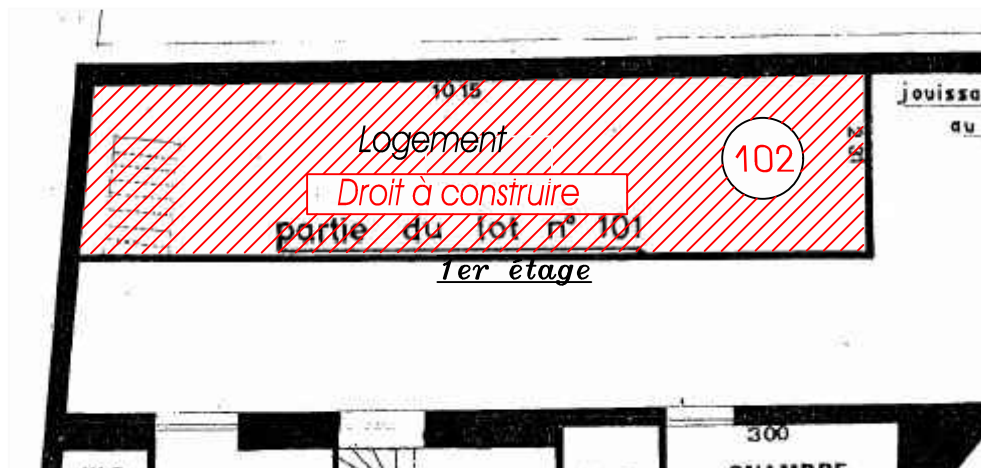
Date: 31/07/2020

Echelle: 1/100è

- 1°) Changement d'affectation du lot n°101, d'atelier en logement.
1°) Le lot n°102 est créé. Il provient des droits à construire.



Rez-de-chaussée



1er étage

Plans établis selon le plan annexé au règlement de copropriété.



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
S.A.R.L. de Géomètres Experts
www.cabinet-roseau.fr



Nota:

Ce modificatif devra être soumis à l'Assemblée Générale des Copropriétaires conformément à la loi du 10 juillet 1965.

La désignation des pièces correspond à ce qui a été constaté sur les lieux lors de notre visite.

Le remplissage des murs et cloisons est ici donné à titre indicatif.

La présence de gaines ou de conduits, notamment, doit être vérifié.

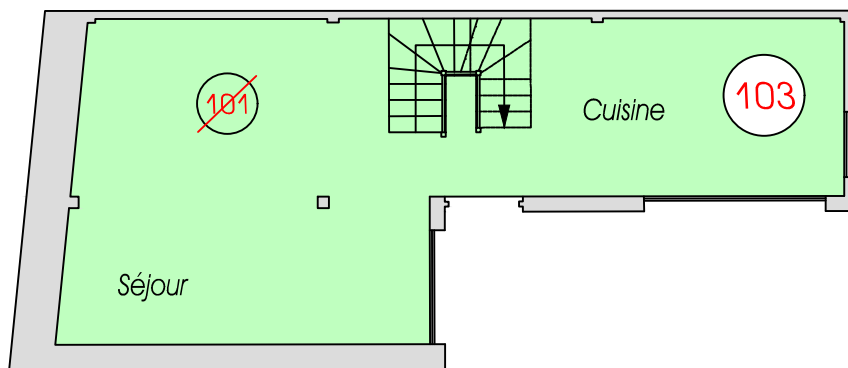
SITUATION FINALE

Dossier: 4932

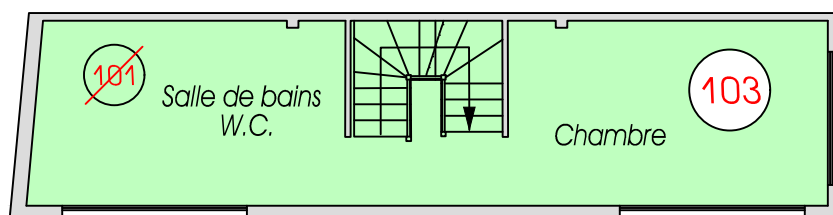
Date: 31/07/2020

Echelle: 1/100è

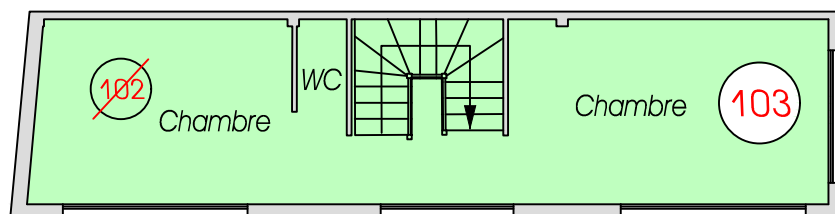
1°) Le lot n°103 est créé. Il provient de la réunion des lots n°101 et 102.



Rez-de-chaussée



1er étage



2ème étage

Plan établi selon le plan fourni par la propriétaire.



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
S.A.R.L. de Géomètres Experts
www.cabinet-roseau.fr



Nota:

Ce modificatif devra être soumis à l'Assemblée Générale des Copropriétaires conformément à la loi du 10 juillet 1965.

La désignation des pièces correspond à ce qui a été constaté sur les lieux lors de notre visite.

Le remplissage des murs et cloisons est ici donné à titre indicatif.

La présence de gaines ou de conduits, notamment, doit être vérifié.



IMMEUBLE : 132, rue Pelleport - 75020 PARIS

Pour satisfaire aux dispositions légales relatives à la publicité foncière conformément à l'article 71B2 du décret modifié du 14 Octobre 1955, il est établi les tableaux suivants:

Ce descriptif est fait selon:

- le Règlement de Copropriété établi le 27 septembre 1977
- le modificatif au Règlement de Copropriété établi le 26 mai 2006

TABLEAU DE CONCORDANCE

- 1°) - Changement d'affectation du lot n°101, d'atelier en habitation (Les quotes-parts sont inchangées car les pondérations des 2 natures sont égaux).
1°) - Le lot n°102 est créé. Il provient des droits à construire.

Nota : Avant ce modificatif, la copropriété s'exprimait en .../1000° pour les quotes-parts des parties communes générales.

LOT N°	BAT.	ETAGE	NATURE DU LOT	Quote-part des parties communes GENERALES	MODIFICATIONS OBSERVATIONS
101	C	RdC/1er étage	Logement	90	Changement d'affectation, d'atelier en habitation.
102	C	1er / 2ème étage	Droit à construire	37	Lot créé. Il provient des droits à construire.

lot supprimé

lot créé

Nota : Après ce modificatif, la copropriété s'exprimera en .../1037° pour les quotes-parts des parties communes générales.

- 2°) - Le lot n° 103 est créé. Il provient de la réunion des lots n° 101 et 102.

Nota : Avant ce modificatif, la copropriété s'exprimait en .../1037° pour les quotes-parts des parties communes générales.

LOT N°	BAT.	ETAGE	NATURE DU LOT	Quote-part des parties communes GENERALES	MODIFICATIONS OBSERVATIONS
101	C	RdC/1er étage	Logement	90	Lot supprimé. Réuni avec le lot n°102 pour former le lot n° 103.
102	C	1er / 2ème étage	Droit à construire	37	Lot supprimé. Réuni avec le lot n°101 pour former le lot n° 103.
103	C	RdC/1er étage/2ème étage	Logement	127	Lot créé. Il provient de la réunion des lots n° 101 et 102.

lot supprimé

lot créé

Nota : Après ce modificatif, la copropriété s'exprimera en .../1037° pour les quotes-parts des parties communes générales.

DESCRIPTIF DU LOT CREE

LOT NUMERO CENT TROIS (103)

Au rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage du bâtiment C, un logement sur trois niveaux comprenant :
Au rez-de-chaussée : Un escalier privatif, un séjour et une cuisine.
Au 1er étage: Un escalier privatif, une chambre et une salle d'eau avec water-closet.
Au 2ème étage : Un escalier privatif, deux chambres et un water-closet.

Et les CENT VINGT-SEPT/MILLE TRENTE SEPTIEME

des parties communes générales, ci

..... 127/ 1037°

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS

Nota : Avant ce modificatif, la copropriété s'exprimait en .../1000° pour les quotes-parts des parties communes générales.

LOT N°	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	Quote-part générale AVANT modificatif	MODIFICATIONS OBSERVATIONS	Quote-part générale APRES modificatif
1	A	Sous-sol	Cave	1	Inchangé	1
2	A	Sous-sol	Cave	3	Inchangé	3
3	A	Sous-sol	Cave	3	Inchangé	3
4	A	Sous-sol	Cave	1	Inchangé	1
5	A	Sous-sol	Cave	1	Inchangé	1
6	A	Sous-sol	Cave	1	Inchangé	1
7	A	Sous-sol	Cave	1	Inchangé	1
8	A	Sous-sol	Cave	1	Inchangé	1
9	A	Sous-sol	Cave	1	Inchangé	1
10	A	RdC/Sous-sol	Café - Restaurant	235	Inchangé	235
11	A	1er étage	Logement	51	Inchangé	51
12	A	1er étage	Appartement	84	Inchangé	84
13	A	1er étage	Appartement	55	Inchangé	55
14	A	Entre le 1er et le 2ème étage	Water - closet	2	Inchangé	2
15	A	2ème étage	Appartement	62	Inchangé	62
16	A	2ème étage	Appartement	22	Inchangé	22
17	A	2ème étage	Appartement	57	Inchangé	57
19	A	3ème étage	Comble	11	Inchangé	11
20	A	3ème étage	Comble	6	Inchangé	6
51	B	RdC	Logement	41	Inchangé	41
52	B	RdC	Atelier	43	Inchangé	43
53	B	RdC	Débarras	1	Inchangé	1
54	B	RdC	Water - closet	2	Inchangé	2
55	B	1er étage	Appartement	57	Inchangé	57
56	B	1er étage	Appartement	48	Inchangé	48
57	B	2ème étage	Appartement	66	Inchangé	66
58	B	2ème étage	Appartement	54	Inchangé	54
101	C	RdC/1er étage	Atelier	90	Lot supprimé.Réuni avec le lot n°102 pour former le lot n° 103.	-
102	C	RdC/1er étage	Atelier	-	Lot supprimé.Réuni avec le lot n°101 pour former le lot n° 103.	-
103	C	RdC/1er étage/2ème étage	Logement	-	Lot créé. Il provient de la réunion des lots n° 101 et 102.	127
				1000		1037

Nota : Après ce modificatif, la copropriété s'exprimera en .../1037° pour les quotes-parts des parties communes générales.

EXTRAIT DU TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

Nota : Avant ce modificatif, la copropriété s'exprimait en .../1000° pour les charges générales.

LOT N°	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	CHARGES GENERALES
103	C	RdC/1er étage/2ème étage	Logement	127

Nota : Après ce modificatif, la copropriété s'exprimait en .../1037° pour les charges générales.

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES DU BÂTIMENT C

Nota : Avant ce modificatif, la copropriété s'exprimait en .../1000° pour les charges générales.

LOT N°	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	CHARGES BÂTIMENT C
103	C	RdC/1er étage/2ème étage	Logement	1000

Nota : Après ce modificatif, la copropriété s'exprimait en .../1000° pour les charges générales.

IMMEUBLE SIS A PARIS

PLAN A ANNEXER

AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

▬ Parties de propriété commune

DOS N° 77 710

Echelle : 1 cm. par mètre

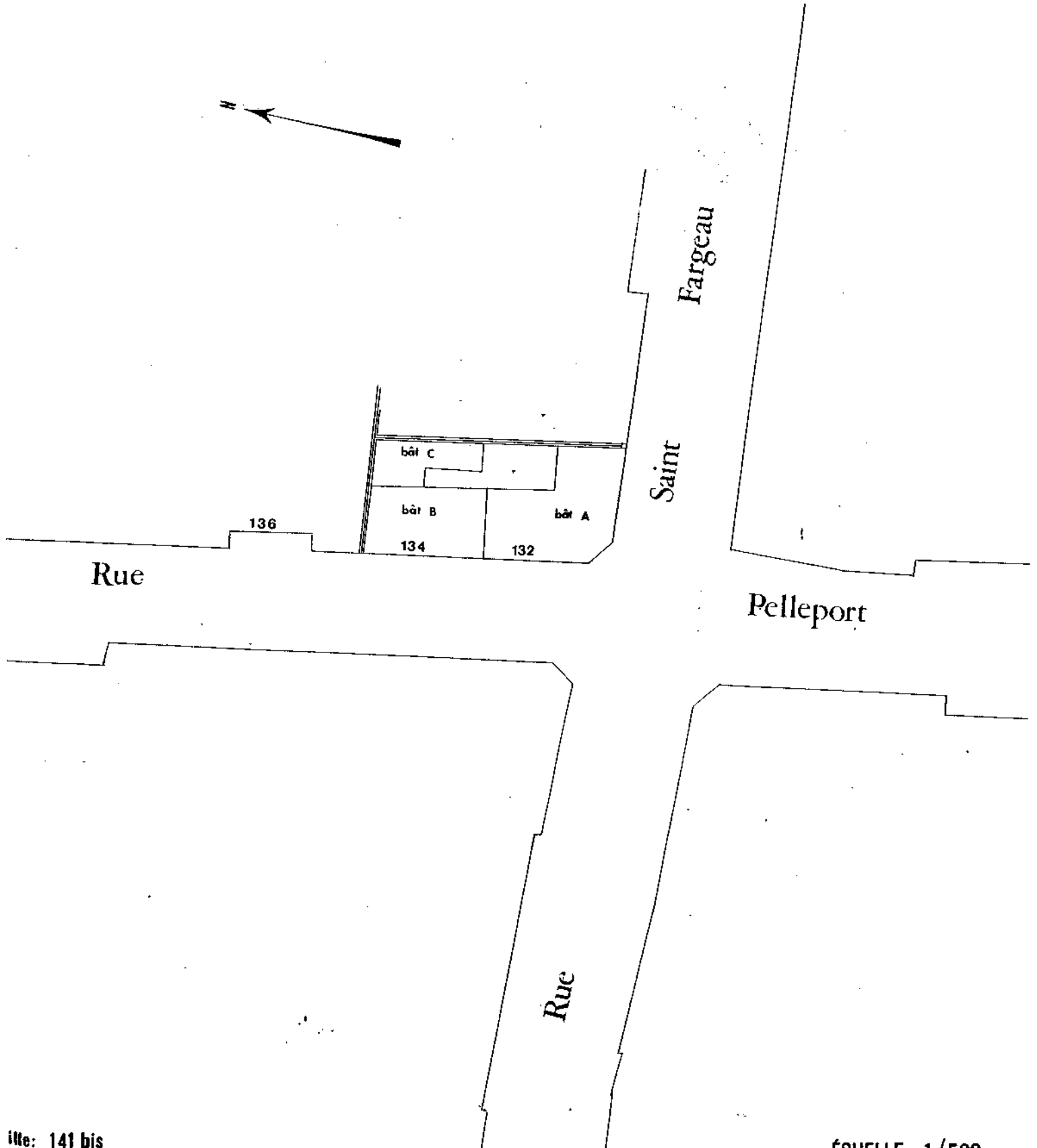
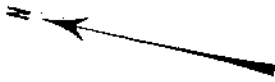
DATE : MAI 1977

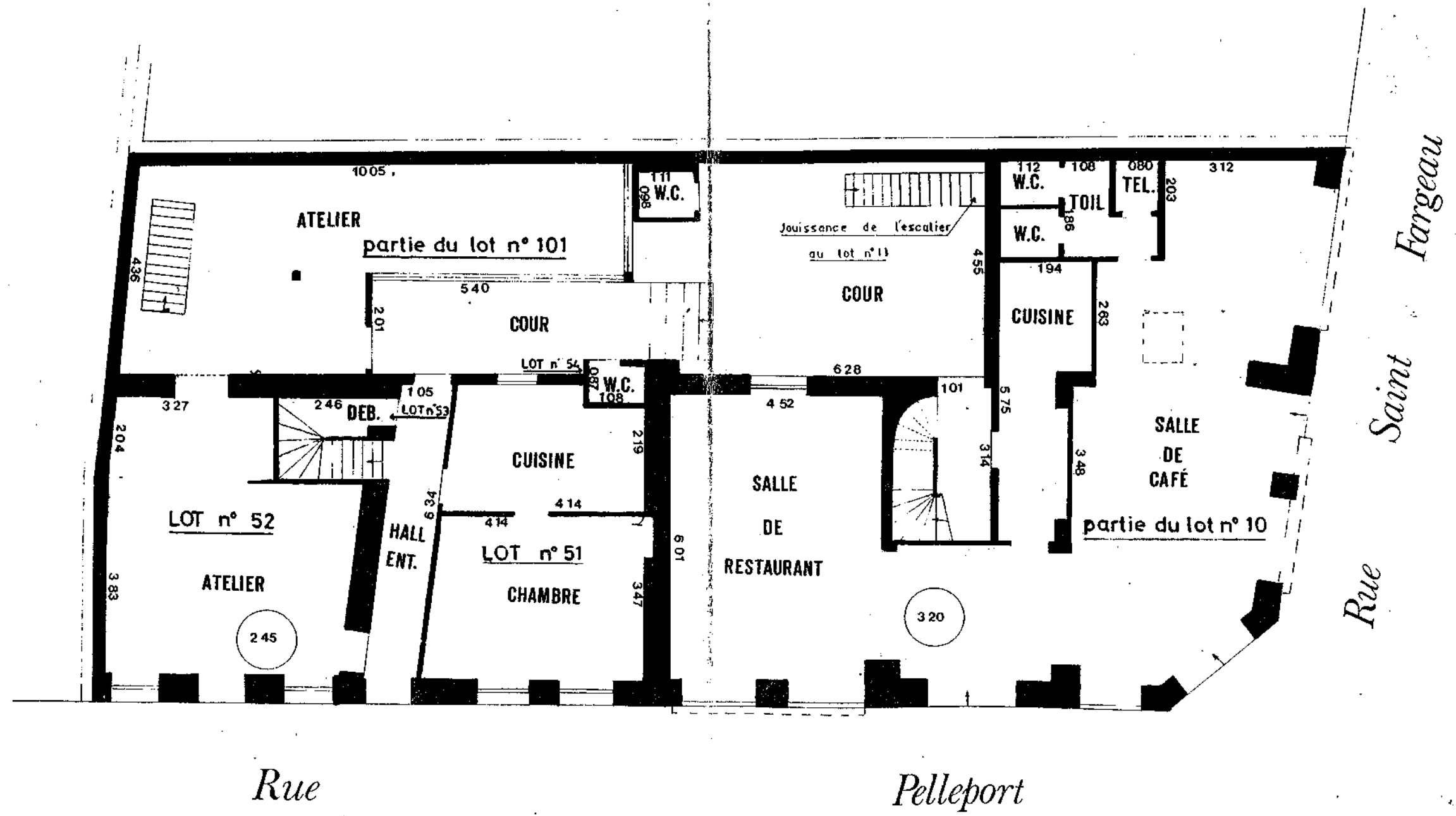
OBSERVATIONS :
Plan modifié en Août 1977

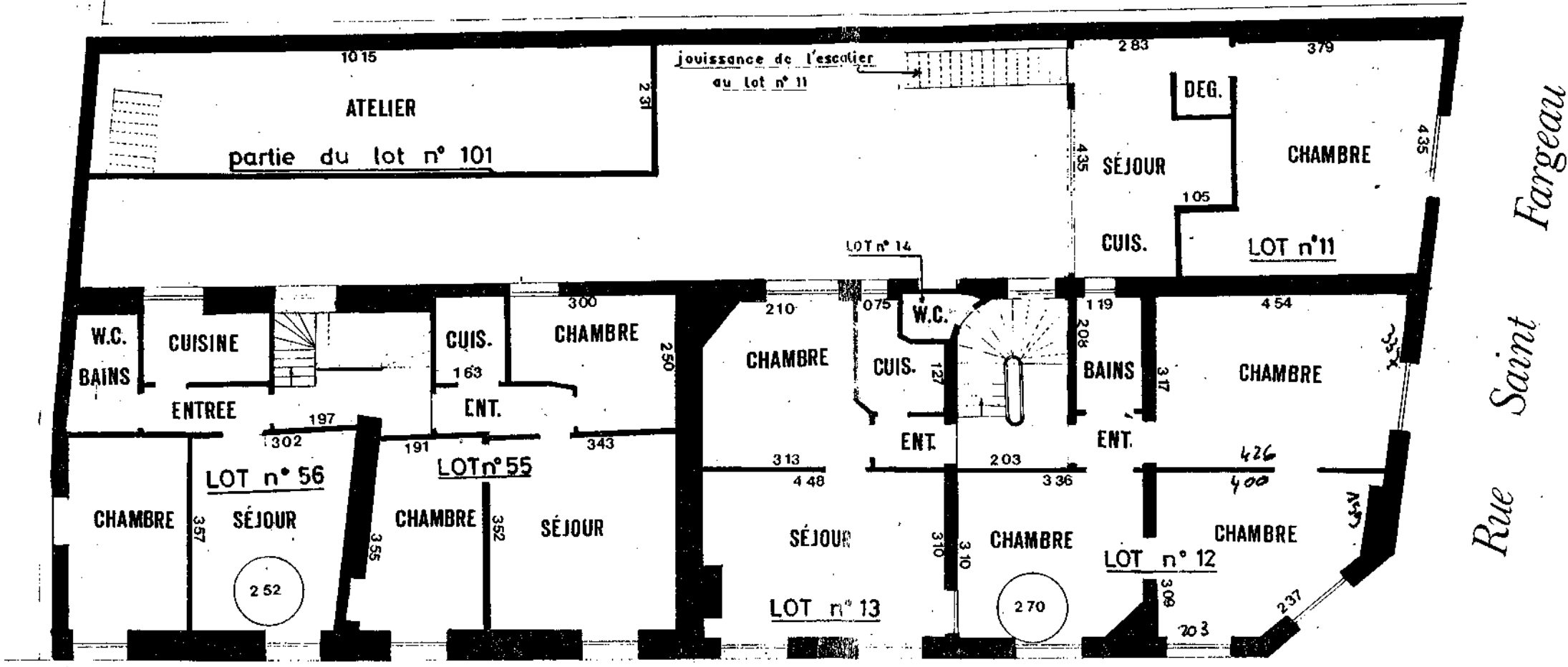
Dressé par PIERRE BLOY
Géomètre - Expert D.P.L.G.
21 et 23 Rue de l'Amiral Roussin
75015 PARIS
TEL. 567-75-77
567-74-96

PLAN DE SITUATION

PARIS (20°)



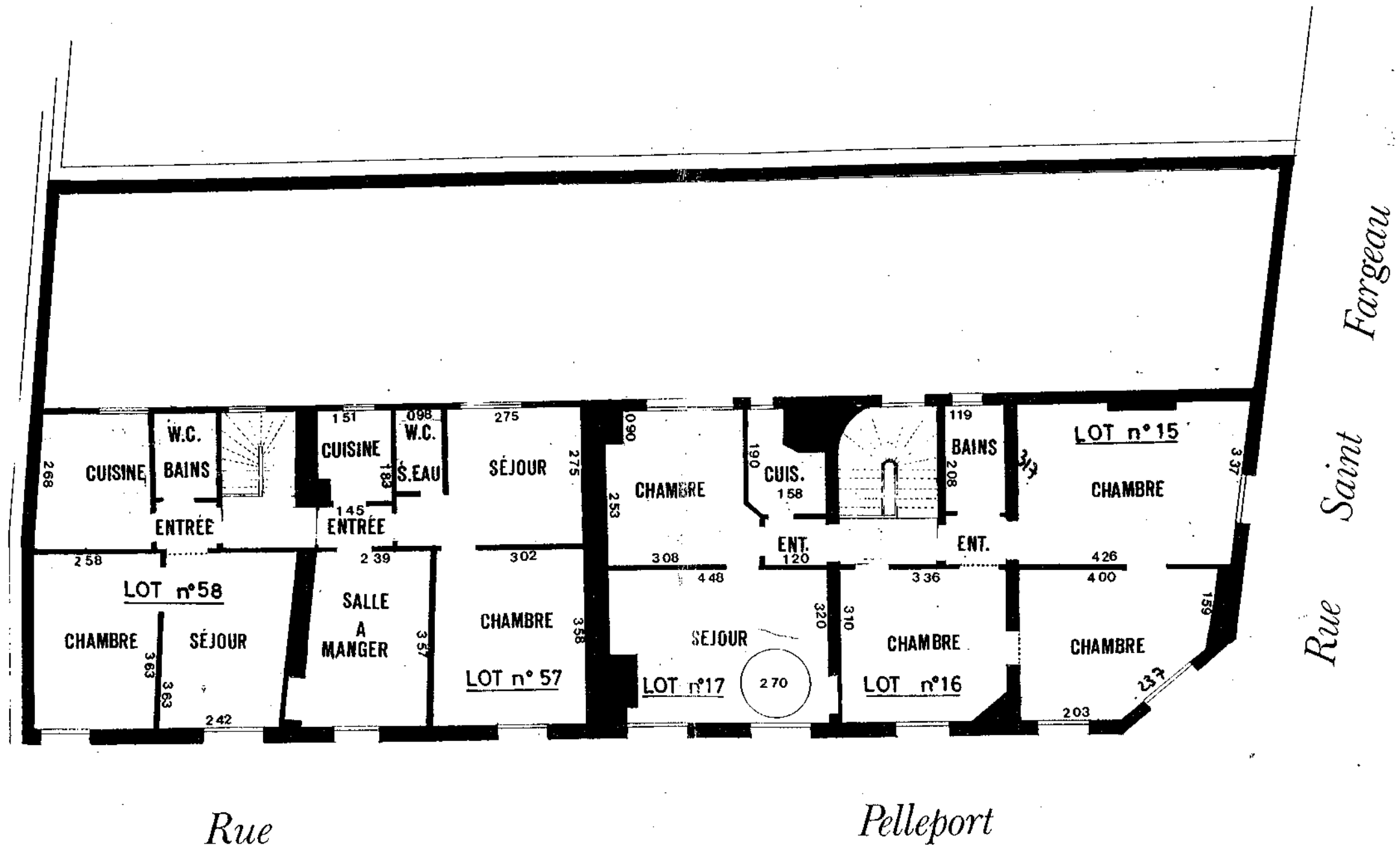




Rue

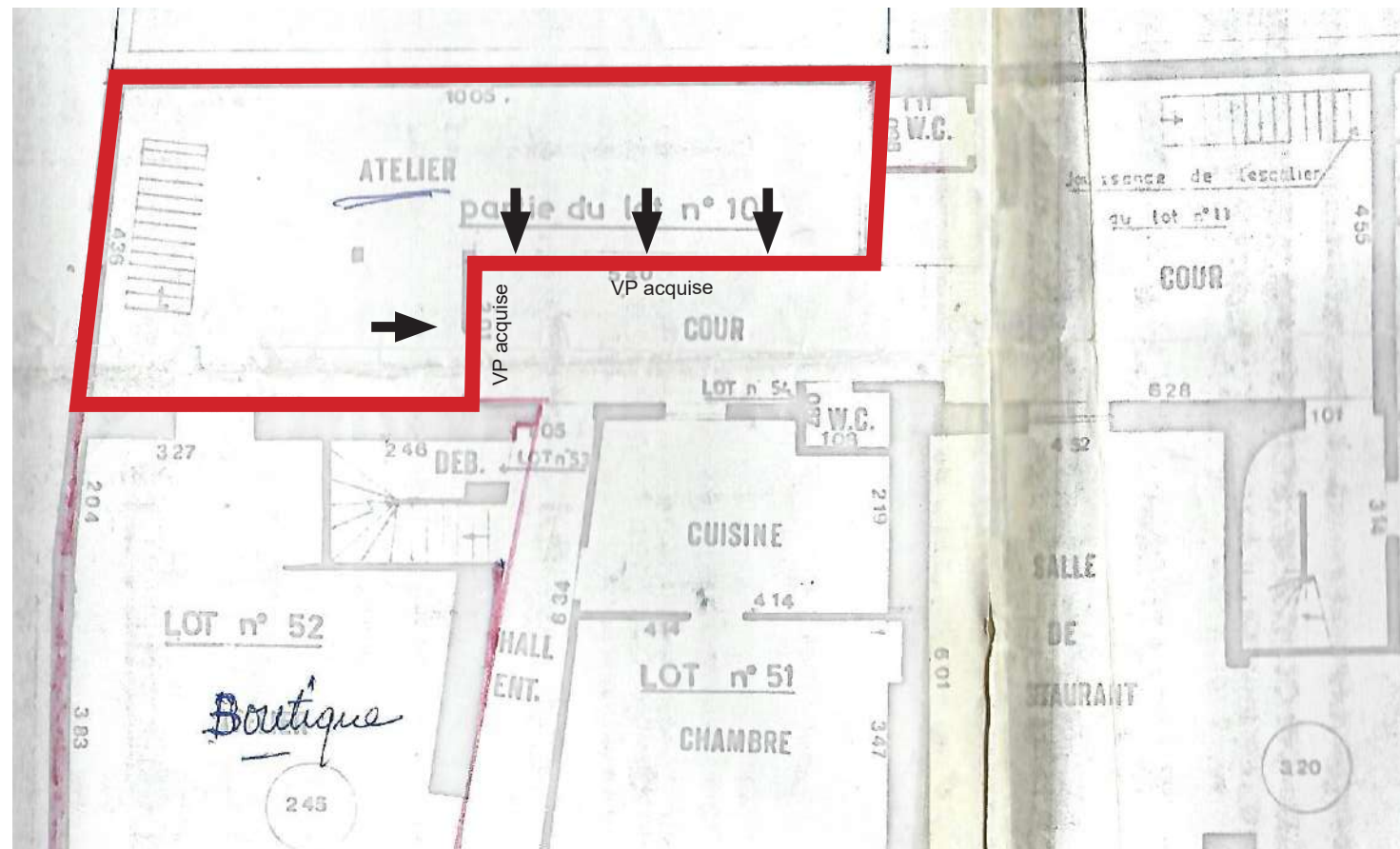
Pelleport

Rue Saint Fargeau

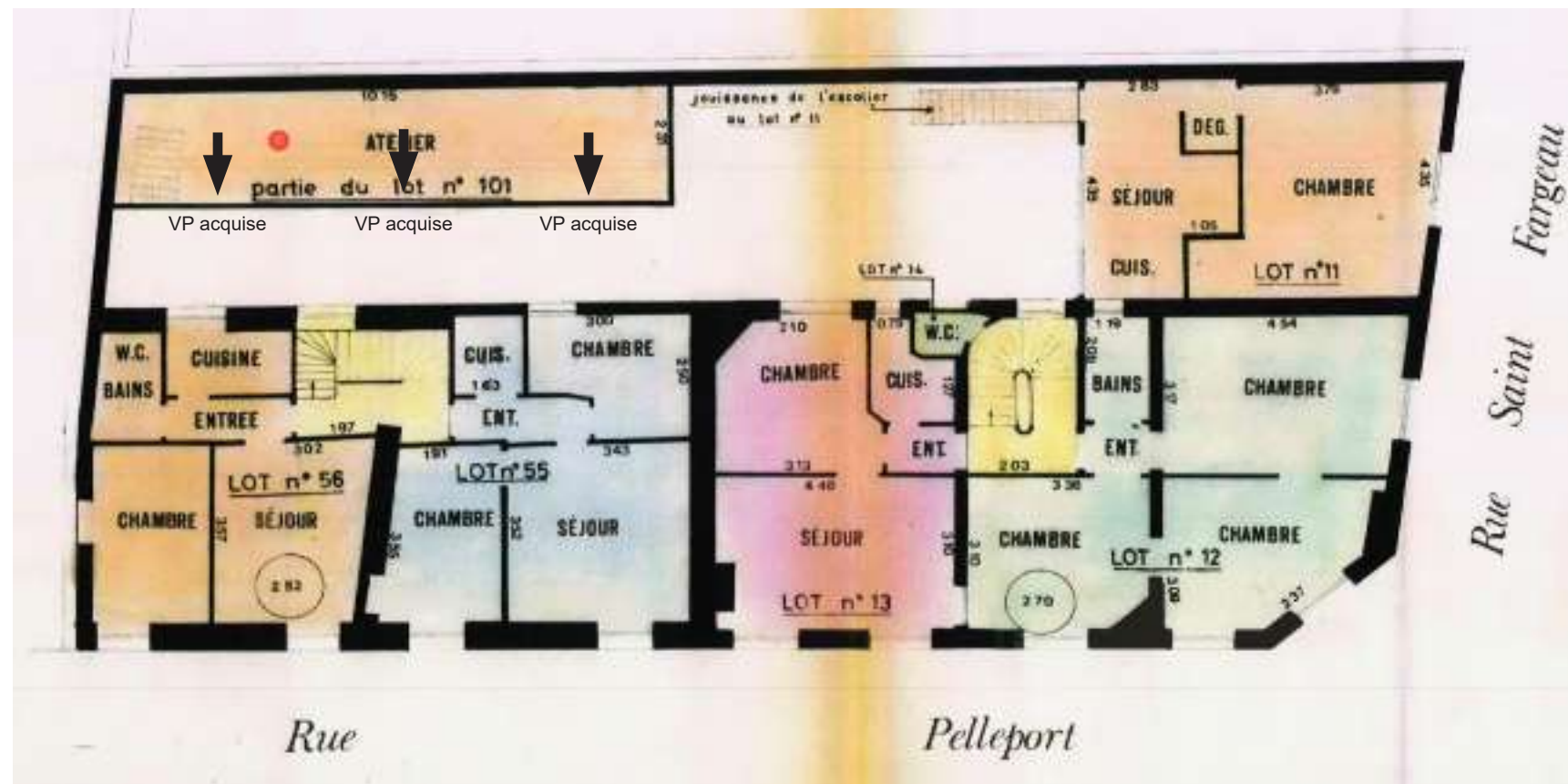




Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 2: Plan de masse existant	Echelle: 1/500	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris			Date: 10/09/2019	Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris

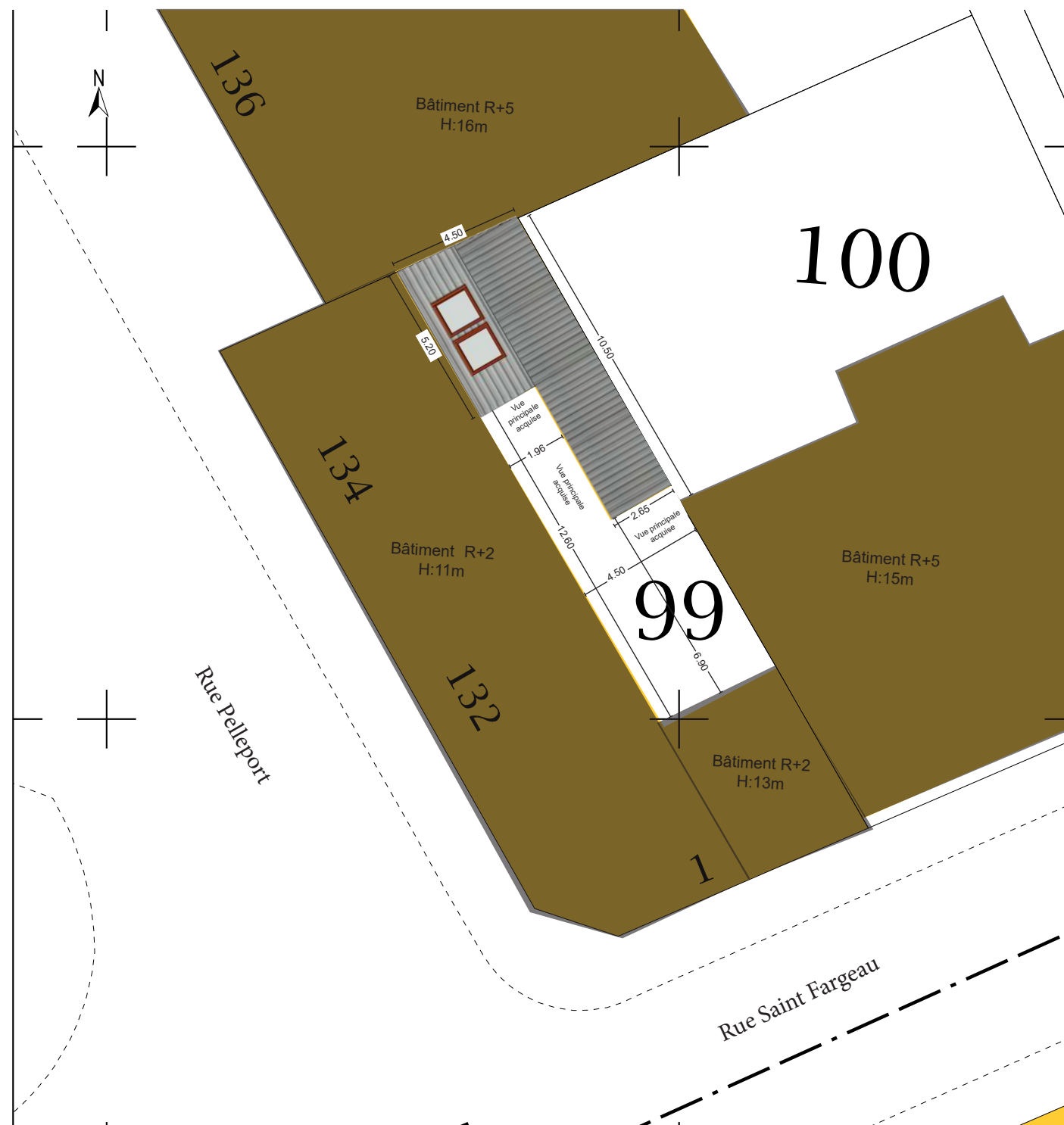


PLAN RDC COPROPRIÉTÉ

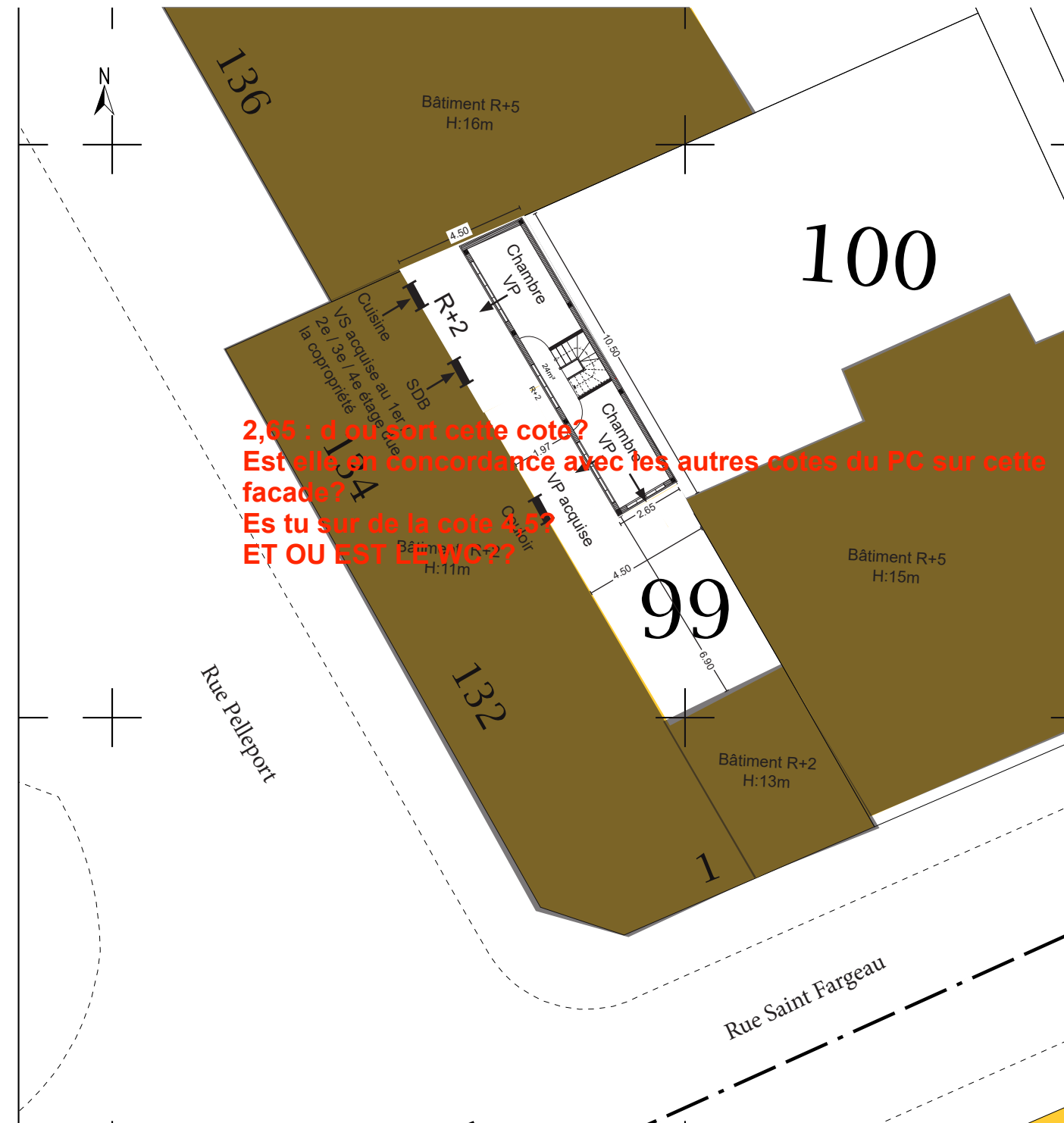


PLAN R+1 COPROPRIÉTÉ

Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 2: Plan de masse existant	Echelle: Date: 10/09/2019	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris				



Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 4. 9: Plan de masse projeté	Echelle: 1:200	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris			Date: 10/09/2019	Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris



Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 4. 12: Plan de masse pro- jet avec indication des vues prin- cipales et secondaire R+2	Echelle: 1:200	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris			Date: 10/09/2019	Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris

Etat des poutres du premier plancher

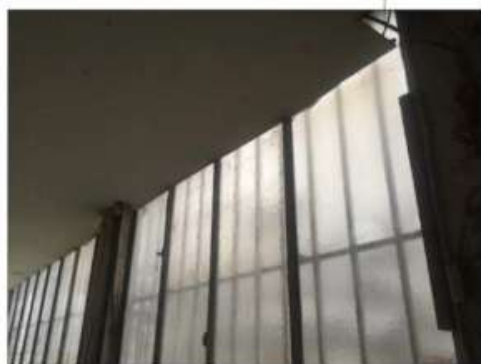


Photos N°2

Et des poteaux qui ont tous été rénovés et renforcés.

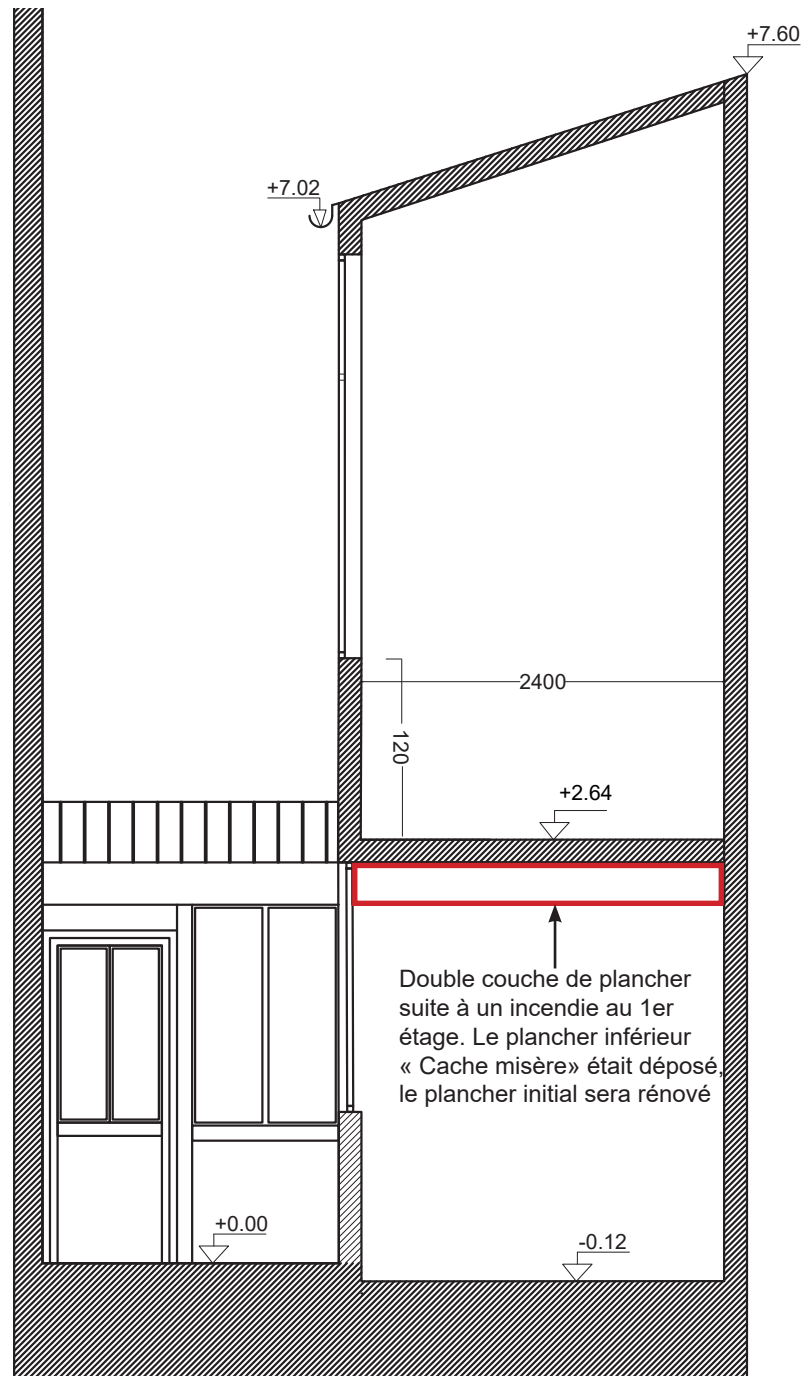


Photos extérieur des châssis types Atelier

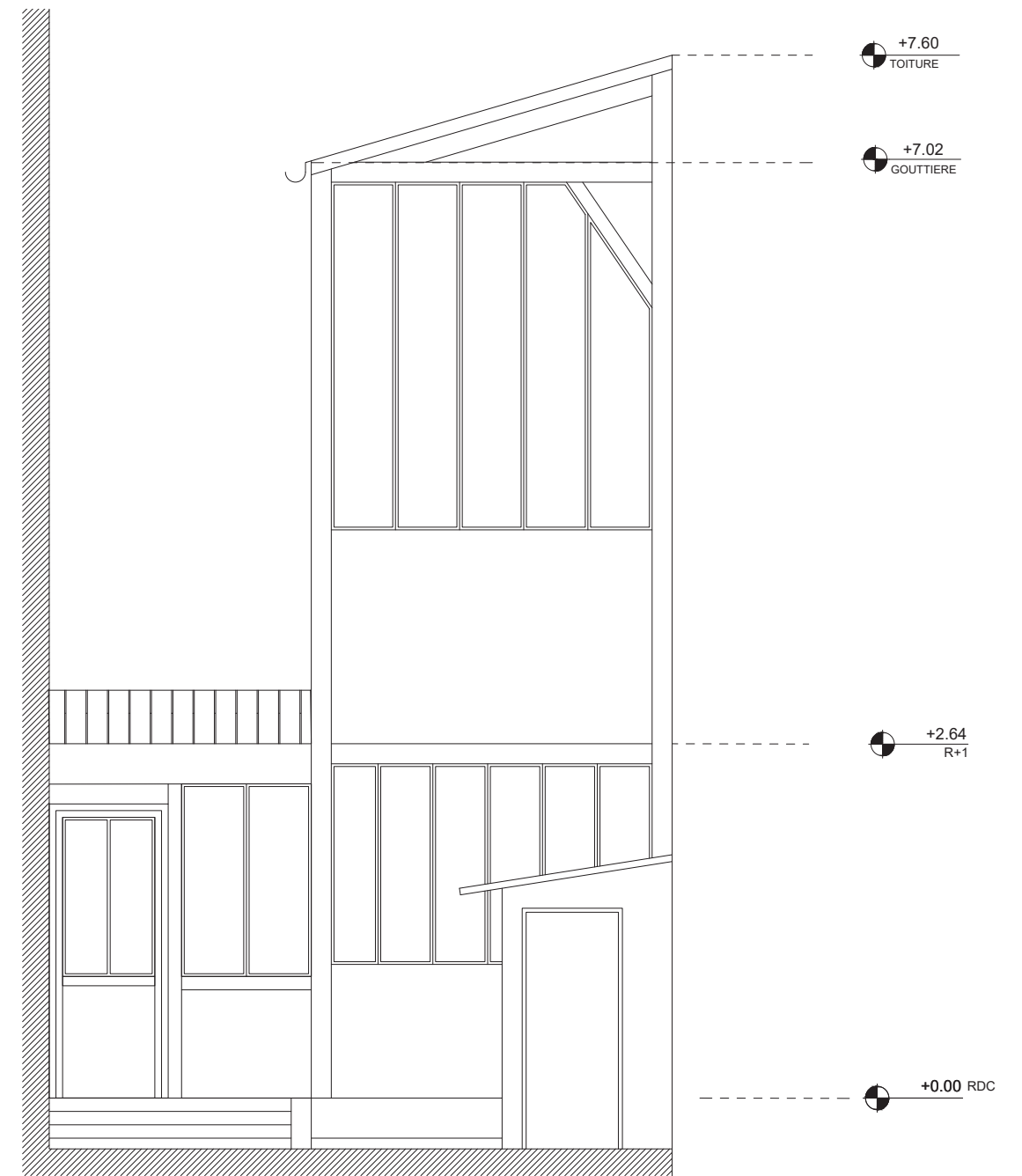


Photos N°1

Nous avons procédé à une coup dans le plancher existant avant l'achat (1), pour montrer que le niveau de plancher visible ne correspondait pas avec celui des châssis au RDC. Cette incongruité a trouvé explication lorsque nous avons découvert un deuxième plancher, car l'existant avait été endommagé durant un incendie (2).

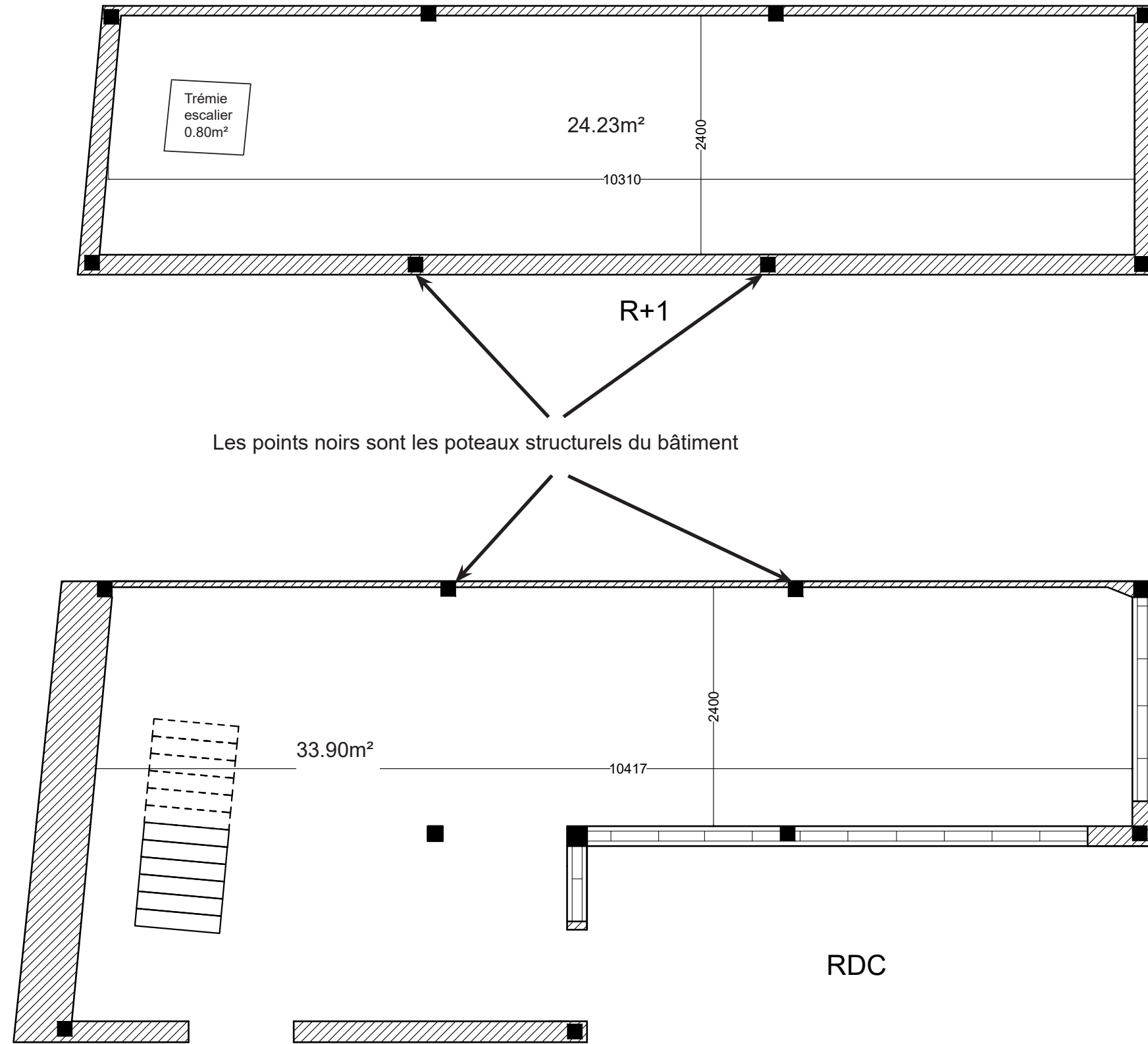


Coupe transversale

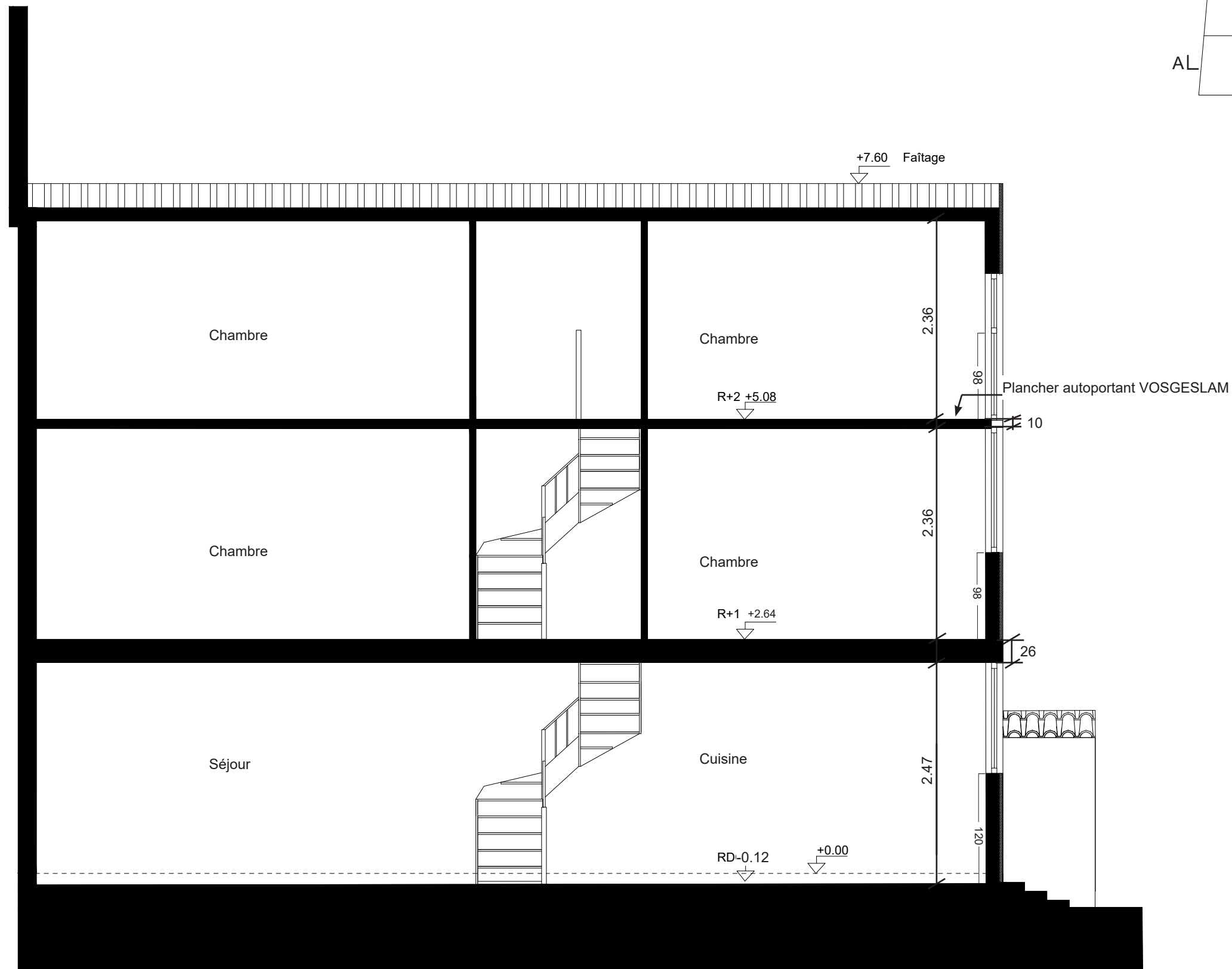
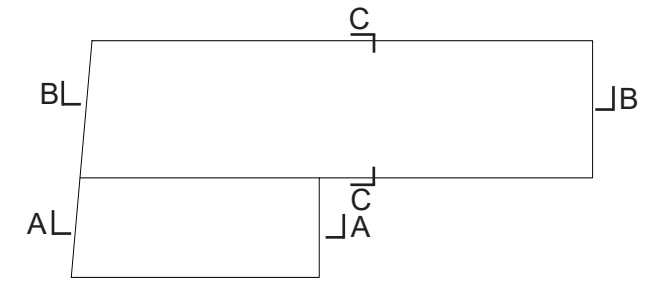


Façade Est

Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 3: Plans existants (Coupe, façades, niveaux)	Echelle: 1:100	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris			Date: 10/09/2019	Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris

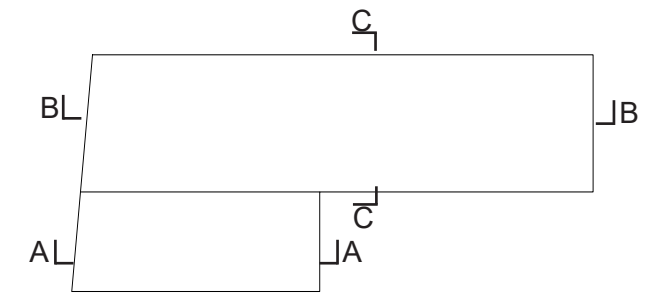
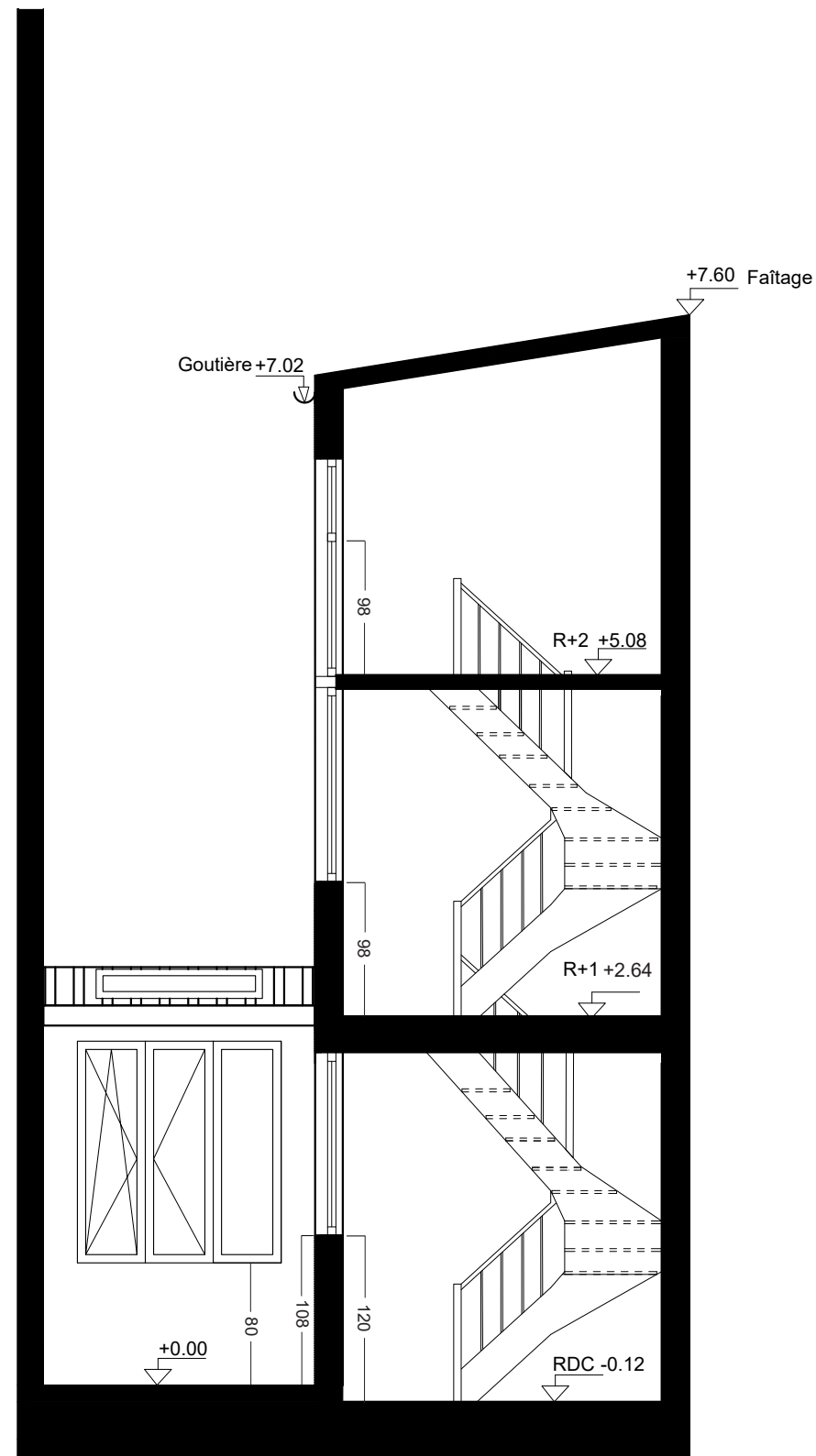


Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 3: Plans existants (Coupe, façades, niveaux)	Echelle: 1:100 Date: 10/09/2019	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris				



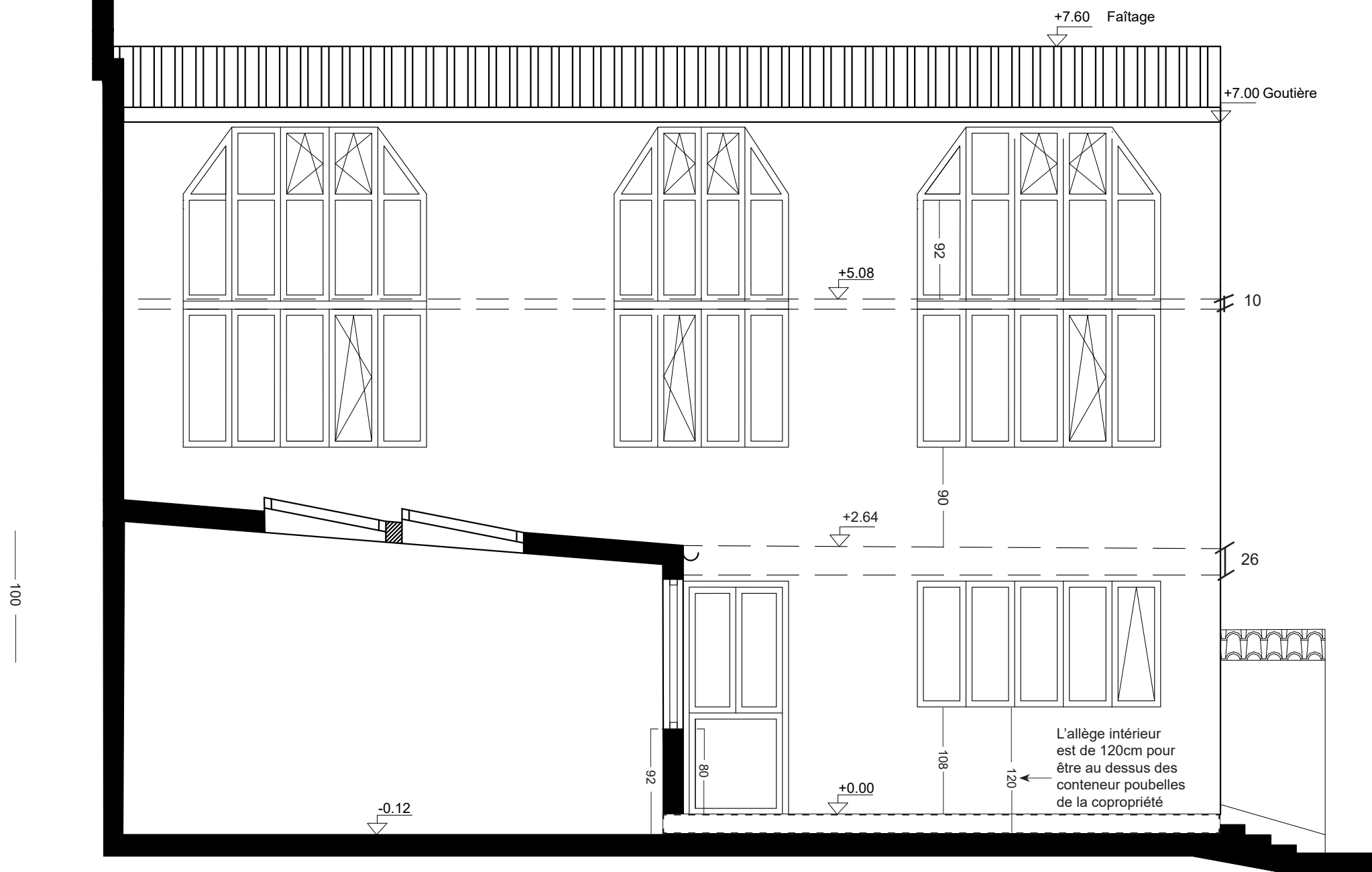
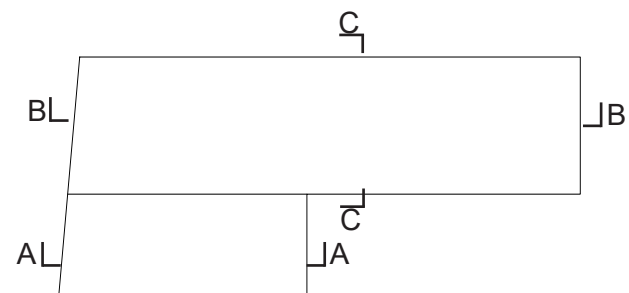
Coupe B-B

Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document:	Echelle: 1:100	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris		PCMI 4. 1:Plan coupes projet	Date: 10/09/2019	Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris



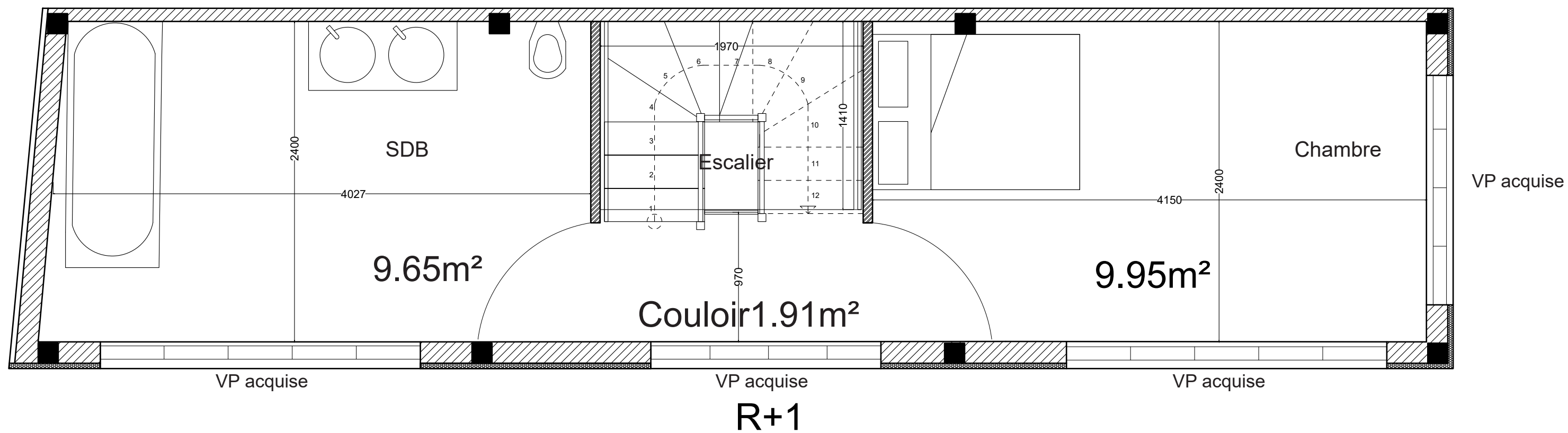
Coupe C-C

Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 4. 1: Plan coupes projet	Echelle: 1:100	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris			Date: 10/09/2019	Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris

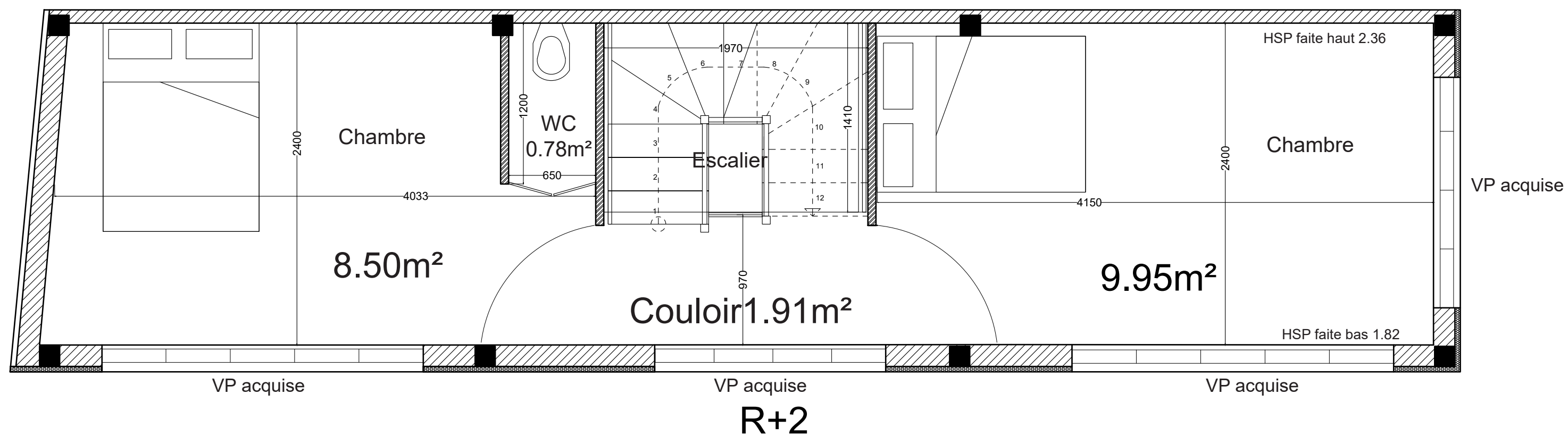


Coupe A-A

Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 4. 1: Plan coupes projet	Echelle: 1:100 Date: 10/09/2019	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris				



Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 4. 8 :Plans des niveaux projet	Echelle: 1:40 Date: 10/09/2019	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris				



Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 4. 8 :Plans des niveaux projet	Echelle: 1:50 Date: 10/09/2019	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris				



Parcelle: 99	Phase du projet: DEPOT PERMIS DE CONSTRUIRE	Titre du document: PCMI 6: Insertion	Echelle:	Maître d'ouvrage: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris
Adresse du projet: 132/134 rue Pelleport 75020 Paris			Date: 10/09/2019	Maitrise d'œuvre: Elsa Anikinow, 208 rue de Saint Maur 75010 Paris

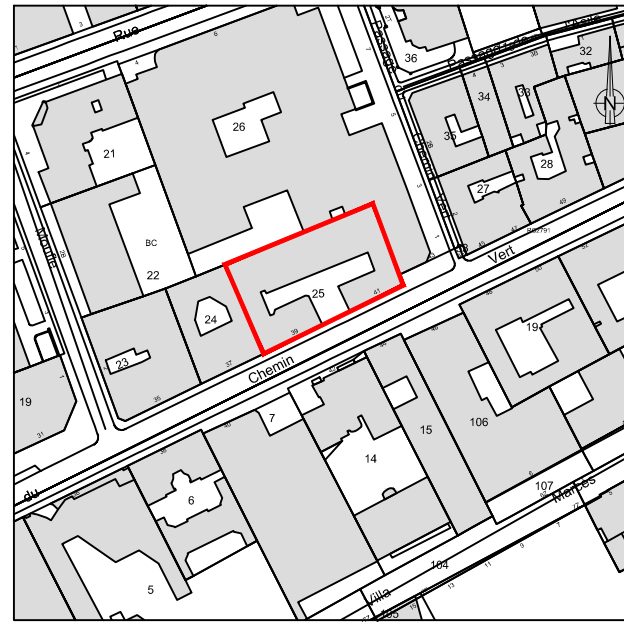
Annexe 3
projet de surélévation des bâtiments R+1 et
reconstruction du bâtiment sur rue Paris 11ème

AUXILIA
 A l'attention de M. TAUGOURDEAU
 41, rue du Chemin Vert
 75011 Paris

PLAN DE MASSE

39/41, rue du Chemin Vert
 75011 PARIS

Référence cadastrale : BC.25



LEGENDE

	Bâtiment
	Mur
	Caniveau
	Escalier
	Altitude au sol

Echelle: 1/200^e Date: 21/04/2021 N° de dossier: 5106

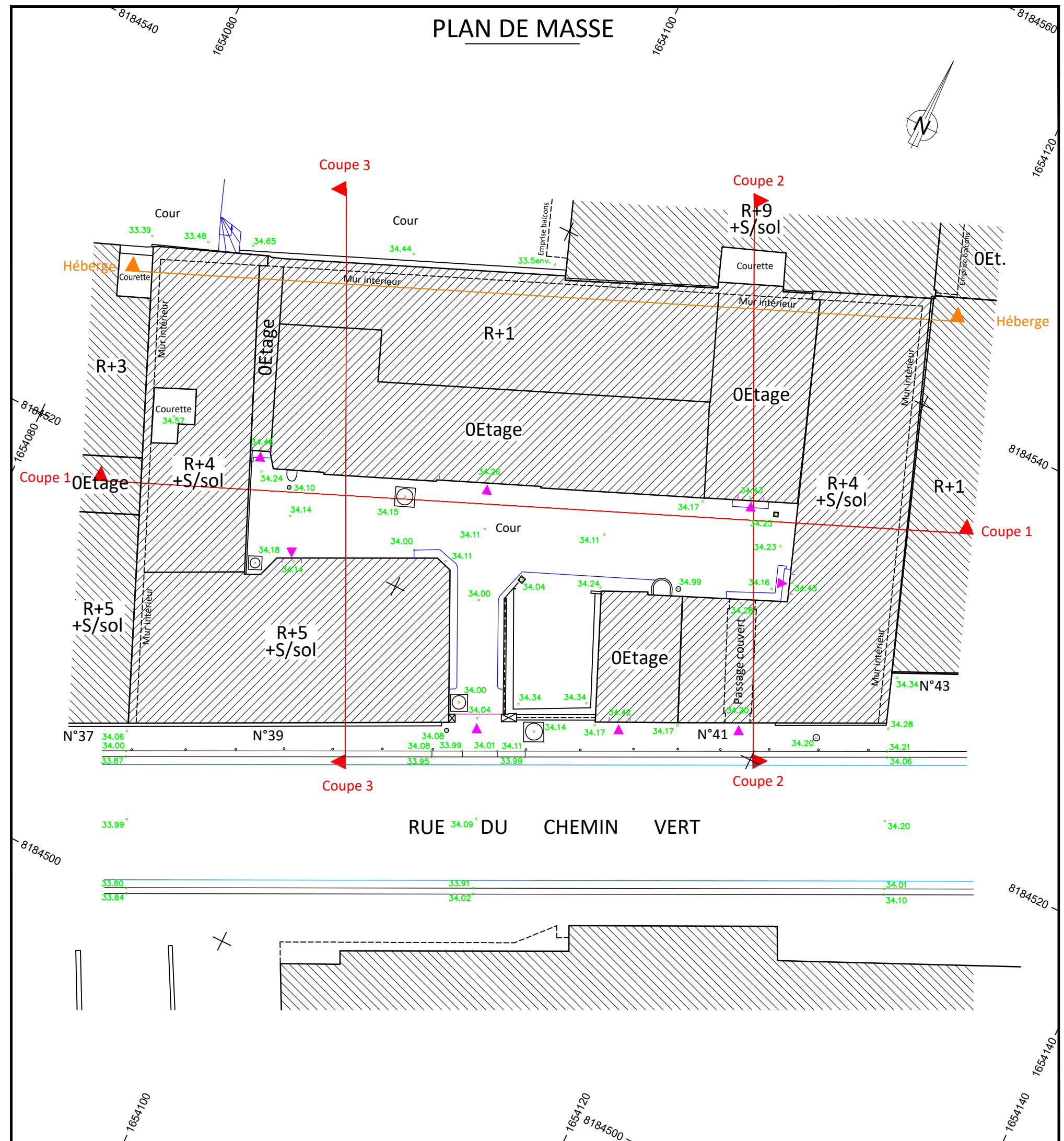
Format: — Nivellement : NGF Système de coordonnées:

MODIFICATIONS	Indice	Date	Libellé	Etabli	Vérifié	Approuvé
	A	21/04/21	PLAN_MASSE	CG	AP	SR

NOTA
 - Plan établi selon nos mesurages du 13 et 19 avril 2021.
 - Référence altimétrique : Plan rattaché suivant les repères de nivellement du 41, rue rue du Chemin Vert (NGF-IGN69=34.784m), 5, passage du chemin Vert (NGF-IGN69=35.195m), 7, rue de l'Asile Popincourt (NGF-IGN69=35.614) et du #, rue Moufle (NGF-IGN69=35.275).
 - Référence planimétrique : Plan rattaché suivant la feuille cadastrale numérisée "111000BC01.dxf".



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
 S.A.R.L. de Géomètres Experts
 www.cabinet-roseau.fr

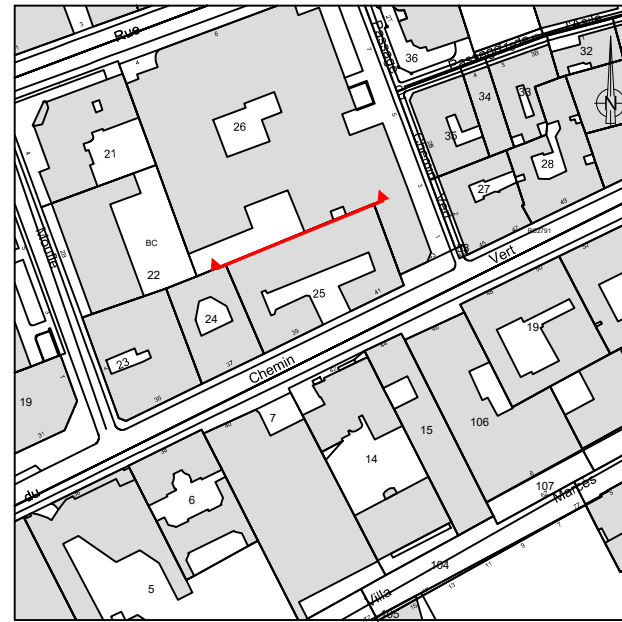


AUXILIA
 A l'attention de M. TAUGOURDEAU
 41, rue du Chemin Vert
 75011 Paris

PLAN D'HEBERGE

39/41, rue du Chemin Vert
 75011 PARIS

Référence cadastrale : BC.25

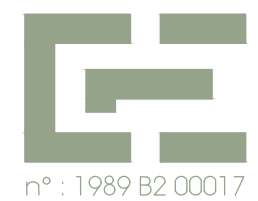


Echelle: 1/100è Date: 21/04/2021 N° de dossier: 5106

Format: - Nivellement : NGF Système de coordonnées:

Indice	Date	Libellé	Etabli	Vérifié	Approuvé
A	21/04/21	PLAN D'HEBERGE	CG	AP	SR

NOTA
 - Plan établi selon nos mesurages du 13 et 19 avril 2021.
 - Référence altimétrique : repère de nivellement du 41, rue rue du Chemin Vert (NGF-IGN69=34.784m), 5, passage du chemin Vert (NGF-IGN69=35.195m), 7, rue de l'Asile Popincourt (NGF-IGN69=35.614) et du #, rue Moufle (NGF-IGN69=35.275)

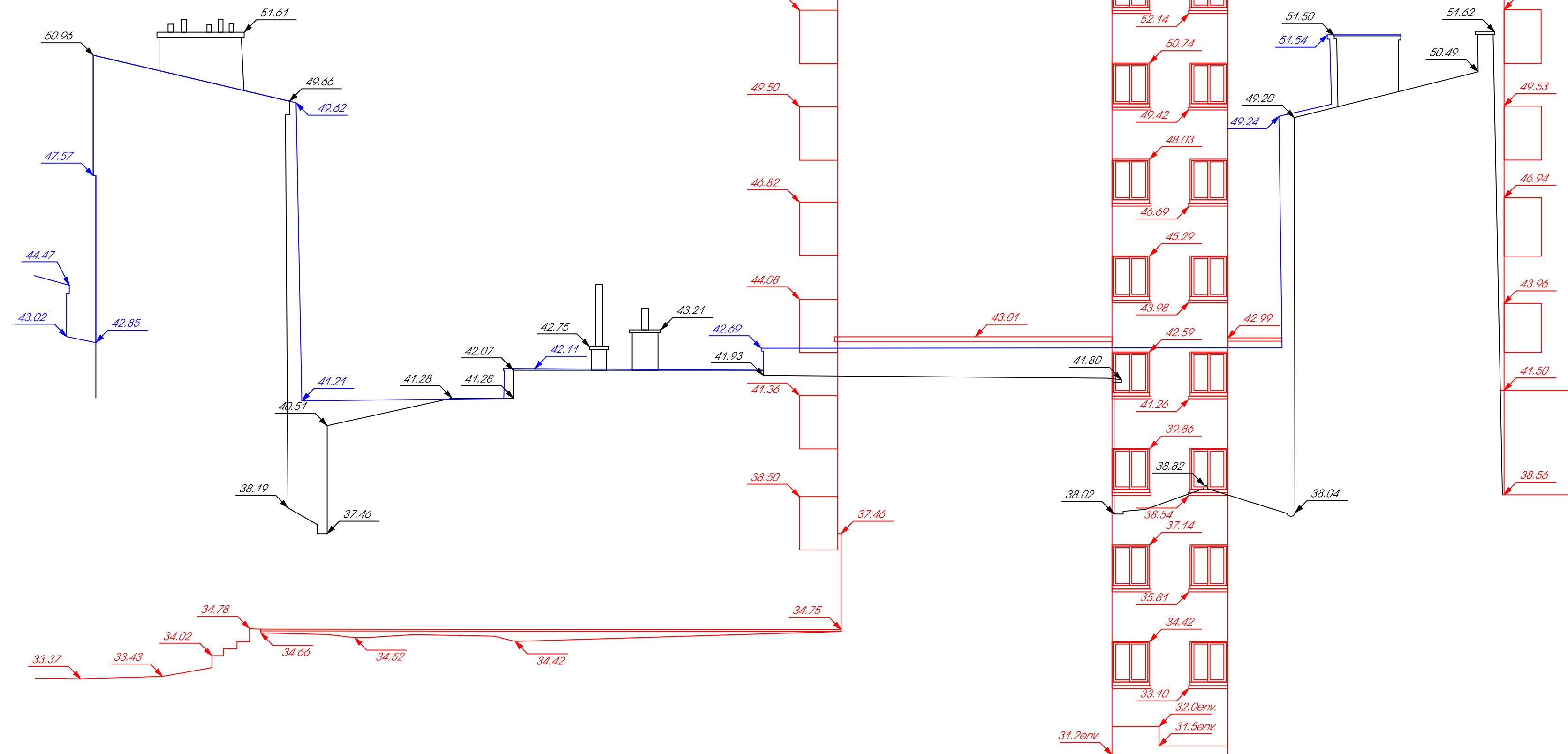


CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
 S.A.R.L. de Géomètres Experts
 www.cabinet-roseau.fr



LEGENDE

- Héberge voisine : 5, passage du Chemin Vert (BC.26)
- Héberge du mur séparatif
- Héberge du 41, rue du Chemin Vert (BC.25)
- 40.00 Altitude de l'héberge voisine : 5, passage du Chemin Vert (BC.26)
- 40.00 Altitude de l'héberge du mur séparatif
- 40.00 Altitude de l'héberge du 41, rue du Chemin Vert (BC.25)



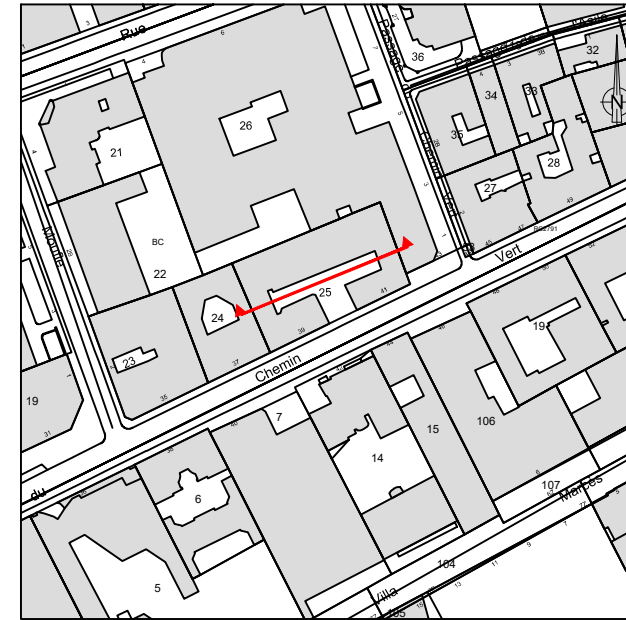
Plan de référence : 30.00m

AUXILIA
 A l'attention de M. TAUGOURDEAU
 41, rue du Chemin Vert
 75011 Paris

PLAN DE COUPE
 Coupe n° 1

39/41, rue du Chemin Vert
 75011 PARIS

Référence cadastrale : BC.25



LEGENDE

	Profil
	Altitude (NGF)

Echelle: 1/100è Date: 29/04/2021 N° de dossier: 5106

Format: - Nivellement : NGF Système de coordonnées:

MODIFICATIONS	Indice	Date	Libellé	Etabli	Vérifié	Approuvé
	A	21/04/21	PLAN_DE_COUPE_1	CG	AP	SR
B	29/04/21	COMPLÉMENT_DE_LEVE_ALTITUDES_PLANCHERS	CG	AP	SR	

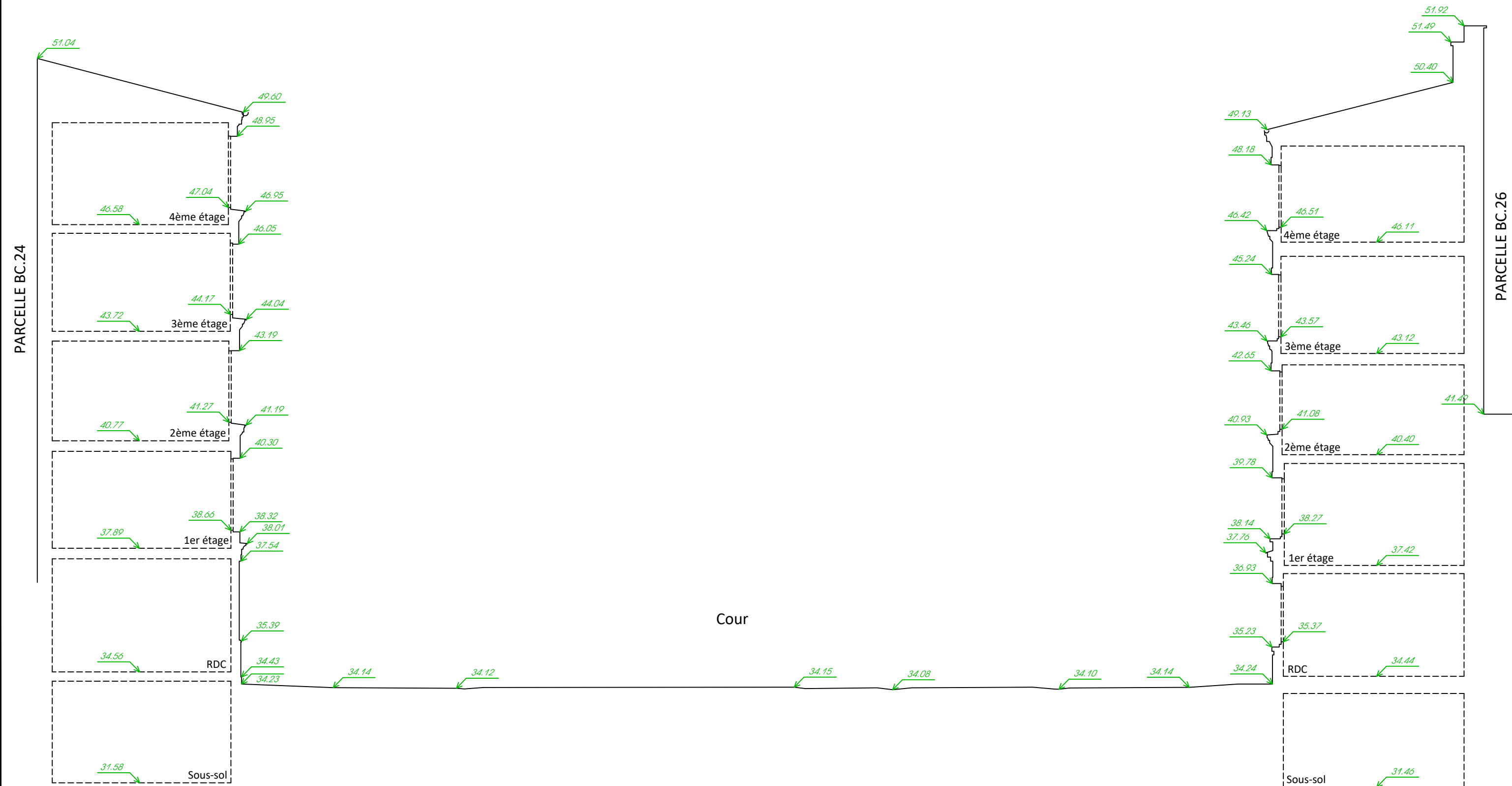
NOTA
 - Plan établi selon nos mesurages du 13, 19 et 28 avril 2021.
 - Référence altimétrique : repère de nivellement du 41, rue du Chemin Vert (NGF-IGN69=34.784m), 5, passage du chemin Vert (NGF-IGN69=35.195m), 7, rue de l'Asile Popincourt (NGF-IGN69=35.614) et du #, rue Moufle (NGF-IGN69=35.275)



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
 S.A.R.L. de Géomètres Experts
 www.cabinet-roseau.fr



COUPE N°1



Plan de référence : 30.00m

LES ALTITUDES DES PLANCHERS ET DES ALLEGES ONT ETE DEFINIES A PARTIR DES PALIERS COMMUNS DES BÂTIMENTS

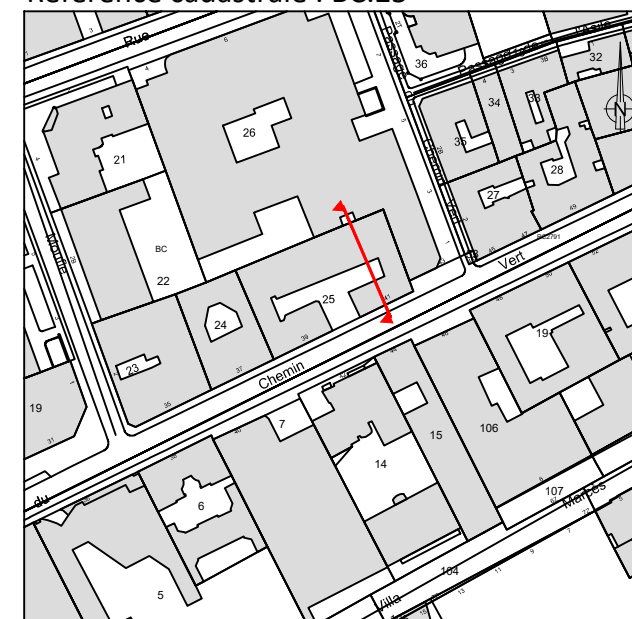
AUXILIA
 A l'attention de M. TAUGOURDEAU
 41, rue du Chemin Vert
 75011 Paris

PLAN DE COUPE
 Coupe n° 2

39/41, rue du Chemin Vert
 75011 PARIS

Référence cadastrale : BC.25

LEGENDE



—	Profil
45.00	Altitude (NGF)

Echelle: 1/100è Date: 29/04/2021 N° de dossier: 5106

Format: - Nivellement : NGF Système de coordonnées:

MODIFICATIONS	Indice	Date	Libellé	Etabli	Vérifié	Approuvé
	A	21/04/21	PLAN_DE_COUPE_2			
B	29/04/21	COMPLÈMENT_DE_LEVE_ALTITUDES_PLANCHERS	CG	AP	SR	

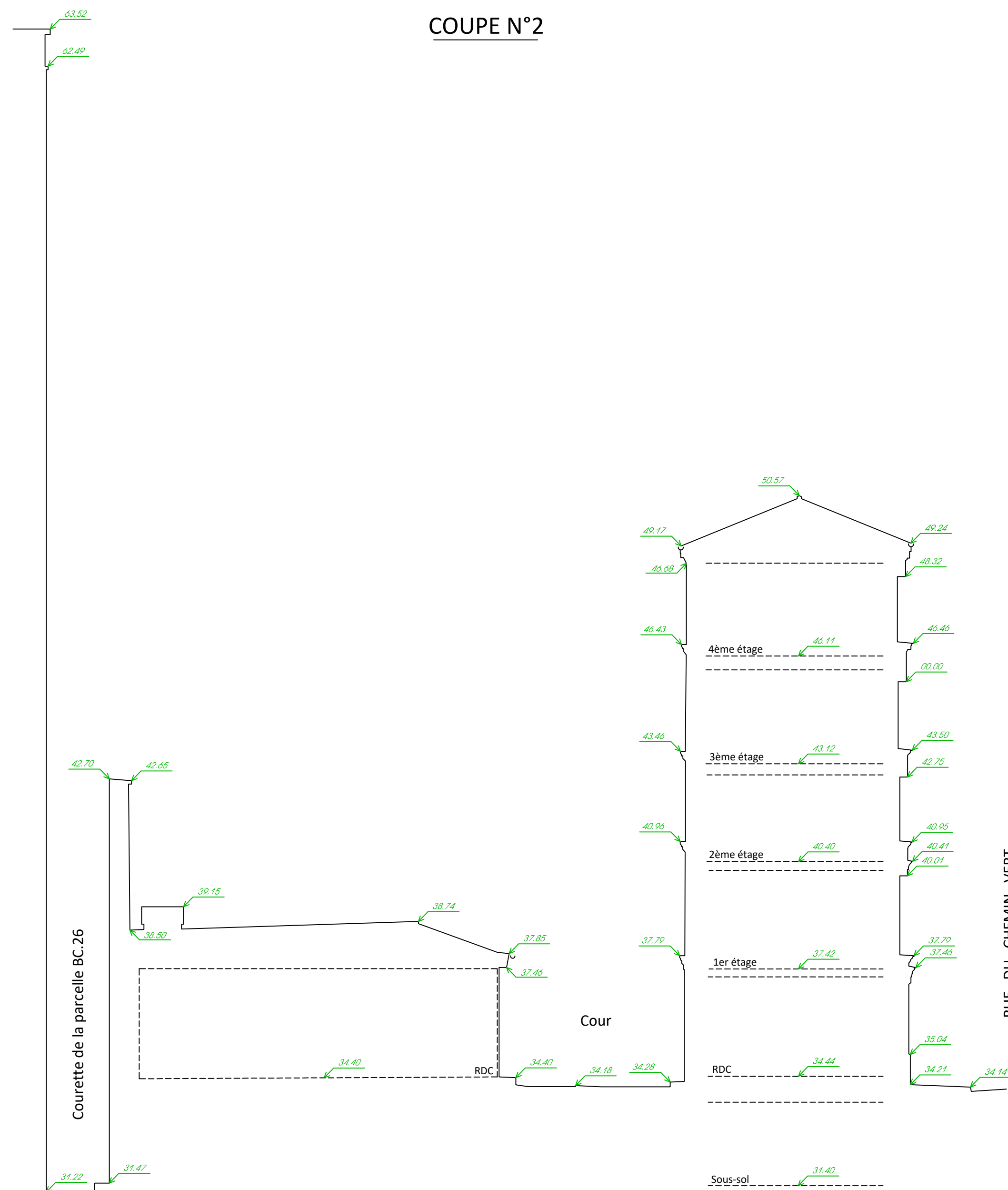
NOTA
 - Plan établi selon nos mesurages du 13, 19 et 28 avril 2021.
 - Référence altimétrique : repère de nivellement du 41, rue rue du Chemin Vert (NGF-IGN69=34.784m), 5, passage du chemin Vert (NGF-IGN69=35.195m), 7, rue de l'Asile Popincourt (NGF-IGN69=35.614) et du #, rue Moufle (NGF-IGN69=35.275)

CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
 S.A.R.L. de Géomètres Experts
 www.cabinet-roseau.fr



COUPE N°2

PARCELLE BC.26



Plan de référence : 30.00m

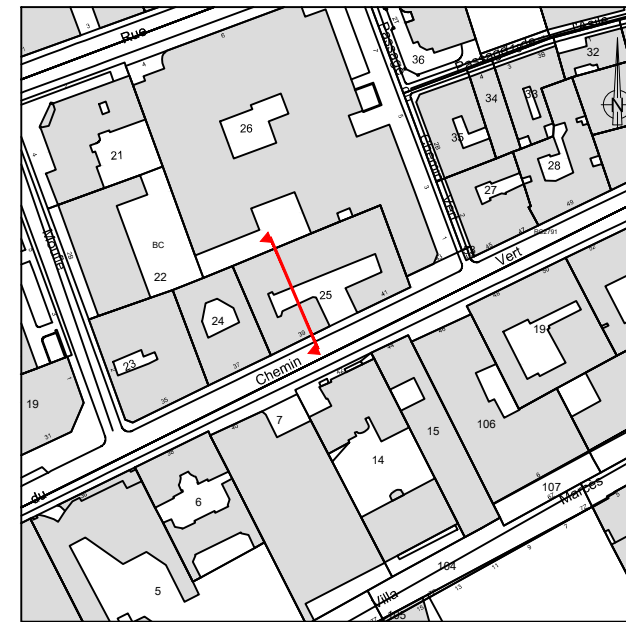
LES ALTITUDES DES PLANCHERS ET DES ALLEGES ONT ETE DEFINIES A PARTIR DES PALIERS COMMUNS DES BÂTIMENTS

AUXILIA
 A l'attention de M. TAUGOURDEAU
 41, rue du Chemin Vert
 75011 Paris

PLAN DE COUPE
Profil n° 3

39/41, rue du Chemin Vert
 75011 PARIS

Référence cadastrale : BC.25



LEGENDE

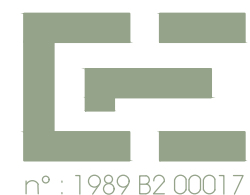
	Profil
	Altitude (NGF)

Echelle: 1/100è Date: 29/04/2021 N° de dossier: 5106

Format: - Nivellement : NGF Système de coordonnées:

MODIFICATIONS	Indice	Date	Libellé	Etabli	Vérifié	Approuvé
	A	21/04/21	PLAN_DE_COUPE_3	CG	AP	SR
B	29/04/21	COMPLÉMENT_DE_LEVE_ALTITUDES_PLANCHERS	CG	AP	SR	

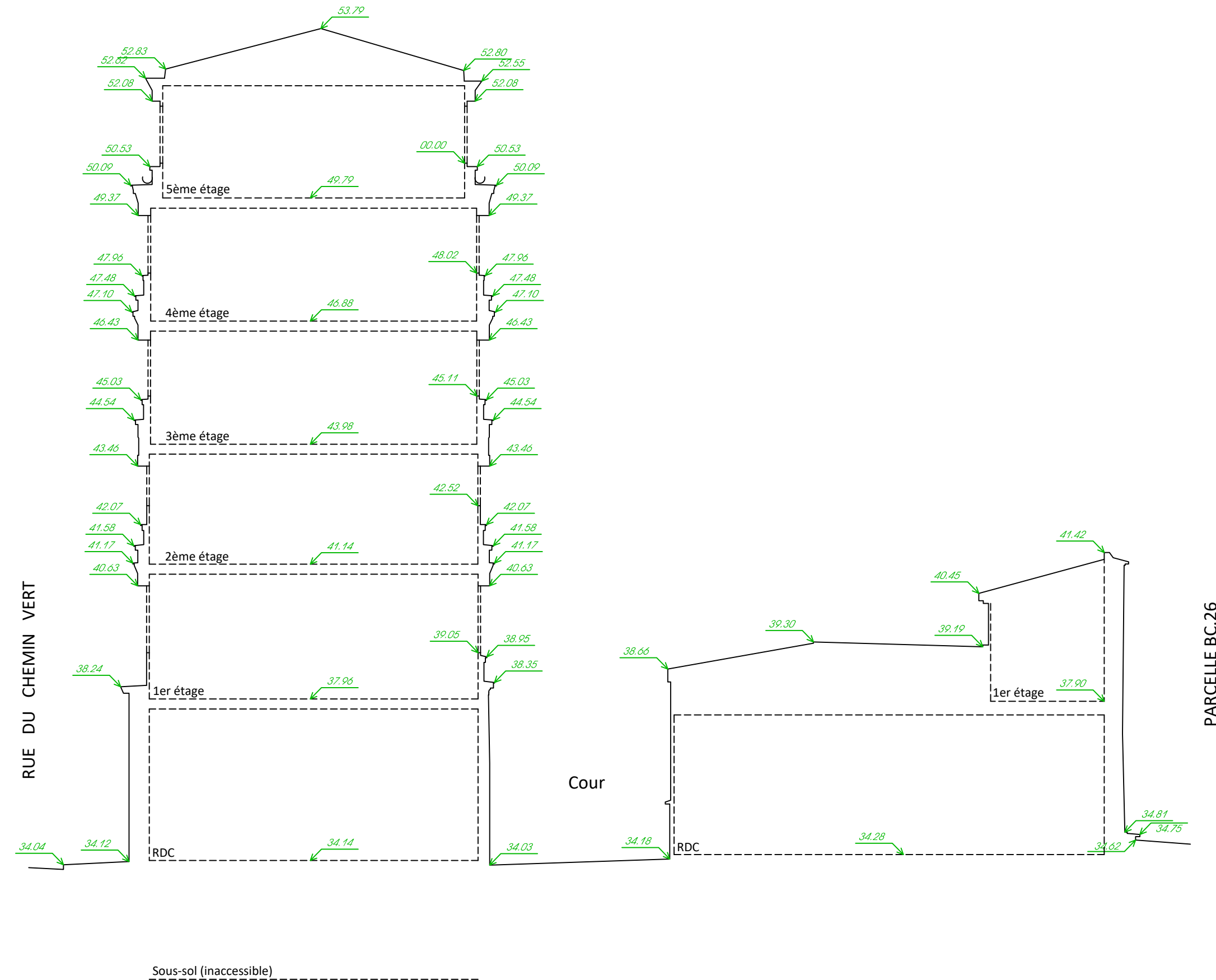
NOTA
 - Plan établi selon nos mesurages du 13, 19 et 28 avril 2021.
 - Référence altimétrique : repère de nivellement du 41, rue rue du Chemin Vert (NGF-IGN69=34.784m), 5, passage du chemin Vert (NGF-IGN69=35.195m), 7,rue de l'Asile Popincourt (NGF-IGN69=35.614) et du #, rue Moufle (NGF-IGN69=35.275)



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
 S.A.R.L. de Géomètres Experts
 www.cabinet-roseau.fr



COUPE N°3



Plan de référence : 30.00m

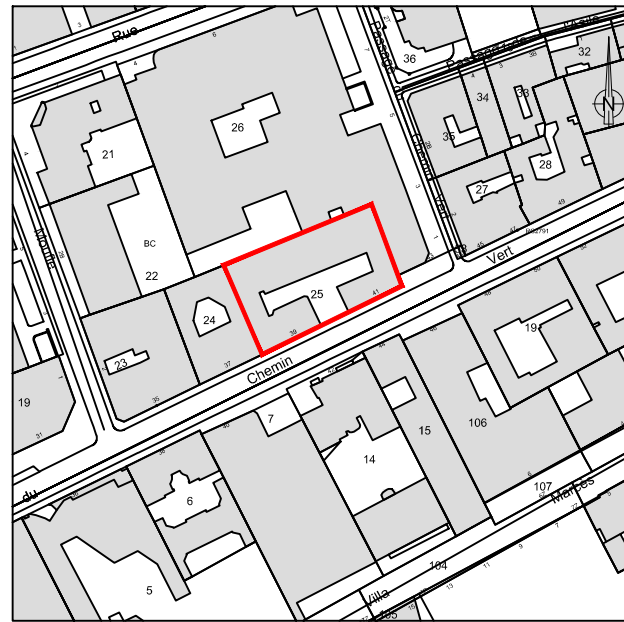
LES ALTITUDES DES PLANCHERS ET DES ALLEGES ONT ETE DEFINIES A PARTIR DES PALIERS COMMUNS DES BÂTIMENTS

AUXILIA
 A l'attention de M. TAUGOURDEAU
 41, rue du Chemin Vert
 75011 Paris

PLAN DE NIVELLEMENT D'ILÔT

39/41, rue du Chemin Vert
 75011 PARIS

Référence cadastrale : BC.25



LEGENDE

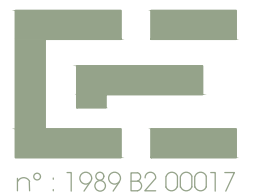
	Emprise du projet
	Courbe de niveau
	Altitude au sol

Echelle: 1/500è Date: 21/04/2021 N° de dossier: 5106

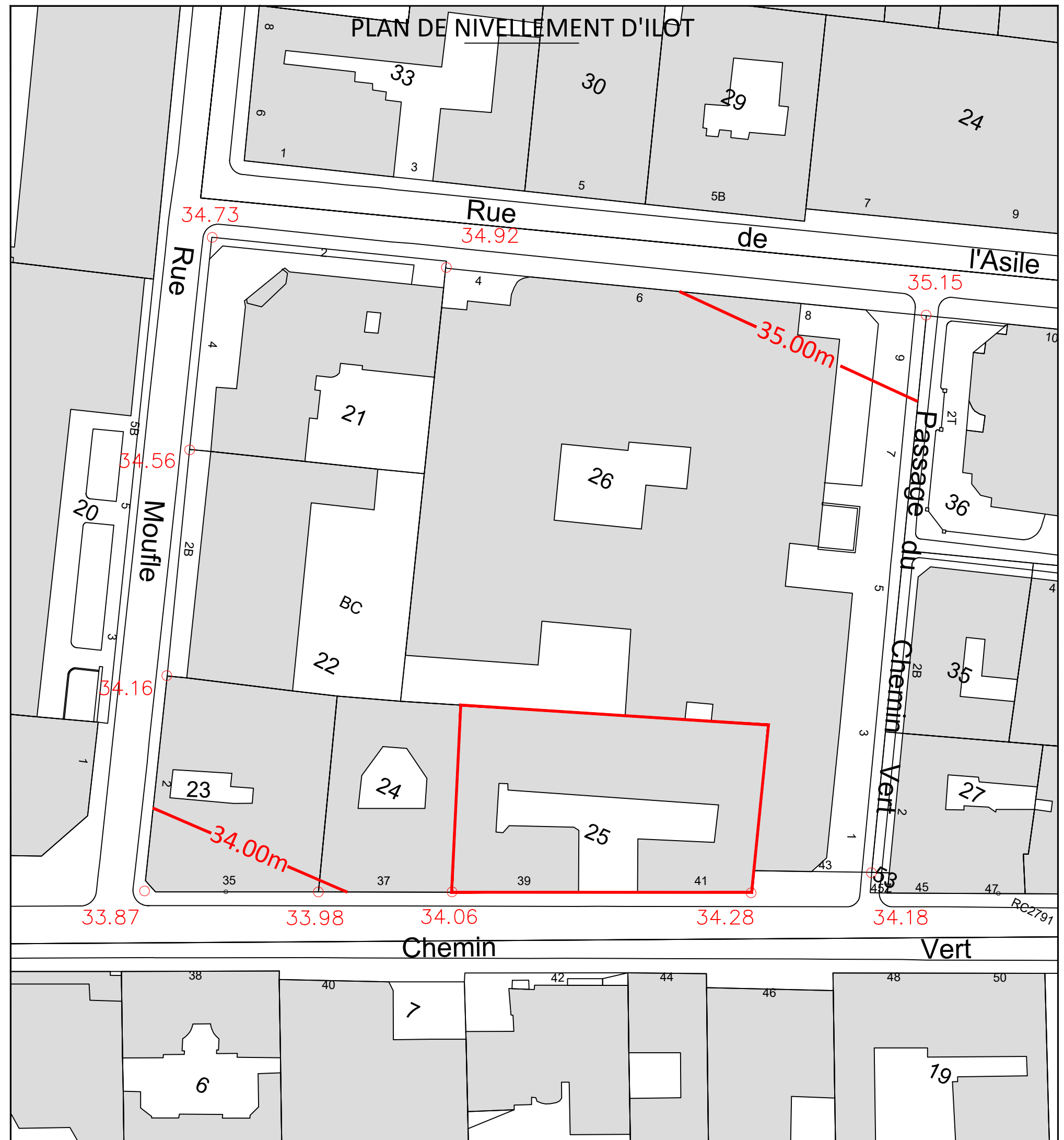
Format: - Nivellement : NGF Système de coordonnées:

MODIFICATIONS	Indice	Date	Libellé	Etabli	Vérfié	Approuvé
	A	21/04/21	PLAN_DE-D'ILOT	CG	AP	SR

NOTA
 - Plan établi selon nos mesurages du 13 et 19 avril 2021.
 - Référence altimétrique : Plan rattaché suivant les repères de nivellement du 41, rue rue du Chemin Vert (NGF-IGN69=34.784m), 5, passage du chemin Vert (NGF-IGN69=35.195m), 7, rue de l'Asile Popincourt (NGF-IGN69=35.614) et du #, rue Moufle (NGF-IGN69=35.275).
 - Référence planimétrique : Plan rattaché suivant la feuille cadastrale numérisée "111000BC01.dxf".



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
 S.A.R.L. de Géomètres Experts
 www.cabinet-roseau.fr





Wimoov



Hermia Marketing



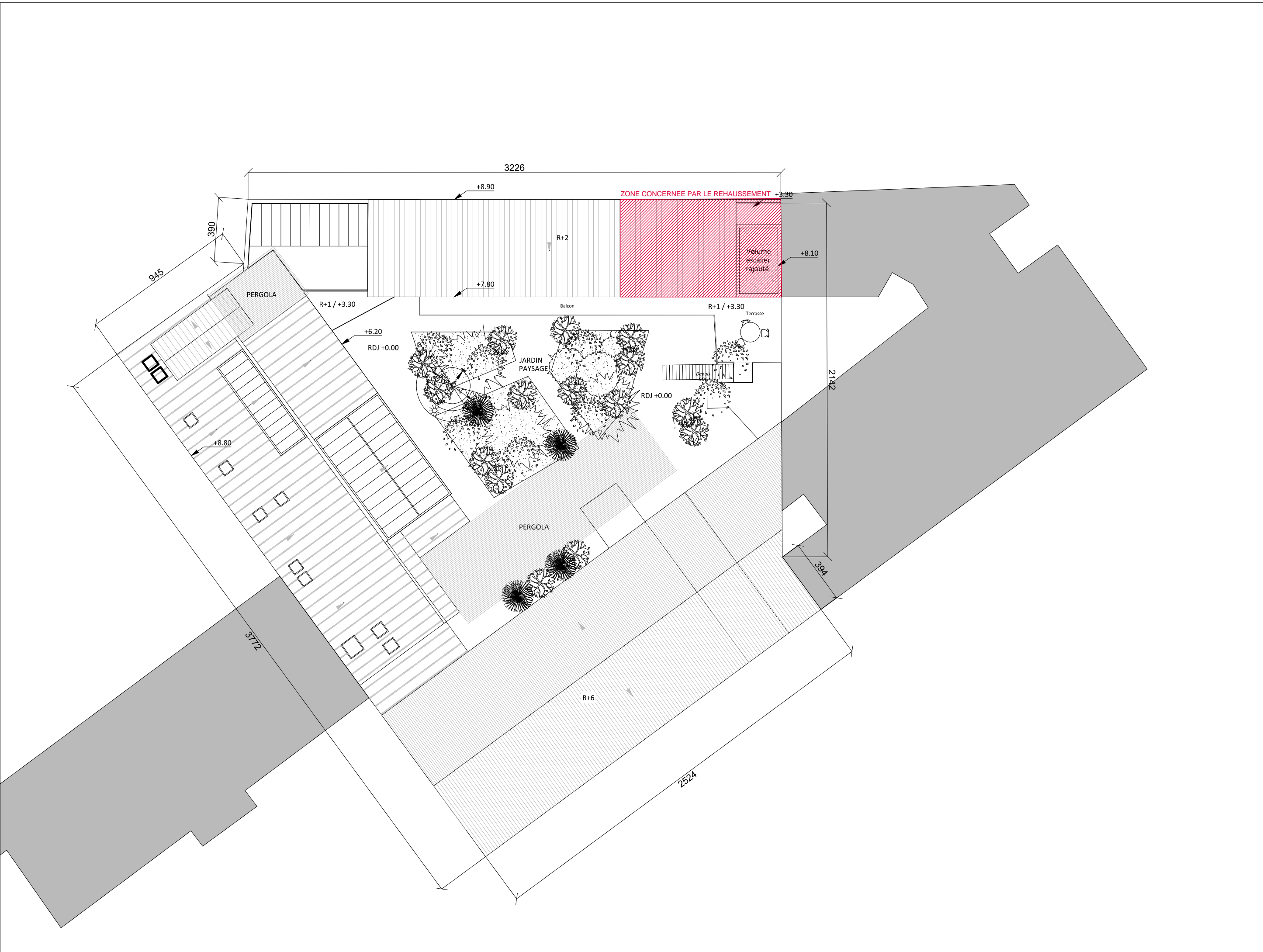
LES PETITES
PATISSERIES...
Vente à emporter
• Livraison



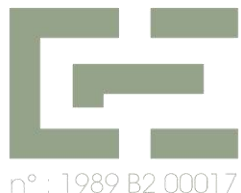
Google



Annexe 4
**Rehaussement Paris 13ème avec servitude non altius
tollendi**



ENSEMBLE IMMOBILIER 16, RUE VULPIAN 75013	MAITRISE D'OUVRAGE		MAITRISE D'OEUVRE		PHASE : DOE	DATE : JANVIER 2021	Projet
	Cyclone LE STUDIO 16/18 Rue Vulpien 75013 Paris		BLAU Architectes SARL D'ARCHITECTURE 26 rue Burrus 84110 Vaison la Romaine Tel. : 06 74 44 89 21 / 04 90 46 19 73				



n° : 1989 B2 00017

CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS

S.A.R.L. de Géomètres Experts

www.cabinet-roseau.fr

Paris,
le 12 mars 2021

Cécile Aerts
16-18, rue Vulpian
75013 PARIS

Devis - plan de servitudes

Commune : Paris 13^e

Objet : plan de masse avec servitudes

1120 m²

Adresse : 16-18, rue Vulpian

Référence	DEFINITION SOMMAIRE	Unité de Prix	Qte	Nbre de points	Nbre de points/prix
Etudes Topographie	<i>Suite à nos échanges de mails</i> Plan topographique (de masse) et émergence des réseaux de précision 1/200^e Relevé des détails topographiques de la cour et du passage cocher Intégration du plan masse fourni en PDF comme fond de plan Rattachement altimétrique au système NGF (IGN 69) Report des données pour un plan topographique au 1/200 ^e	m ²	1120	0,50	560,00
Servitudes	Plan de servitude au 1/100^e Inventaire des fonds devant faire l'objet d'une servitude Détermination des assiettes des différentes servitudes au vu de la configuration des lieux Identification des servitudes à l'aide d'une teinte Indication des cotes altimétriques caractéristiques de la servitude non altius tollendi Transmission d'un projet soumis à l'approbation du propriétaire Définition de la servitude de passage piétons et véhicules sur le plan Définition de la servitude non aedificandi sur le plan Définition de la servitude non altius tollendi sur le plan Identification de leur périmètre Calcul de la superficie de chaque assiette de servitude Servitude non altius tollendi Servitude de piétons et véhicules sous porche et passage cocher Servitude non aedificandi	Forfait			640,00
Documents	Fichiers informatiques Pdf et Dwg (plans)				
					Total € HT 1 540,00 €
					Remise commerciale pour demande groupée (-10%) -154,00 €
					Nouveau total € HT 1 386,00 €
					TVA 20,00 % 277,20 €
					Montant Total € TTC 1 663,20 €

Mille six cent soixante trois euros vingt centimes TTC

Acompte : 50% à la commande.

Solde : à réception des documents.

En signant ce devis vous reconnaissez avoir pris connaissance des Conditions Générales de Vente ci-jointes.

En votre acceptation,

Le client,

IBAN : FR76 - 1751 - 5900 - 0008 - 0918 - 4680 - 186

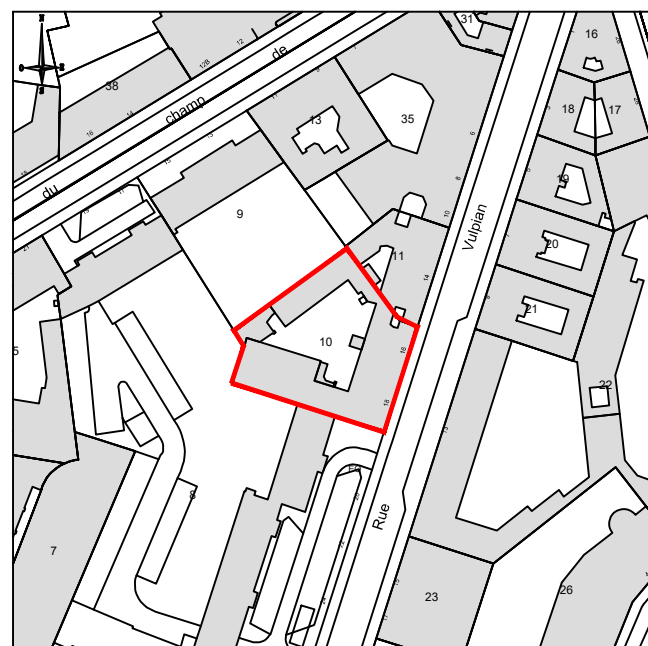
BIC : CEPAFR751

Hubert Roseau
p.o Sylvestre Roseau

Cécile Aerts
16-18, Rue Vulpian
75013 Paris

PLAN DE SERVITUDES

16-18, Rue Vulpian - PARIS 13ème



Echelle: 1/200^{ème} Date: 26/04/2021 Dossier n°: 5083

Etabli: L.BENOSMANE Vérifié: A.PARIS Approuvé: S.ROSEAU

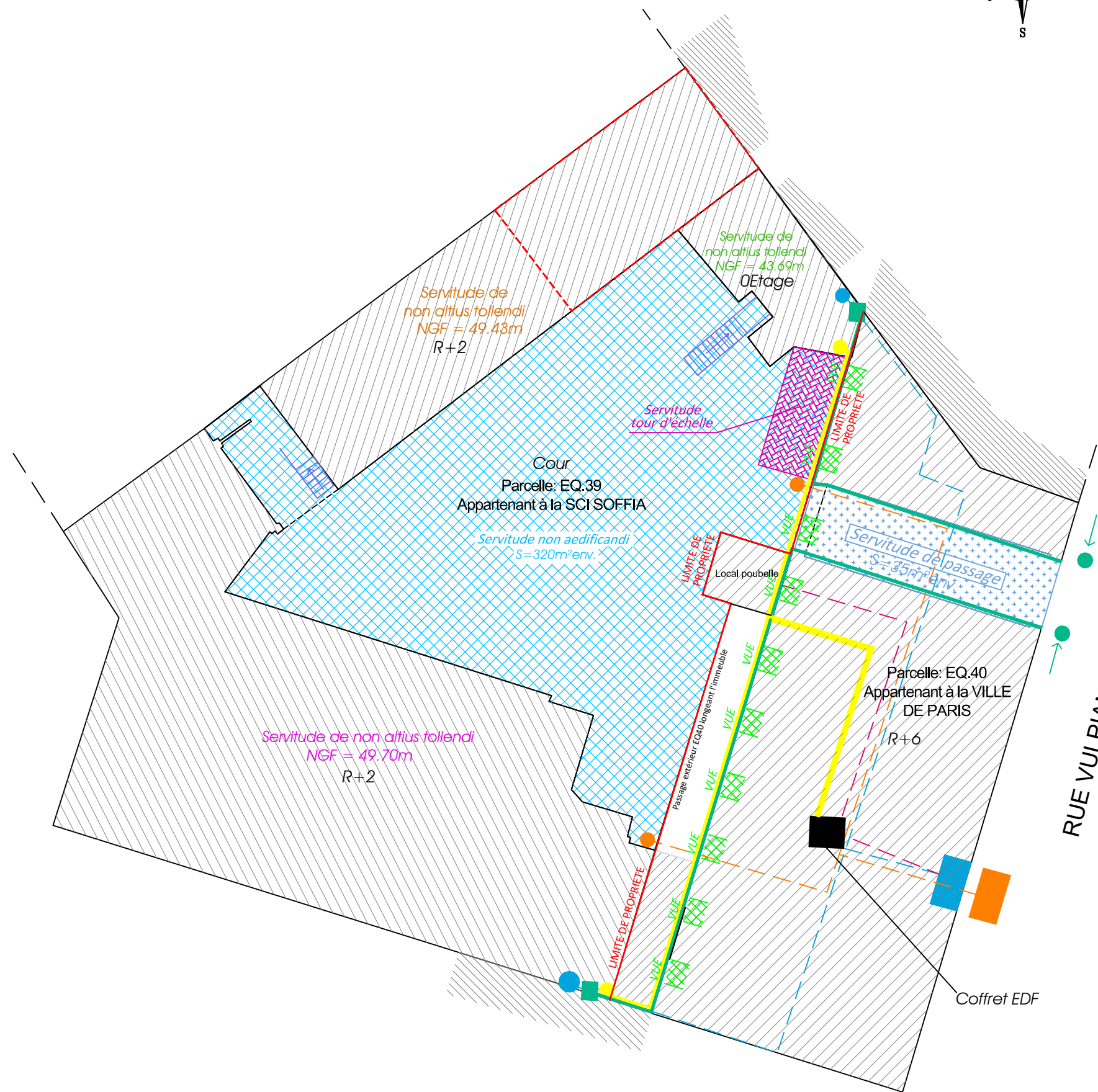
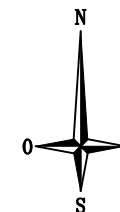
Format: - Nivellement: NGF Système de coordonnées: LOCAL

MODIFICATIONS	Indice	Date	Libellé	Etabli	Vérifié	Approuvé
	A	19/04/2021	PLAN_DE_SERVITUDES	LB	AP	SR
B	26/04/2021	COMPLEMENT_D'INFORMATION	LB	AP	SR	

NOTA
- Plan établi sur la base du fichier numérique "RUE VULPIAN .pdf" fourni par le client.
- Les tracés et les emprises des servitudes ont été définis sur la base du fichier numérique "PLAN_SERVITUDES_SCI_SOFFIA_Corrige_17-02-2021.pdf" fourni par le client.
- Référence altimétrique: repère de nivellement du 13, rue Vulpian (sur école): NGF-IGN69=40.505m.



CABINET ROSEAU & ASSOCIÉS
S.A.R.L. de Géomètres Experts
www.cabinet-roseau.fr



LEGENDE

Parcelle:EQ.39 Parcelle appartenant à la SCI SOFFIA
Parcelle:EQ.40 Parcelle appartenant à la VILLE DE PARIS (Propriétaire et bailleur) PARIS HABITAT (Emphytéote)

— Limite de propriété entre les parcelles EQ.39 et EQ.40

SERVITUDES

SERVITUDE DE NON AEDIFICANDI
- Fonds servant: Parcelle EQ.39
- Fonds dominant: Parcelle EQ.40
Emprise de la servitude de non aedificandi
Surface = 320m² environ

SERVITUDE DE NON ALTUS TOLLENDI
- Fonds servant: Parcelle EQ.39
- Fonds dominant: Parcelle EQ.40
Emprise de la servitude de non altius tollendi s'élevant au dessus de la cote NGF=49.70m - Surface = 30m² environ
Emprise de la servitude de non altius tollendi s'élevant au dessus de la cote NGF=49.43m - Surface = 120m²
Emprise du projet de ravalement de la SCI SOFFIA suivant le fichier informatique "V2_009_cyclone_presentation_surélévation-COUPES ELEVATIONS (1).pdf" fourni par le client réajustant pas la cote NGF=49.43m.
Emprise de la servitude de non altius tollendi s'élevant au dessus de la cote NGF=43.69m - Surface = 310m²

SERVITUDE PIETONS ET VEHICULES POUR PORCHE ET PASSAGE COCHER
- Fonds servant: Parcelle EQ.40
- Fonds dominant: Parcelle EQ.39
Emprise de la servitude de passage cocher / porche sur rue
S=35m² environ

SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE
- Fonds servant: Parcelle EQ.39
- Fonds dominant: Parcelle EQ.40
Emprise de la servitude de tour d'échelle
Surface = 12m² environ

SERVITUDE DE VUE
- Fonds servant: Parcelle EQ.39
- Fonds dominant: Parcelle EQ.40
Vue soumis à la servitude de vue

SERVITUDE CANALISATION D'EAU
- Fonds servant: Parcelle EQ.40
- Fonds dominant: Parcelle EQ.39
Réseaux des canalisations d'eau (Sous-sol/caves)
Compteur d'eau
Raccordements des canalisations d'eau
Les canalisations passent dans les caves de l'immeuble de la ville de Paris (EQ.40) pour arriver aux égouts municipaux.

SERVITUDE CANALISATION DE GAZ
- Fonds servant: Parcelle EQ.40
- Fonds dominant: Parcelle EQ.39
Réseaux des canalisations de Gaz (Sous-sol/caves)
Compteur Gaz
Branchement sur rue Gaz de France
Bâtiments de la SCI SOFFIA (EQ.39) (2 compteurs et 2 canalisations)
Les canalisations de gaz partent des compteurs pour longer la façade de l'immeuble de la ville de Paris (EQ.40) (niveau 1er étage) puis le passage cocher et rejoindre les branchements sur rue.

SERVITUDE CABLAGE ELECTRIQUE
- Fonds servant: Parcelle EQ.40
- Fonds dominant: Parcelle EQ.39
Réseaux du cablage électrique (Sous-sol/caves)
Raccordements compteurs
Les câbles électriques partent des 2 compteurs de la SCI SOFFIA (EQ.39)
- Rejoignent le coffret EDF dans l'immeuble de la ville de Paris (EQ.40) par l'escalier menant à la cave.
- Longent la façade de l'immeuble de la ville de Paris (EQ.39), l'escalier et rejoignent le coffret par l'escalier menant à la cave et le couloir cave.

SERVITUDE CANALISATION DES EAUX USEES
- Fonds servant: Parcelle EQ.40
- Fonds dominant: Parcelle EQ.39
Canalisation des eaux usées (Sous sol/caves)
Accès égout
Raccordements des canalisations des eaux usées
Les canalisations passent dans les caves de l'immeuble de la ville de Paris (EQ.40) pour arriver aux égouts municipaux.

SERVITUDE ACCES COFFRET EDF ET COMPTEUR EAU
- Fonds servant: Parcelle EQ.40
- Fonds dominant: Parcelle EQ.39
Servitude accès coffret EDF et Compteur Eau (Sous sol/caves)

- Plan établi sur la base du fichier numérique "RUE VULPIAN .pdf" fourni par le client
- Les tracés et les emprises des servitudes ont été définis sur la base du fichier numérique "PLAN_SERVITUDES_SCI_SOFFIA_Corrige_17-02-2021.pdf" fourni par le client.

Paris, le 23/03/2021

DESTINATAIRE :**OBJET : Repères de nivellement****REF : votre demande par mail du 19 mars 2021**

NOTA: Les repères de nivellement sont actuellement en cours de révision. Il a été appliqué une correction de +0.332 m aux altitudes orthométriques Ville de Paris (NVP) en attendant les données complètes de la révision générale :

$$\text{Altitude NVP (m)} = \text{Altitude IGN69 (m)} - 0.332 \text{ m}$$

Les calculs effectués à partir de ces repères peuvent être transmis à : pvp.dvd@paris.fr

Des mouvements de sols pouvant avoir affecté les altimétries depuis leur dernière vérification, l'attention des opérateurs est attirée sur la nécessité de recalages des diverses stations de polygonation sur un nombre adéquat de repères.

ADRESSE	ALTIMETRIE
13 Rue VULPIAN Sur l'école	IGN69 : 40.505 m (NVP : 40.173 m)
# Boulevard AUGUSTE BLANQUI Face à la rue Vergniaud sur le métropolitain	IGN69 : 41.285 m (NVP : 40.953 m)
9 Rue du CHAMP DE L'ALOUETTE	IGN69 : 41.491 m (NVP : 41.159 m)

Pour toute précision, le bureau de la diffusion peut être contacté à : pvp.dvd@paris.fr

Le responsable de la diffusion

COMMUNE

PARIS 13^{ème}

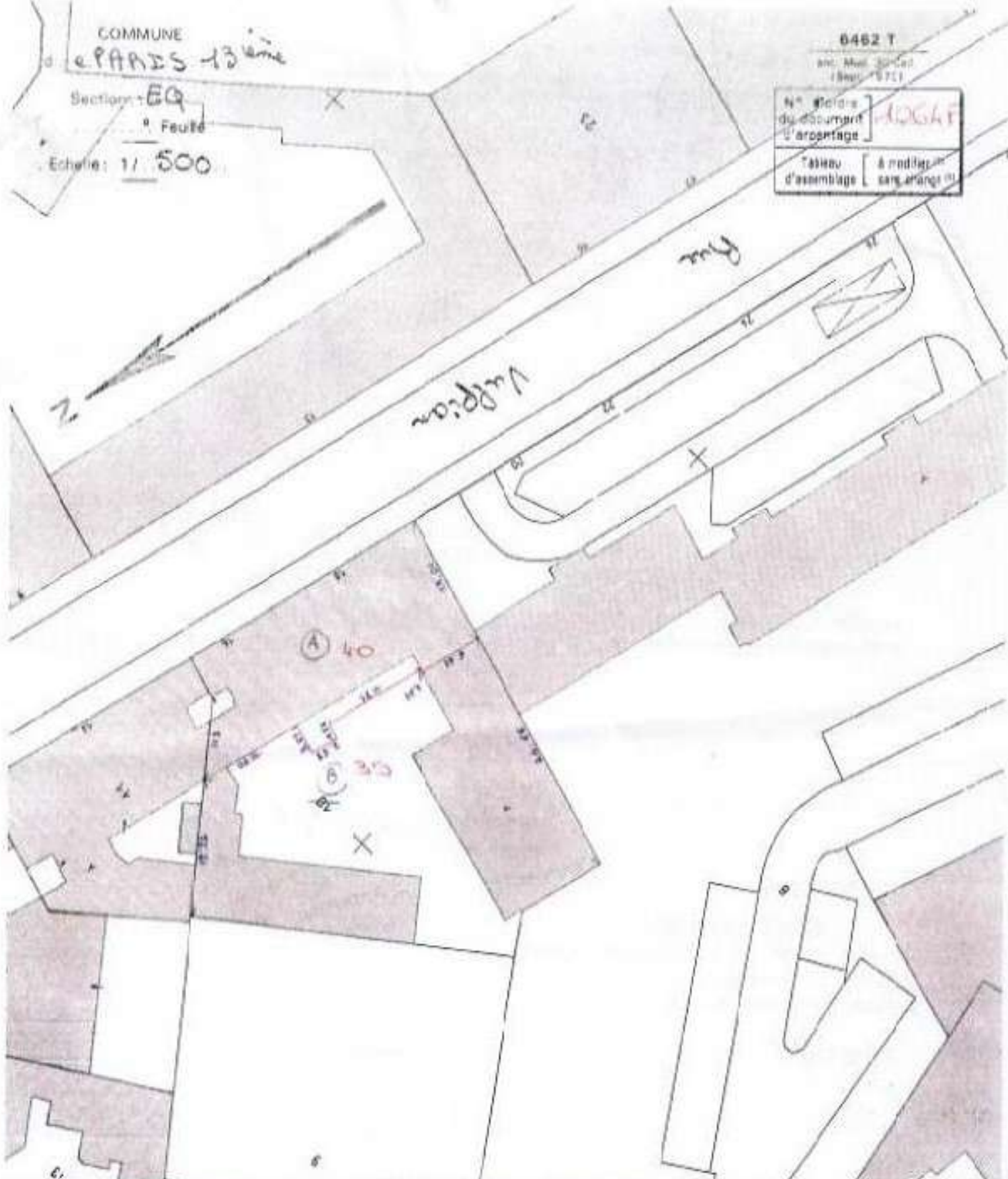
6462 T

arr. Mu. 30^{ème} Cat.
(N^o 1971)

Section: EQ
Feuille

Echelle: 1/500

N ^o d'ordre du document d'arpentage	ADGAF
Tableau d'assemblage	à modifier sans arrêt



Voir la rubrique «INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES» au dos de la charte 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n^o 58-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, établi par les propriétaires soussignés, a été établi

A - d'après les indications qu'ils ont données au Bureau

B - en contrepoint d'un plan d'arpentage qui leur a été fourni

C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie jointe, dressé

par M. CURIEUX SEGRET, géomètre à PARIS.

A CURIEUX SEGRET et à M. CURIEUX SEGRET
vous avez en tant que géomètre, établi le plan d'arpentage

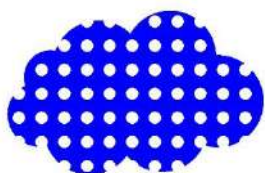
Intéressé du plan, il a été établi
- par le Bureau du Cadastre
- par la personne agréée dans
les bureaux du Cadastre
N^o d'ordre au registre de
situation des droits
Cachet du Service d'origine

BUREAU DES IMPÔTS FONCIERS
DE PARIS 13^{ème}
B, rue Clisson
75013 PARIS 13^{ème}

Document d'arpentage dressé
par M. CURIEUX SEGRET
Géomètre, Exp. n^o ...
à PARIS
Date ...
RECEVU
A DÉPOSER
dans le Service des
Plans et Documents
du Cadastre

Il y a lieu de mentionner dans la formule A n'est applicable que dans le cas d'une enquête (sans réponse) par voie de mail à partir de la feuille B, les propriétaires affectés aux mêmes le plan d'arpentage
Ce plan a été dressé en vertu de la loi n^o 100 du 10 août 1963 relative à l'organisation des services de l'Etat
Il est établi en vertu de la loi n^o 100 du 10 août 1963 relative à l'organisation des services de l'Etat

Annexe 5
Étude des murs séparatifs Paris 13ème RIVP



Le 20/07/2021
Paris

RIVP
Direction de la construction – DC4
48-50, rue Albert – 8^{ème} étage
75008, Paris

Dossier N° 5103

VILLE DE PARIS
11^{ème} Arrondissement

12 – 14 Passage Ménilmontant

ETUDE DES MURS SEPARATIFS

Avec les propriétés voisines

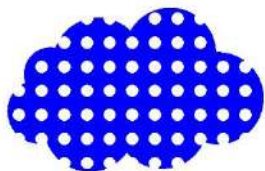
Du

16-16 bis, Passage Ménilmontant, Paris 11^{ème}

1, rue Victor Gelez, Paris 11^{ème}

21, rue des Bluets, Paris 11^{ème}

19, rue des Bluets, Paris 11^{ème}



SOMMAIRE

I.	PRESENTATION.....	3
II.	ETUDE DE MITOYENNETE	4
1.	PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 105 :	4
2.	PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 33	6
3.	PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 99	6
4.	PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 25	7
5.	PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 26	7
6.	TRAITEMENT DES DONNEES.....	8
6.1	Entre les Parcelles AV105 et AV 33 :	8
6.2	Entre les Parcelles AV105 et AV 99 :	10
6.3	Entre les Parcelles AV105 et AV 26 :	11
6.4	Entre les Parcelles AV105 et AV 25 :	13
III.	CONCLUSION.....	14
IV.	CONSEQUENCE DE L'ETUDE DE MITOYENNETE	15

I. PRESENTATION

Le présent rapport a pour objectif de définir le caractère mitoyen ou non, des murs séparatifs entre :

- Le bâtiment au 12 – 14 Passage Ménilmontant dans le 11^{ème} arrondissement, sur la parcelle cadastrée AV 105, selon dernière mise à jour sur www.Cadastre.gouv.fr

Et :

- Le bâtiment au 16 – 16 bis, Passage Ménilmontant dans le 11^{ème} arrondissement, sur la parcelle cadastrée AV 33.
- Le bâtiment au 1, rue Victor Gelez dans le 11^{ème} arrondissement, sur la parcelle cadastrée AV 99.
- Le bâtiment au 19, rue des Bluets dans le 11^{ème} arrondissement, sur la parcelle cadastrée AV 25.
- Le bâtiment au 21 – 23, rue des Bluets dans le 11^{ème} arrondissement, sur la parcelle cadastrée AV 26.



Détail n°1 : Plan cadastral

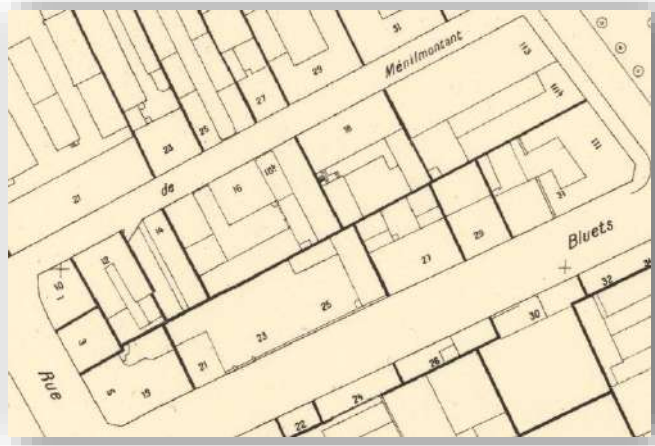


Image n°1 : Plan parcellaire (Edition 1937)



Image n°2 : Plan parcellaire (Edition 1954)

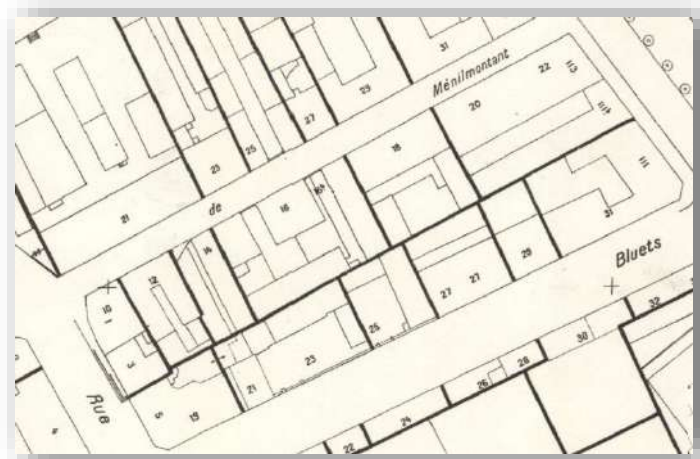


Image n°3 : Plan parcellaire (Edition 1977)

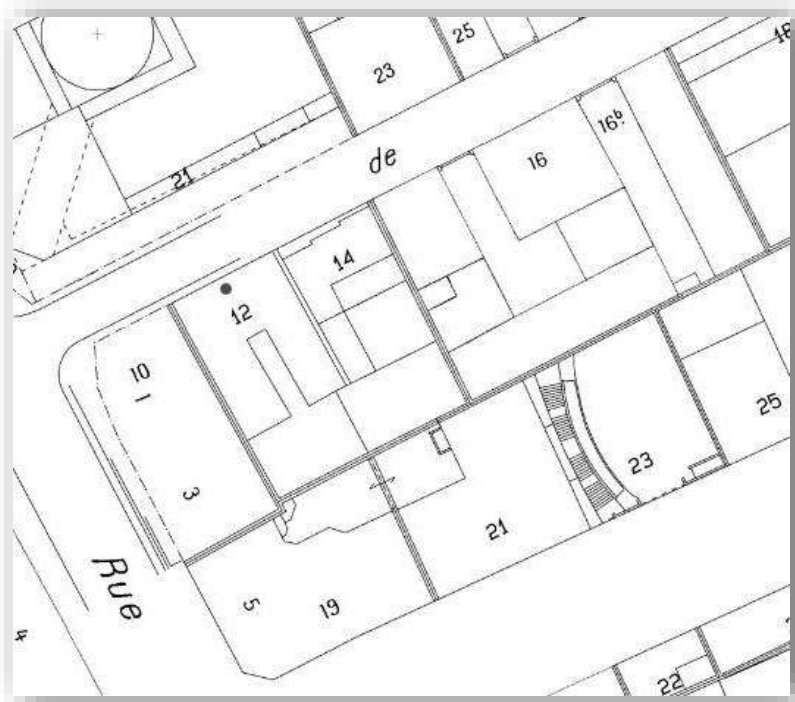
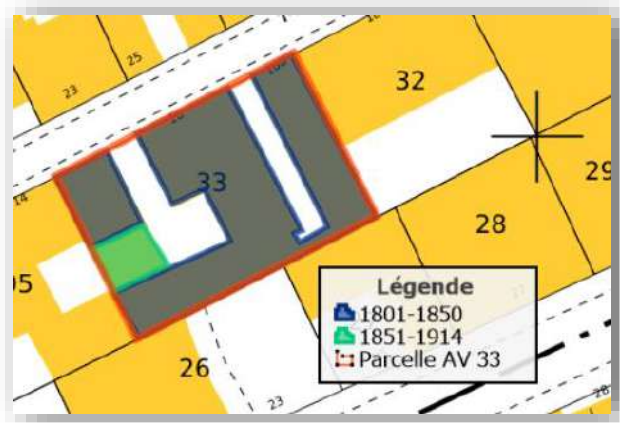


Image n°4 : Plan parcellaire (non daté)

2. PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 33

2.1 Description :

La propriété du 16-16 Bis Passage Ménilmontant, Paris 11^{ème} d'une contenance cadastrale de 611 m² est construite entre 1801 et 1914. Voir (**Détail n°3**).



Détail n°3 : Estimation de l'année de construction des bâtiments sur la parcelle AV 33

2.2 Données :

Les archives de Maître MOULIADE, nous ont transmis le document suivant :

- Règlement de copropriété établi le 20 décembre 1977 par étude de Me Jean MOULIADE, notaire à Paris.

3. PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 99

3.1 Description :

La propriété du 1 rue Victor Gelez, Paris 11^{ème} d'une contenance cadastrale de 200 m² est construite entre 1801 et 1850. Voir (**Détail n°3**).



Détail n°3 : Estimation de l'année de construction des bâtiments sur la parcelle AV 99

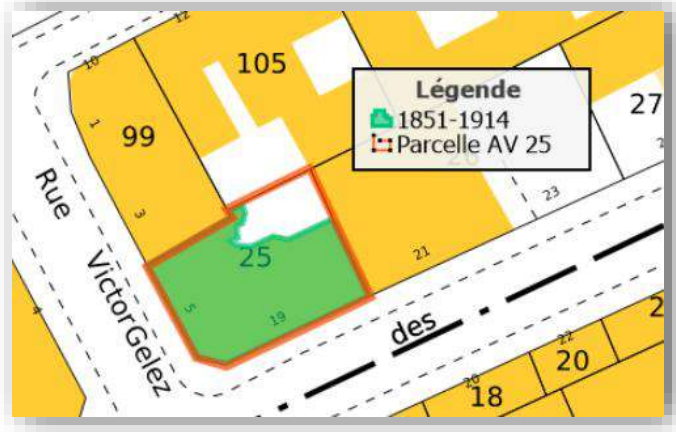
3.2 *Données :*

Nous n'avons pas pu obtenir les documents nécessaires à notre étude.

4. PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 25

4.1 *Description :*

La propriété du 19 rue des Bluets, Paris 11^{ème} d'une contenance cadastrale de 255 m² est construite entre 1851 et 1914. Voir (**Détail n°4**).



Détail n°4 : Estimation de l'année de construction des bâtiments sur la parcelle AV 25

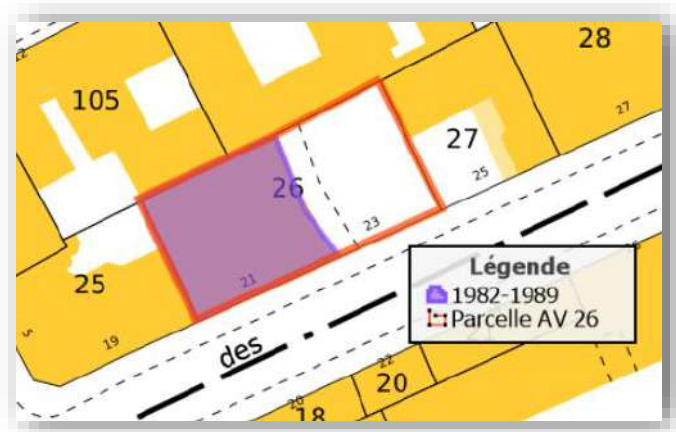
4.2 *Données :*

Nous n'avons pas pu obtenir les documents nécessaires à notre étude.

5. PROPRIETE DE LA PARCELLE AV 26

5.1 *Description :*

La propriété du 21-23 rue des Bluets, Paris 11^{ème} d'une contenance cadastrale de 424m² est construite entre 1982 et 1989. Voir (**Détail n°5**).



Détail n°5 : Estimation de l'année de construction des bâtiments sur la parcelle AV 26

5.2 Données :

Nous avons pu obtenir les documents suivants :

- Servitude de vue établi le 10 juillet 2006 par Me Raoul le FOYER de COSTIL, notaire à Paris.
- Constitution de servitudes entre « SOCIETE L'HABITAT SOCIAL FRANCAIS » et « SCI SAUSSIAU DES BLUETS », établi le 23 mars 2012 par Me François TRUFFIER, notaire à Paris.

6. TRAITEMENT DES DONNEES

Afin de procéder à l'étude de mitoyenneté, nous nous sommes rendus au 12-14 Passage Ménilmontant, le 29 juin 2021. Sur place, nous avons remarqué la présence de murs présumés mitoyens, sur les limites divisoires des parcelles.

6.1 Entre les Parcelles AV105 et AV 33 :

- Après analyses des documents en notre possession (Bail emphytéotique et le règlement de copropriété) ; nous n'avons trouvé aucune précision sur la mitoyenneté du mur qui sépare les deux parcelles, AV 105 et AV 33.
- Sur le plan parcellaire édité par la mairie de Paris ; le mur séparant les deux parcelles, est mentionné comme étant mitoyen ou présumé tel, en le dessinant de trois traits parallèles. Voir (**image n° 4**).

On remarque également, que sur les plans parcellaires édités en 1937, 1954 et 1977. Le mur séparatif a toujours existé. Voir (**image n°1,2 et 3**).

c. Sur place nous avons constaté :

- Le mur séparant les deux parcelles, est visuellement, de même nature et de même épaisseur. Voir (**Photos n° 1, 2, 3, et 4**)
- Le bâtiment du 14 Passage Ménilmontant est construit sur la limite du mur supposé mitoyen.

Par conséquent ; et à défaut d'une contre-indication par un titre de propriété ou tout autre acte qui n'a pas été porté à notre connaissance, notre hypothèse de mitoyenneté du mur est confirmée jusqu'aux héberges les plus basses, augmentés de la hauteur de solin de 16cm. Les parties supérieures restantes de murs sont présumés privatives.



Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4

6.2 Entre les Parcelles AV105 et AV 99 :

- a. Sur le plan parcellaire édité par la mairie de Paris ; le mur séparant les deux parcelles, est figuré par trois traits parallèles, signe désignant un mur mitoyen. Voir **(image n° 4)**.

On remarque également, que sur les plans parcellaires édités en 1937, 1954 et 1977. Le mur séparatif a toujours existé. Voir **(image n°1,2 et 3)**.

- b. Sur place nous avons remarqué :

- Sur la façade du 12 Passage Ménilmontant ; le mur, d'une épaisseur d'environ 50cm, est présumé mitoyen. Voir **(photo n°5)**
- Le bâtiment, côté 1 rue Victor Gelez, est accolé au mur supposé mitoyen. Voir **(photo n°5,6,7 et 8)**

Par conséquent ; et à défaut d'une contre-indication par un titre de propriété ou tout autre acte qui n'a pas été porté à notre connaissance, notre hypothèse de mitoyenneté du mur est confirmée jusqu'aux héberges les plus basses, augmentés de la hauteur de solin de 16cm. Les parties supérieures restantes de murs sont présumés privatives.



Photo n°5



Photo n°6



Photo n°7 et n°8 (cour intérieure de la parcelle AV105)

6.3 Entre les Parcelles AV105 et AV 26 :

- a. Après analyses des documents, nous n'avons trouvé aucune précision sur la mitoyenneté du mur qui sépare les deux parcelles, AV 105 et AV 26.
- b. Sur le plan parcellaire édité par la mairie de Paris ; le mur séparant les deux parcelles, est figuré par trois traits parallèles, signe désignant un mur mitoyen. Voir (**image n° 4**).

Également, les plans parcellaires édités en 1937, 1954 et 1977. Le mur séparatif a toujours existé. Voir (**image n°1,2 et 3**).

c. Sur place nous avons constaté :

- Le mur séparant les deux bâtiments contigus des parcelles AV 26 et AV 105 est de même nature et d'épaisseur que le mur séparatif entre les deux cours intérieures. Voir (**Photos n° 9, 10 et 11**)
- Le mur séparatif des parcelles AV26 et AV105 est le même mur qui sépare la parcelle AV 25 de la parcelle AV26.

Par conséquent ; et à défaut d'une contre-indication par un titre de propriété ou tout autre acte qui n'a pas été porté à notre connaissance, notre hypothèse de mitoyenneté du mur est confirmée.



Photo n°9 et n°10 (cour intérieure de la parcelle AV26)



Photo n°11 (cour intérieure de la parcelle AV26)

6.4 Entre les Parcelles AV105 et AV 25 :

- a. Sur le plan parcellaire édité par la mairie de Paris ; le mur séparant les deux parcelles, est figuré par trois traits parallèles, signe désignant un mur mitoyen. Voir (image n° 4).

Également, les plans parcellaires édités en 1937, 1954 et 1977. Le mur séparatif a toujours existé. Voir (**image n°1,2 et 3**).

- b. Nous n'avons pas pu accéder à la cour de la parcelle 25, néanmoins, le mur séparatif entre la parcelle AV 105 et AV 25, reste visible des cours intérieures des parcelle AV105 et AV 26.

Sur place, nous avons remarqué que :

- Le mur séparant les deux parcelles, est visuellement, de même nature et de même épaisseur. Voir (**Photos n° 12 et 13**)

Par conséquent ; et à défaut d'une contre-indication par un titre de propriété ou tout autre acte qui n'a pas été porté à notre connaissance, notre hypothèse de mitoyenneté du mur est confirmée.



Photo n°12 (cour intérieure de la parcelle AV105)



Photo n°13 (cour intérieure de la parcelle AV 26)

III. CONCLUSION

De ces divers éléments, et à défaut d'une contre-indication par un titre de propriété ou tout autre acte des parcelles AV105, AV33, AV99, AV25 et AV26, nous pouvons présumer la conclusion suivante :

- Le mur séparant la propriété de 12 -14 Passage Ménilmontant, paris 11^{ème}, cadastrée AV105, et la propriété du 16-16 Bis Passage Ménilmontant, Paris 11^{ème}, cadastrée AV33 est présumé mitoyen jusqu'aux héberges les plus basses, augmentés de la hauteur de solin de 16cm. Les parties supérieures restantes de murs sont présumés privatives.
- Le mur séparant la propriété de 12 -14 Passage Ménilmontant, paris 11^{ème}, cadastrée AV105, et la propriété du 1 Victor Gelez, Paris 11^{ème}, cadastrée AV99 est présumé mitoyen jusqu'aux héberges les plus basses, augmentés de la hauteur de solin de 16cm. Les parties supérieures restantes de murs sont présumés privatives.
- Le mur séparant la propriété de 12 -14 Passage Ménilmontant, paris 11^{ème}, cadastrée AV105, et la propriété du 19 rue des Bluets, Paris 11^{ème}, cadastrée AV25 est présumé mitoyen.
- Le mur séparant la propriété de 12 -14 Passage Ménilmontant, paris 11^{ème}, cadastrée AV105, et la propriété du 21-23 rue des Bluets, Paris 11^{ème}, cadastrée AV26 est présumé mitoyen jusqu'aux héberges les plus basses, augmentés de la hauteur de solin de 16cm. Les parties supérieures restantes de murs sont présumés privatives.

IV. CONSEQUENCE DE L'ETUDE DE MITOYENNETE

Des lors que la mitoyenneté est démontrée, chacun des propriétaires doit veiller à la conservation du mur, c'est-à-dire à l'entretien du mur mitoyen en effectuant les réparations nécessaires ou en envisageant la reconstruction du mur si celui-ci est en mauvaise état.

Ces travaux doivent être effectués d'un commun accord entre les 2 propriétaires, sauf en cas d'urgence (par exemple, lorsque le mur menace de s'écrouler).

Si le propriétaire d'un mur mitoyen fait exécuter seul des travaux sur le mur, sans prouver l'accord du voisin ou justifier d'une urgence, il ne peut obtenir de l'autre propriétaire le remboursement de la moitié du coût des travaux.

De même, chaque propriétaire doit s'abstenir de tout ce qui peut dégrader le mur mitoyen et, d'une façon générale de tout ce qui peut porter atteinte aux droits du voisin.

Si tel était le cas, le propriétaire concerné pourrait être condamné à assumer seul les frais de réparation.

Annexe 6
Étude des vues et des jours rue du Helder Paris 9^{ème}

Etude sur les vues et jours des Congés Spectacles



Observations : Suite au projet de création d'hôtel au 7, rue du Helder, une qualification des vues situées sur le mur séparatif entre le 8, rue de la Chaussée d'Antin et le 7, rue du Helder nous a été demandée.

Constat : Suite à notre étude de mitoyenneté, nous en avons conclu que le mur séparatif sur lequel se trouvaient ces vues était privatif et appartenait à la S.I.E.M.P., propriétaire du 8, rue de la Chaussée d'Antin.

De plus, après une visite au 8, rue de la Chaussée d'Antin, dans les appartements où se trouvent ses deux vues nous avons constaté ceci :

- ✓ Pour la vue la plus haute, nous avons pu constater que cette ouverture n'était plus visible et était donc probablement murée.
- ✓ Pour la vue inférieure, nous nous sommes rendus chez M. Auger, locataire au 8, rue de la Chaussée d'Antin et nous avons constaté que l'ouverture était une fenêtre située à 2.03 m du sol, pouvant s'ouvrir et derrière laquelle était positionné des barreaux (voir photo ci-dessous).



Conclusions :

L'ouverture la plus haute étant murée et sans aucune vue sur la propriété du 7, rue du Helder, elle n'a plus de vue sur la propriété voisine.

Concernant l'ouverture inférieure elle n'est pas à châssis fixe, mais ne permet de voir chez le voisin, est située à plus d' 1,90 m du sol et est construite sur le mur séparatif. Elle peut donc être s'apparentée à un jour de souffrance. (voir Art. 676 c.c. : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant)

Dès lors :

« Si des ouvertures ont été réalisées régulièrement par le propriétaire du mur séparatif, le voisin conserve néanmoins le droit de bâtir sur son fonds, même si les ouvrages masquent l'ouverture. En principe l'existence d'ouvertures régulièrement établies n'impose au voisin aucune restriction à son droit de propriété. **Il n'en serait autrement que si celui qui a établi l'ouverture bénéficiait d'une servitude active de vue qui pourrait résulter d'un titre**, de la destination du père de famille ou de la prescription. Toutefois, cette prescription ne pourra résulter que par une possession prolongée établie dans certaines conditions, de publicité notamment (publique), caractérisant une véritable possession utile (non équivoque) et exclusive du bénéfice d'une simple tolérance. D'autre part, la jurisprudence exige que l'ouverture irrégulière empiète sur le fonds du voisin sans opposition de celui-ci pour la création d'une véritable servitude active. »

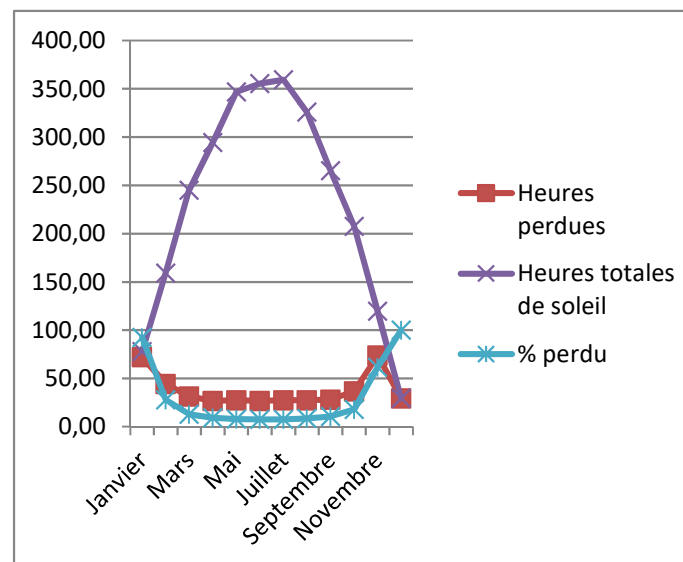
Nous pouvons donc supposer que les ouvertures situées sur le mur séparatif sont, pour la plus haute inexistante et pour la plus basse un jour de souffrance. **Dès lors, les propriétaires du 7, rue du Helder pourrait bâtir sur leur fonds, en masquant l'ouverture sauf dans le cas où il existerait une servitude active de vue mentionnée dans un titre.**

Nous vous laissons le soin de rechercher toute trace de servitude active de vues dans les titres.

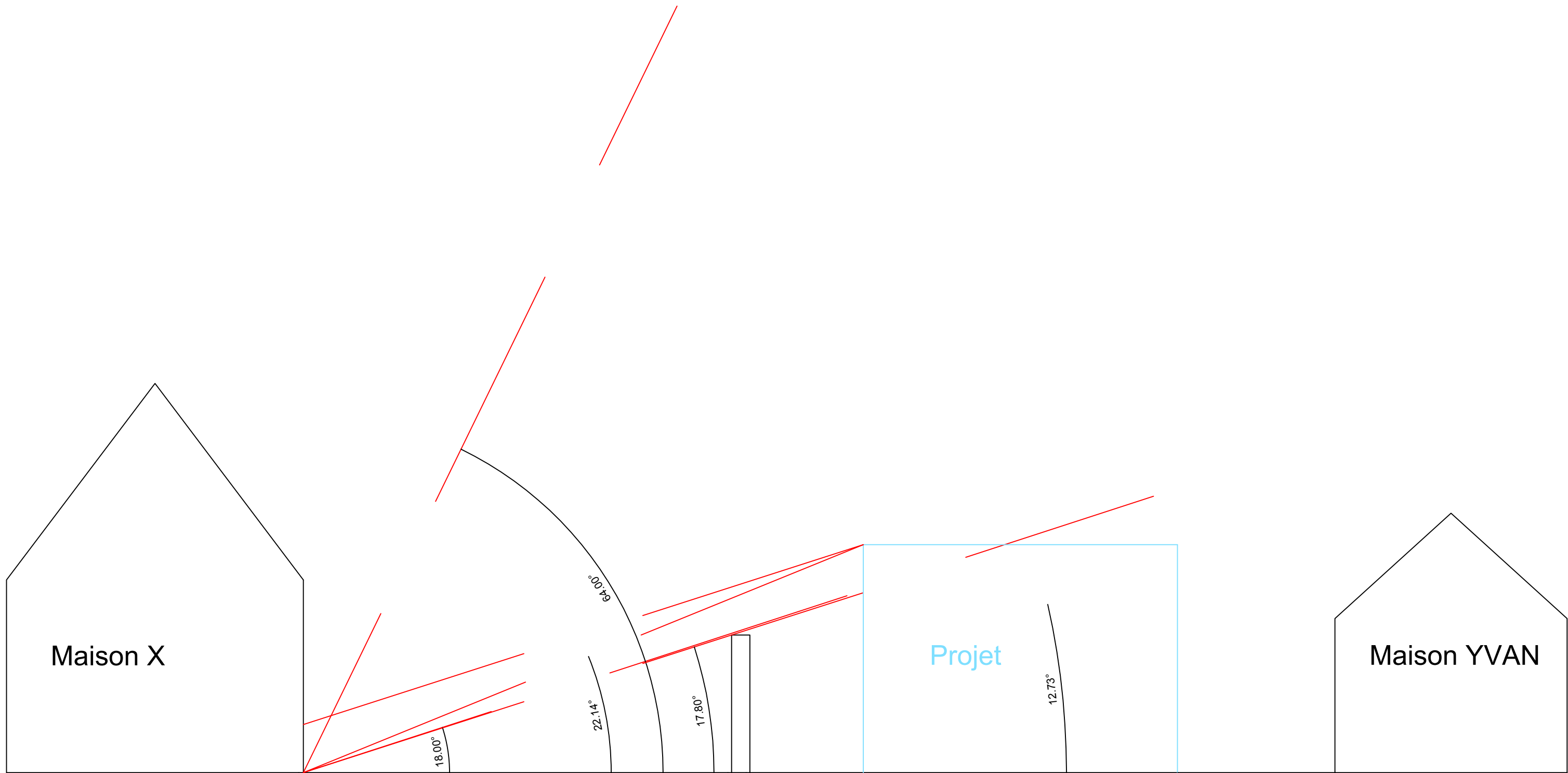
Annexe 7
Étude d'ensoleillement Vaugrigneuse 91 (Contestation de PC)

Au point le plus défavorable :

Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
Heures perdues	72,11	44,39	31,33	26,74	27,4	26,82	27,53	27,38	27,98	36,80	73,79	29,38	451,66
Heures totales de soleil	78,00	159,22	244,88	294,35	347,0	355,47	359,46	325,77	265,41	207,50	119,55	29,38	2785,95
% perdu	92,45	27,88	12,80	9,09	7,9	7,55	7,66	8,41	10,54	17,74	61,72	100,00	16,21



Conclusion : Sur une bande d'1,20 m de haut et de 2,86 m de large, la perte d'ensoleillement atteint au maximum 16,2 % sur la façade de M. & Mme (Voir schéma ci-joint). Sur le reste de la façade, il n'y a pas de perte d'ensoleillement.



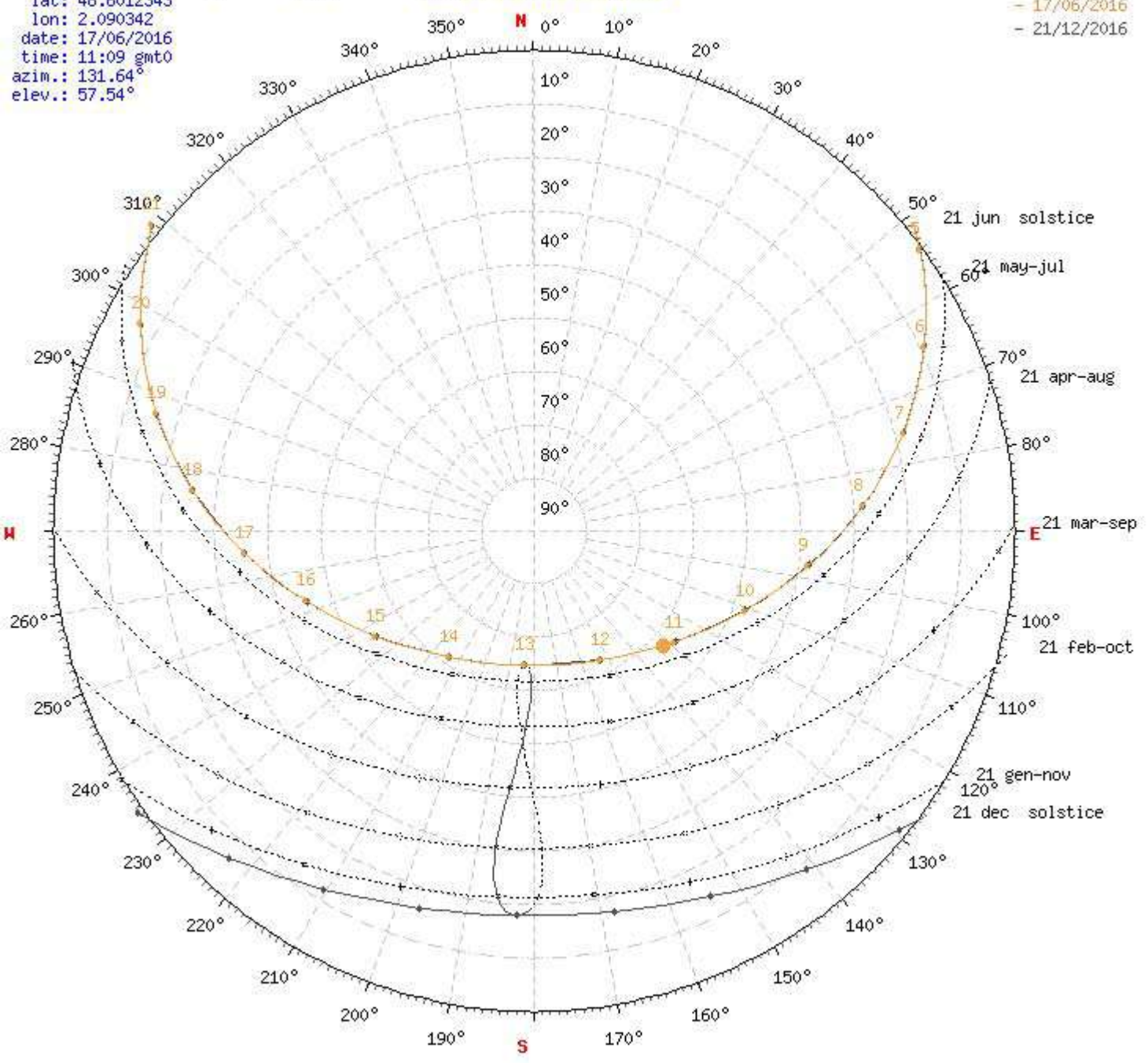
Coupe AA' - Chemin de la Ferme - Vaugrigneuse

Bold line: Transparent background: Months path:

name: vaugrigneuse
lat: 48.6012343
lon: 2.090342
date: 17/06/2016
time: 11:09 gmt0
azim.: 131.64°
elev.: 57.54°

SunEarthTools.com

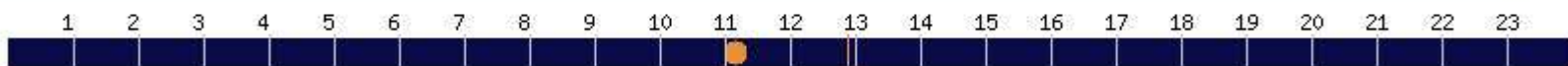
- 21/06/2016
- 17/06/2016
- 21/12/2016



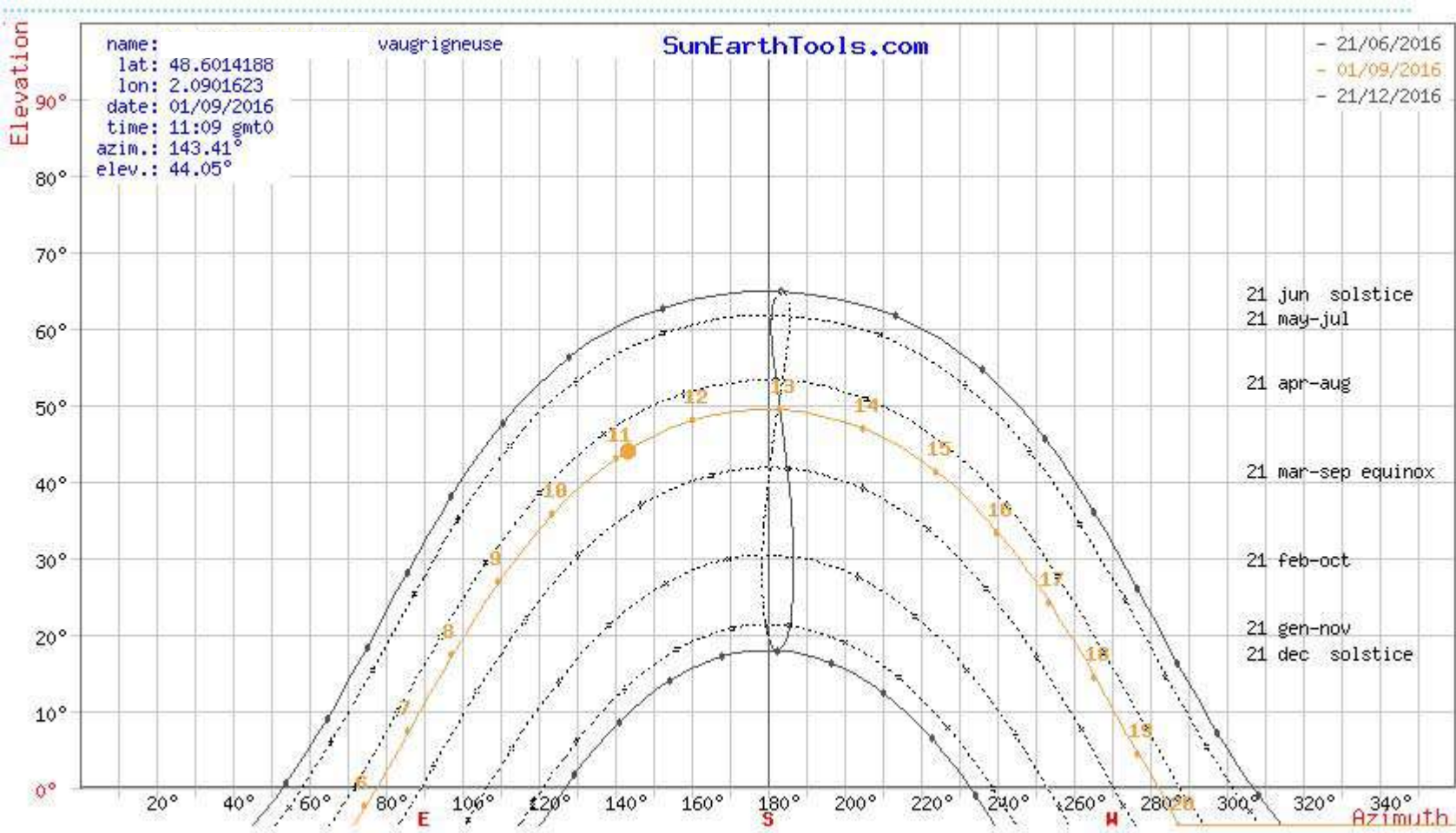


[Haut de la page](#) | [Contenu](#) | [Données + Map](#) | [Graphique Polar](#) | [Graphique Cartesian](#) | [table](#) | [Trajet de soleil annuel](#) | [download](#)

PDF |



position du soleil	Elevation	Azimut	latitudes	longitudes
17/06/2016 11:09 GMT0	57.54°	131.64°	48.6012343° N	2.090342° E
crépuscule	Sunrise	Sunset	Azimut Sunrise	Azimut Sunset
crépuscule -0.833°	04:48:43	20:56:44	51.91°	308.11°
Le crépuscule civil -6°	04:06:30	21:38:54	43.7°	316.31°
Le crépuscule nautique -12°	03:06:51	22:38:36	31.25°	328.77°
crépuscule astronomique -18°	--:--	--:--	347.39°	347.39°
jour	hh:mm:ss	diff. dd+1	diff. dd-1	midi
17/06/2016	16:08:01	00:00:15	-00:00:20	12:52:43



Date	Heure	Elevation (°)	Minutes de soleil avant projet	Minutes de soleil après projet	Minutes perdues /jour	Minutes soleil/jour
01-janv	6:00	0			56	56,2
	7:00	0	0,0	0,0		
	8:44	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	1,28	0,0	0,0		
	10:00	8,41	0,0	0,0		
	11:00	13,9	0,0	0,0		
	12:00	17,32	32,6	0,0		
	13:00	18,37	23,6	0,0		
	14:00	16,92	0,0	0,0		
	15:00	13,13	0,0	0,0		
	16:00	7,34	0,0	0,0		
	17:00	-0,02	0,0	0,0		
	17:06	-0,833	0,0	0,0		
	19:00					
20:00						
21:00						
06-janv	6:00				103	103,0
	7:00					
	8:43	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	1,39	0,0	0,0		
	10:00	8,6	0,0	0,0		
	11:00	14,19	0,0	0,0		
	12:00	17,72	55,8	0,0		
	13:00	18,87	47,2	0,0		
	14:00	17,51	0,0	0,0		
	15:00	13,78	0,0	0,0		
	16:00	8,03	0,0	0,0		
	17:00	0,7	0,0	0,0		
	17:11	-0,833	0,0	0,0		
	19:00					
20:00						
21:00						
11-janv	6:00				136	136,0
	7:00					
	8:41	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	1,66	0,0	0,0		
	10:00	8,97	0,0	0,0		
	11:00	14,66	8,4	0,0		
	12:00	18,31	60,0	0,0		
	13:00	19,55	60,0	0,0		
	14:00	18,27	7,7	0,0		
	15:00	14,59	0,0	0,0		
	16:00	8,87	0,0	0,0		
	17:00	1,54	0,0	0,0		
	17:17	-0,833	0,0	0,0		
	19:00					
20:00						
21:00						
16-janv	6:00				163	163,2
	7:00					
	8:38	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	2,11	0,0	0,0		
	10:00	9,51	0,0	0,0		
	11:00	15,32	20,3	0,0		
	12:00	19,07	60,0	0,0		
	13:00	20,41	60,0	0,0		
	14:00	19,19	22,9	0,0		
	15:00	15,55	0,0	0,0		
	16:00	9,83	0,0	0,0		
	17:00	2,5	0,0	0,0		
	17:24	-0,833	0,0	0,0		
	19:00					
20:00						
21:00						
21-janv	6:00				195	195,2
	7:00					
	8:34	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	2,73	0,0	0,0		
	10:00	10,23	0,0	0,0		
	11:00	16,15	34,4	0,0		
	12:00	20,01	60,0	0,0		
	13:00	21,43	60,0	0,0		
	14:00	20,27	40,8	0,0		
	15:00	16,64	0,0	0,0		
	16:00	10,91	0,0	0,0		
	17:00	3,55	0,0	0,0		
	17:32	-0,833	0,0	0,0		
	19:00					
20:00						

Date	Heure	Elevation (°)	Minutes de soleil avant projet	Minutes de soleil après projet	Minutes perdues /jour	Minutes soleil/jour
05-févr	6:00				108	285,7
	7:00					
	8:16	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	5,55	0,0	0,0		
	10:00	13,35	17,2	0,0		
	11:00	19,59	60,0	23,2		
	12:00	23,75	60,0	60,0		
	13:00	25,38	60,0	60,0		
	14:00	24,28	60,0	34,8		
	15:00	20,59	28,5	0,0		
	16:00	14,72	0,0	0,0		
	17:00	7,19	0,0	0,0		
	17:55	-0,833				
	19:00					
20:00						
21:00						
10-févr	6:00				90	313,7
	7:00					
	8:08	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	6,78	0,0	0,0		
	10:00	14,68	30,5	0,0		
	11:00	21,03	60,0	44,3		
	12:00	25,27	60,0	60,0		
	13:00	26,95	60,0	60,0		
	14:00	25,84	60,0	59,2		
	15:00	22,09	43,2	0,0		
	16:00	16,13	0,0	0,0		
	17:00	8,51	0,0	0,0		
	18:00	-0,26	0,0	0,0		
	18:03	-0,833				
20:00						
21:00						
15-févr	6:00				83	342,5
	7:00					
	8:00	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	8,14	0,0	0,0		
	10:00	16,14	44,5	4,1		
	11:00	22,58	60,0	60,0		
	12:00	26,9	60,0	60,0		
	13:00	28,61	60,0	60,0		
	14:00	27,48	60,0	60,0		
	15:00	23,65	57,9	15,0		
	16:00	17,59	0,0	0,0		
	17:00	9,87	0,0	0,0		
	18:00	1,02	0,0	0,0		
	18:11	-0,833				
20:00						
21:00						
20-févr	6:00				79	369,0
	7:51	-0,833	0,0	0,0		
	8:00	0,5	0,0	0,0		
	9:00	9,61	0,0	0,0		
	10:00	17,7	59,1	19,3		
	11:00	24,24	60,0	60,0		
	12:00	28,64	60,0	60,0		
	13:00	30,37	60,0	60,0		
	14:00	29,19	60,0	60,0		
	15:00	25,26	60,0	30,3		
	16:00	19,09	9,9	0,0		
	17:00	11,26	0,0	0,0		
	18:00	2,32	0,0	0,0		
	18:20	-0,833				
20:00						
21:00						
25-févr	6:00				72	392,6
	7:42	-0,833	0,0	0,0		
	8:00	1,99	0,0	0,0		
	9:00	11,17	11,4	0,0		
	10:00	19,35	60,0	34,8		
	11:00	25,98	60,0	60,0		
	12:00	30,45	60,0	60,0		
	13:00	32,2	60,0	60,0		
	14:00	30,95	60,0	60,0		
	15:00	26,91	60,0	45,4		
	16:00	20,61	21,2	0,0		
	17:00	12,66	0,0	0,0		
	18:00	3,62	0,0	0,0		
	18:28	-0,833				
20:00						

26-janv	21:00					
	6:00				187	230,5
	7:00					
	8:29	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	3,52	0,0	0,0		
	10:00	11,12	0,0	0,0		
	11:00	17,14	50,0	0,0		
	12:00	21,11	60,0	18,8		
	13:00	22,61	60,0	25,0		
	14:00	21,48	60,0	0,0		
	15:00	17,85	0,5	0,0		
	16:00	12,1	0,0	0,0		
	17:00	4,69	0,0	0,0		
	17:39	-0,833	0,0	0,0		
19:00						
20:00						
21:00						
31-janv	6:00				124	259,1
	7:00					
	8:23	-0,833	0,0	0,0		
	9:00	4,46	0,0	0,0		
	10:00	12,16	4,9	0,0		
	11:00	18,3	60,0	3,3		
	12:00	22,36	60,0	60,0		
	13:00	23,93	60,0	60,0		
	14:00	22,83	60,0	11,3		
	15:00	19,17	14,2	0,0		
	16:00	13,37	0,0	0,0		
	17:00	5,91	0,0	0,0		
	17:47	-0,833	0,0	0,0		
	19:00					
20:00						
21:00						

21:00					
-------	--	--	--	--	--

01-mars	6:00				66	416,1
	7:32	-0,833	0,0	0,0		
	8:00	3,57	0,0	0,0		
	9:00	12,82	23,8	0,0		
	10:00	21,08	60,0	50,5		
	11:00	27,8	60,0	60,0		
	12:00	32,34	60,0	60,0		
	13:00	34,08	60,0	60,0		
	14:00	32,76	60,0	60,0		
	15:00	28,59	60,0	60,0		
	16:00	22,14	32,2	0,0		
	17:00	14,06	0,0	0,0		
	18:00	4,93	0,0	0,0		
	18:35	-0,833	0,0	0,0		
20:00						
21:00						
06-mars	6:00				63	439,4
	7:22	-0,833	0,0	0,0		
	8:00	5,22	0,0	0,0		
	9:00	14,53	36,5	5,3		
	10:00	22,87	60,0	60,0		
	11:00	29,68	60,0	60,0		
	12:00	34,28	60,0	60,0		
	13:00	36,01	60,0	60,0		
	14:00	34,6	60,0	60,0		
	15:00	30,28	60,0	60,0		
	16:00	23,67	42,9	11,2		
	17:00	15,46	0,0	0,0		
	18:00	6,24	0,0	0,0		
	18:43	-0,833	0,0	0,0		
20:00						
21:00						
11-mars	6:00				62	462,3
	7:12	-0,833	0,0	0,0		
	8:00	6,92	0,0	0,0		
	9:00	16,28	49,2	18,3		
	10:00	24,71	60,0	60,0		
	11:00	31,61	60,0	60,0		
	12:00	36,25	60,0	60,0		
	13:00	37,97	60,0	60,0		
	14:00	36,45	60,0	60,0		
	15:00	31,97	60,0	60,0		
	16:00	25,19	53,2	21,9		
	17:00	16,85	0,0	0,0		
	18:00	7,54	0,0	0,0		
	18:51	-0,833	0,0	0,0		
20:00						
21:00						
	6:00				61	484,3
	7:02	-0,833	0,0	0,0		
	8:00	8,65	1,7	0,0		
	9:00	18,06	60,0	31,2		

05-avr	6:20	-0,833	0,0	0,0	54	560,8
	7:00	5,63	0,0	0,0		
	8:00	15,53	45,8	18,7		
	9:00	25,14	60,0	60,0		
	10:00	33,96	60,0	60,0		
	11:00	41,28	60,0	60,0		
	12:00	46,19	60,0	60,0		
	13:00	47,73	60,0	60,0		
	14:00	45,52	60,0	60,0		
	15:00	40,09	60,0	60,0		
	16:00	32,43	60,0	60,0		
	17:00	23,44	35,0	8,1		
	18:00	13,76	0,0	0,0		
	19:00	3,87	0,0	0,0		
19:28	-0,833					
21:00						
10-avr	6:10	-0,833	0,0	0,0	54	578,3
	7:00	7,25	0,0	0,0		
	8:00	17,16	56,0	29,0		
	9:00	26,81	60,0	60,0		
	10:00	35,7	60,0	60,0		
	11:00	43,12	60,0	60,0		
	12:00	48,09	60,0	60,0		
	13:00	49,59	60,0	60,0		
	14:00	47,22	60,0	60,0		
	15:00	41,59	60,0	60,0		
	16:00	33,77	60,0	60,0		
	17:00	24,66	42,3	15,5		
	18:00	14,93	0,0	0,0		
	19:00	5,04	0,0	0,0		
19:36	-0,833					
21:00						
15-avr	06:00	-0,833	0,0	0,0	53	595,0
	07:00	8,81	5,6	0,0		
	08:00	18,73	60,0	38,9		
	09:00	28,41	60,0	60,0		
	10:00	37,38	60,0	60,0		
	11:00	44,89	60,0	60,0		
	12:00	49,92	60,0	60,0		
	13:00	51,38	60,0	60,0		
	14:00	48,86	60,0	60,0		
	15:00	43,04	60,0	60,0		
	16:00	35,05	60,0	60,0		
	17:00	25,84	49,3	22,7		
	18:00	16,06	0,0	0,0		
	19:00	6,18	0,0	0,0		
19:43	-0,833					
21:00						
	05:51	-0,833	0,0	0,0	53	610,7
	06:00	0,57	0,0	0,0		
	07:00	10,29	14,5	0,0		
	08:00	20,2	60,0	48,0		

16-mars	10:00	26,57	60,0	60,0		
	11:00	33,56	60,0	60,0		
	12:00	38,25	60,0	60,0		
	13:00	39,94	60,0	60,0		
	14:00	38,3	60,0	60,0		
	15:00	33,65	60,0	60,0		
	16:00	26,7	60,0	32,3		
	17:00	18,22	2,7	0,0		
	18:00	8,83	0,0	0,0		
	18:58	-0,833	0,0	0,0		
	20:00					
21:00						
21-mars	6:51	-0,833	0,0	0,0	58	504,3
	7:00	0,52	0,0	0,0		
	8:00	10,39	13,1	0,0		
	9:00	19,86	60,0	44,1		
	10:00	28,45	60,0	60,0		
	11:00	35,51	60,0	60,0		
	12:00	40,26	60,0	60,0		
	13:00	41,92	60,0	60,0		
	14:00	40,15	60,0	60,0		
	15:00	35,31	60,0	60,0		
	16:00	28,18	60,0	42,1		
	17:00	19,57	11,2	0,0		
	18:00	10,09	0,0	0,0		
19:00	0,24	0,0	0,0			
19:06	-0,833	0,0	0,0			
21:00						
26-mars	6:41	-0,833	0,0	0,0	56	523,7
	7:00	2,24	0,0	0,0		
	8:00	12,13	24,3	0,0		
	9:00	21,65	60,0	56,6		
	10:00	30,31	60,0	60,0		
	11:00	37,46	60,0	60,0		
	12:00	42,26	60,0	60,0		
	13:00	43,88	60,0	60,0		
	14:00	41,97	60,0	60,0		
	15:00	36,94	60,0	60,0		
	16:00	29,64	60,0	51,4		
	17:00	20,89	19,4	0,0		
	18:00	11,34	0,0	0,0		
19:00	1,46	0,0	0,0			
19:13	-0,833	0,0	0,0			
21:00						
31-mars	6:30	-0,833	0,0	0,0	54	542,6
	7:00	3,95	0,0	0,0		
	8:00	13,85	35,2	8,0		
	9:00	23,42	60,0	60,0		
	10:00	32,16	60,0	60,0		
	11:00	39,39	60,0	60,0		
	12:00	44,25	60,0	60,0		
	13:00	45,82	60,0	60,0		
	14:00	43,77	60,0	60,0		
	15:00	38,54	60,0	60,0		
	16:00	31,06	60,0	60,0		
	17:00	22,18	27,3	0,2		
	18:00	12,56	0,0	0,0		
19:00	2,67	0,0	0,0			
19:21	-0,833	0,0	0,0			
21:00						

05-mai	05:24	-0,833	0,0	0,0	53	652,6
	06:00	4,51	0,0	0,0		
	07:00	14,12	37,7	11,3		
	08:00	24,01	60,0	60,0		
	09:00	33,83	60,0	60,0		
	10:00	43,07	60,0	60,0		
	11:00	50,98	60,0	60,0		
	12:00	56,36	60,0	60,0		
	13:00	57,77	60,0	60,0		
	14:00	54,69	60,0	60,0		
	15:00	48,17	60,0	60,0		
	16:00	39,64	60,0	60,0		
	17:00	30,12	60,0	48,5		
18:00	20,24	14,9	0,0			
19:00	10,43	0,0	0,0			
20:00	1,06	0,0	0,0			
20:12	-0,833					
	05:17	-0,833	0,0	0,0	53	664,6
	06:00	5,59	0,0	0,0		
	07:00	15,15	43,9	17,6		
	08:00	25,04	60,0	60,0		
	09:00	34,87	60,0	60,0		
	10:00	44,18	60,0	60,0		
	11:00	52,2	60,0	60,0		
12:00	57,69	60,0	60,0			

20-avr	09:00	29,93	60,0	60,0		
	10:00	38,96	60,0	60,0		
	11:00	46,57	60,0	60,0		
	12:00	51,68	60,0	60,0		
	13:00	53,11	60,0	60,0		
	14:00	50,44	60,0	60,0		
	15:00	44,43	60,0	60,0		
	16:00	36,28	60,0	60,0		
	17:00	26,98	56,1	29,6		
	18:00	17,17	0,0	0,0		
	19:00	7,3	0,0	0,0		
19:50	-0,833					
21:00						
25-avr	05:41	-0,833	0,0	0,0	53	625,5
	06:00	1,99	0,0	0,0		
	07:00	11,67	22,9	0,0		
	08:00	21,59	60,0	56,6		
	09:00	31,34	60,0	60,0		
	10:00	40,45	60,0	60,0		
	11:00	48,16	60,0	60,0		
	12:00	53,35	60,0	60,0		
	13:00	54,76	60,0	60,0		
	14:00	51,94	60,0	60,0		
	15:00	45,75	60,0	60,0		
16:00	37,46	60,0	60,0			
17:00	28,07	60,0	36,2			
18:00	18,23	2,6	0,0			
19:00	8,38	0,0	0,0			
19:58	-0,833					
21:00						
30-avr	05:33	-0,833	0,0	0,0	53	639,5
	06:00	3,31	0,0	0,0		
	07:00	12,95	30,6	4,4		
	08:00	22,86	60,0	60,0		
	09:00	32,65	60,0	60,0		
	10:00	41,82	60,0	60,0		
	11:00	49,63	60,0	60,0		
	12:00	54,91	60,0	60,0		
	13:00	56,31	60,0	60,0		
	14:00	53,36	60,0	60,0		
	15:00	46,99	60,0	60,0		
16:00	38,58	60,0	60,0			
17:00	29,12	60,0	42,5			
18:00	19,26	8,9	0,0			
19:00	9,43	0,0	0,0			
20:00	0	0,0	0,0			
20:05	-0,833					

04-juin	04:51	-0,833	0,0	0,0	54	706,5
	05:00	0,26	0,0	0,0		
	06:00	8,89	3,0	0,0		
	07:00	18,27	60,0	36,3		
	08:00	28,07	60,0	60,0		
	09:00	37,97	60,0	60,0		
	10:00	47,51	60,0	60,0		
	11:00	55,99	60,0	60,0		
	12:00	62,08	60,0	60,0		
	13:00	63,84	60,0	60,0		
	14:00	60,45	60,0	60,0		
	15:00	53,38	60,0	60,0		
	16:00	44,45	60,0	60,0		
17:00	34,73	60,0	60,0			
18:00	24,83	43,5	16,7			
19:00	15,14	0,0	0,0			
20:00	5,99	0,0	0,0			
20:48	-0,833					
	04:49	-0,833	0,0	0,0	54	710,9
	05:00	0,53	0,0	0,0		
	06:00	9,12	4,3	0,0		
	07:00	18,47	60,0	37,5		
	08:00	28,26	60,0	60,0		
	09:00	38,15	60,0	60,0		
	10:00	47,73	60,0	60,0		

10-mai	13:00	59,11	60,0	60,0		
	14:00	55,93	60,0	60,0		
	15:00	49,27	60,0	60,0		
	16:00	40,63	60,0	60,0		
	17:00	31,05	60,0	54,1		
	18:00	21,17	20,7	0,0		
	19:00	11,39	0,0	0,0		
	20:00	2,06	0,0	0,0		
	20:19	-0,833				
		05:10	-0,833	0,0	0,0	53
15-mai	06:00	6,53	0,0	0,0		
	07:00	16,06	49,4	23,0		
	08:00	25,93	60,0	60,0		
	09:00	35,78	60,0	60,0		
	10:00	45,15	60,0	60,0		
	11:00	53,27	60,0	60,0		
	12:00	58,88	60,0	60,0		
	13:00	60,34	60,0	60,0		
	14:00	57,07	60,0	60,0		
	15:00	50,28	60,0	60,0		
	16:00	41,55	60,0	60,0		
	17:00	31,93	60,0	59,4		
	18:00	22,04	26,1	0,0		
	19:00	12,28	0,0	0,0		
	20:00	3,01	0,0	0,0		
20:26	-0,833					
20-mai	05:04	-0,833	0,0	0,0	53	685,2
	06:00	7,34	0,0	0,0		
	07:00	16,83	54,1	27,7		
	08:00	26,68	60,0	60,0		
	09:00	36,55	60,0	60,0		
	10:00	45,97	60,0	60,0		
	11:00	54,19	60,0	60,0		
	12:00	59,92	60,0	60,0		
	13:00	61,43	60,0	60,0		
	14:00	58,09	60,0	60,0		
	15:00	51,2	60,0	60,0		
	16:00	42,4	60,0	60,0		
	17:00	32,75	60,0	60,0		
	18:00	22,85	31,1	4,4		
	19:00	13,12	0,0	0,0		
20:00	3,88	0,0	0,0			
20:32	-0,833					
25-mai	04:59	-0,833	0,0	0,0	53	693,6
	05:00	-0,73	0,0	0,0		
	06:00	8	0,0	0,0		
	07:00	17,45	57,9	31,4		
	08:00	27,29	60,0	60,0		
	09:00	37,17	60,0	60,0		
	10:00	46,63	60,0	60,0		
	11:00	54,95	60,0	60,0		
	12:00	60,8	60,0	60,0		
	13:00	62,38	60,0	60,0		
	14:00	59,01	60,0	60,0		
	15:00	52,03	60,0	60,0		
	16:00	43,17	60,0	60,0		
	17:00	33,49	60,0	60,0		
	18:00	23,59	35,8	9,0		
19:00	13,88	0,0	0,0			
20:00	4,68	0,0	0,0			
20:38	-0,833					
30-mai	04:54	-0,833	0,0	0,0	53	700,8
	05:00	-0,16	0,0	0,0		
	06:00	8,52	0,8	0,0		
	07:00	17,93	60,0	34,3		
	08:00	27,75	60,0	60,0		
	09:00	37,64	60,0	60,0		
	10:00	47,15	60,0	60,0		
	11:00	55,55	60,0	60,0		
	12:00	61,52	60,0	60,0		
	13:00	63,19	60,0	60,0		
	14:00	59,79	60,0	60,0		
	15:00	52,76	60,0	60,0		
	16:00	43,86	60,0	60,0		
	17:00	34,15	60,0	60,0		
	18:00	24,26	40,0	13,1		
19:00	14,56	0,0	0,0			
20:00	5,38	0,0	0,0			
20:44	-0,833					

09-juin	11:00	56,27	60,0	60,0		
	12:00	62,46	60,0	60,0		
	13:00	64,33	60,0	60,0		
	14:00	60,97	60,0	60,0		
	15:00	53,89	60,0	60,0		
	16:00	44,94	60,0	60,0		
	17:00	35,22	60,0	60,0		
	18:00	25,32	46,6	19,7		
	19:00	15,63	0,0	0,0		
	20:00	6,48	0,0	0,0		
20:52	-0,833					
14-juin	04:48	-0,833	0,0	0,0	54	713,6
	05:00	0,65	0,0	0,0		
	06:00	9,2	4,7	0,0		
	07:00	18,53	60,0	37,8		
	08:00	28,3	60,0	60,0		
	09:00	38,2	60,0	60,0		
	10:00	47,8	60,0	60,0		
	11:00	56,4	60,0	60,0		
	12:00	62,68	60,0	60,0		
	13:00	64,65	60,0	60,0		
	14:00	61,35	60,0	60,0		
	15:00	54,28	60,0	60,0		
	16:00	45,32	60,0	60,0		
	17:00	35,6	60,0	60,0		
	18:00	25,7	48,9	22,0		
19:00	16,01	0,0	0,0			
20:00	6,86	0,0	0,0			
20:55	-0,833					
19-juin	04:48	-0,833	0,0	0,0	54	714,8
	05:00	0,63	0,0	0,0		
	06:00	9,15	4,3	0,0		
	07:00	18,46	60,0	37,4		
	08:00	28,22	60,0	60,0		
	09:00	38,12	60,0	60,0		
	10:00	47,74	60,0	60,0		
	11:00	56,37	60,0	60,0		
	12:00	62,73	60,0	60,0		
	13:00	64,79	60,0	60,0		
	14:00	61,57	60,0	60,0		
	15:00	54,53	60,0	60,0		
	16:00	45,59	60,0	60,0		
	17:00	35,86	60,0	60,0		
	18:00	25,96	50,6	23,7		
19:00	16,28	0,0	0,0			
20:00	7,12	0,0	0,0			
20:57	-0,833					
21-juin	04:49	-0,833	0,0	0,0		
	05:00	0,58	0,0	0,0		
	06:00	9,09	3,8	0,0		
	07:00	18,39	60,0	37,0		
	08:00	28,16	60,0	60,0		
	09:00	38,06	60,0	60,0		
	10:00	47,67	60,0	60,0		
	11:00	56,32	60,0	60,0		
	12:00	62,7	60,0	60,0		
	13:00	64,8	60,0	60,0		
	14:00	61,62	60,0	60,0		
	15:00	54,6	60,0	60,0		
	16:00	45,66	60,0	60,0		
	17:00	35,94	60,0	60,0		
	18:00	26,04	51,0	24,1		
19:00	16,35	0,0	0,0			
20:00	7,18	0,0	0,0			
20:57	-0,833					
24-juin	04:50	-0,833	0,0	0,0	54	714,4
	05:00	0,46	0,0	0,0		
	06:00	8,97	3,0	0,0		
	07:00	18,26	60,0	36,2		
	08:00	28,03	60,0	60,0		
	09:00	37,92	60,0	60,0		
	10:00	47,54	60,0	60,0		
	11:00	56,2	60,0	60,0		
	12:00	62,61	60,0	60,0		
	13:00	64,77	60,0	60,0		
	14:00	61,63	60,0	60,0		
	15:00	54,65	60,0	60,0		
	16:00	45,73	60,0	60,0		
	17:00	36,01	60,0	60,0		
	18:00	26,11	51,4	24,6		
19:00	16,41	0,0	0,0			
20:00	7,24	0,0	0,0			
20:58	-0,833					
	04:52	-0,833	0,0	0,0	54	712,4
	05:00	0,16	0,0	0,0		
	06:00	8,66	1,0	0,0		
	07:00	17,95	60,0	34,2		

29-juin	08:00	27,71	60,0	60,0		
	09:00	37,61	60,0	60,0		
	10:00	47,23	60,0	60,0		
	11:00	55,9	60,0	60,0		
	12:00	62,33	60,0	60,0		
	13:00	64,57	60,0	60,0		
	14:00	61,53	60,0	60,0		
	15:00	54,62	60,0	60,0		
	16:00	45,74	60,0	60,0		
	17:00	36,03	60,0	60,0		
	18:00	26,13	51,5	24,7		
	19:00	16,42	0,0	0,0		
	20:00	7,22	0,0	0,0		
	20:57	-0,833				

04-juil	04:55	-0,833	0,0	0,0	53	709,1
	05:00	-0,26	0,0	0,0		
	06:00	8,24	0,0	0,0		
	07:00	17,54	58,4	31,7		
	08:00	27,3	60,0	60,0		
	09:00	37,2	60,0	60,0		
	10:00	46,81	60,0	60,0		
	11:00	55,47	60,0	60,0		
	12:00	61,91	60,0	60,0		
	13:00	64,2	60,0	60,0		
	14:00	61,27	60,0	60,0		
	15:00	54,44	60,0	60,0		
	16:00	45,6	60,0	60,0		
	17:00	35,92	60,0	60,0		
18:00	26,01	50,7	23,9			
19:00	16,29	0,0	0,0			
20:00	7,06	0,0	0,0			
20:56	-0,833					
09-juil	04:59	-0,833	0,0	0,0	53	704,2
	05:00	-0,81	0,0	0,0		
	06:00	7,71	0,0	0,0		
	07:00	17,02	55,2	28,6		
	08:00	26,79	60,0	60,0		
	09:00	36,69	60,0	60,0		
	10:00	46,29	60,0	60,0		
	11:00	54,92	60,0	60,0		
	12:00	61,33	60,0	60,0		
	13:00	63,66	60,0	60,0		
	14:00	60,83	60,0	60,0		
	15:00	54,1	60,0	60,0		
	16:00	45,33	60,0	60,0		
	17:00	35,67	60,0	60,0		
18:00	25,76	49,0	22,3			
19:00	16,01	0,0	0,0			
20:00	6,76	0,0	0,0			
20:53	-0,833					
14-juil	04:00		0,0	0,0	53	698,0
	05:04	-0,833	0,0	0,0		
	06:00	7,09	0,0	0,0		
	07:00	16,42	51,5	24,9		
	08:00	26,2	60,0	60,0		
	09:00	36,09	60,0	60,0		
	10:00	45,67	60,0	60,0		
	11:00	54,25	60,0	60,0		
	12:00	60,63	60,0	60,0		
	13:00	62,96	60,0	60,0		
	14:00	60,23	60,0	60,0		
	15:00	53,61	60,0	60,0		
	16:00	44,9	60,0	60,0		
	17:00	35,27	60,0	60,0		
18:00	25,36	46,5	19,8			
19:00	15,6	0,0	0,0			
20:00	6,3	0,0	0,0			
20:49	-0,833					
19-juil	04:00				53	690,4
	05:10	-0,833	0,0	0,0		
	06:00	6,38	0,0	0,0		
	07:00	15,74	47,4	20,8		
	08:00	25,53	60,0	60,0		
	09:00	35,42	60,0	60,0		
	10:00	44,96	60,0	60,0		
	11:00	53,49	60,0	60,0		
	12:00	59,79	60,0	60,0		
	13:00	62,1	60,0	60,0		
	14:00	59,46	60,0	60,0		
	15:00	52,95	60,0	60,0		
	16:00	44,32	60,0	60,0		
	17:00	34,72	60,0	60,0		
18:00	24,82	43,0	16,4			
19:00	15,03	0,0	0,0			
20:00	5,7	0,0	0,0			

03-août	05:28	-0,833	0,0	0,0	53	660,2
	06:00	3,81	0,0	0,0		
	07:00	13,29	32,5	6,1		
	08:00	23,14	60,0	60,0		
	09:00	32,99	60,0	60,0		
	10:00	42,39	60,0	60,0		
	11:00	50,63	60,0	60,0		
	12:00	56,58	60,0	60,0		
	13:00	58,7	60,0	60,0		
	14:00	56,23	60,0	60,0		
	15:00	50,06	60,0	60,0		
	16:00	41,68	60,0	60,0		
	17:00	32,22	60,0	60,0		
	18:00	22,34	27,7	1,2		
19:00	12,49	0,0	0,0			
20:00	3,03	0,0	0,0			
20:25	-0,833					
08-août	05:35	-0,833	0,0	0,0	53	647,9
	06:00	2,85	0,0	0,0		
	07:00	12,37	27,0	0,6		
	08:00	22,24	60,0	60,0		
	09:00	32,06	60,0	60,0		
	10:00	41,39	60,0	60,0		
	11:00	49,51	60,0	60,0		
	12:00	55,3	60,0	60,0		
	13:00	57,32	60,0	60,0		
	14:00	54,88	60,0	60,0		
	15:00	48,8	60,0	60,0		
	16:00	40,52	60,0	60,0		
	17:00	31,1	60,0	54,5		
	18:00	21,24	20,9	0,0		
19:00	11,38	0,0	0,0			
20:00	1,87	0,0	0,0			
20:17	-0,833					
13-août	05:42	-0,833	0,0	0,0	53	634,7
	06:00	1,83	0,0	0,0		
	07:00	11,41	21,2	0,0		
	08:00	21,29	60,0	54,8		
	09:00	31,09	60,0	60,0		
	10:00	40,33	60,0	60,0		
	11:00	48,31	60,0	60,0		
	12:00	53,93	60,0	60,0		
	13:00	55,83	60,0	60,0		
	14:00	53,41	60,0	60,0		
	15:00	47,42	60,0	60,0		
	16:00	39,23	60,0	60,0		
	17:00	29,87	60,0	47,1		
	18:00	20,02	13,5	0,0		
19:00	10,14	0,0	0,0			
20:00	0,6	0,0	0,0			
20:09	-0,833					
18-août	05:49	-0,833	0,0	0,0	53	620,5
	06:00	0,78	0,0	0,0		
	07:00	10,41	15,2	0,0		
	08:00	20,3	60,0	48,7		
	09:00	30,06	60,0	60,0		
	10:00	39,22	60,0	60,0		
	11:00	47,04	60,0	60,0		
	12:00	52,47	60,0	60,0		
	13:00	54,24	60,0	60,0		
	14:00	51,82	60,0	60,0		
	15:00	45,92	60,0	60,0		
	16:00	37,81	60,0	60,0		
	17:00	28,51	60,0	38,9		
	18:00	18,68	5,3	0,0		
19:00	8,79	0,0	0,0			
20:00	-0,833	0,0	0,0			
21:00						
	05:56	-0,833	0,0	0,0	53	605,6
	06:00	-0,3	0,0	0,0		
	07:00	9,38	8,9	0,0		

24-juil	20:45	-0,833				
	05:15	-0,833	0,0	0,0	53	681,5
	06:00	5,59	0,0	0,0		
	07:00	14,98	42,8	16,2		
	08:00	24,79	60,0	60,0		
	09:00	34,67	60,0	60,0		
	10:00	44,18	60,0	60,0		
	11:00	52,63	60,0	60,0		
	12:00	58,83	60,0	60,0		
	13:00	61,1	60,0	60,0		
	14:00	58,53	60,0	60,0		
	15:00	52,14	60,0	60,0		
	16:00	43,59	60,0	60,0		
	17:00	34,03	60,0	60,0		
	18:00	24,13	38,7	12,2		
	19:00	14,32	0,0	0,0		
	20:00	4,95	0,0	0,0		
20:39	-0,833					
29-juil	05:22	-0,833	0,0	0,0	53	671,4
	06:00	4,73	0,0	0,0		
	07:00	14,17	37,8	11,3		
	08:00	23,99	60,0	60,0		
	09:00	33,86	60,0	60,0		
	10:00	43,32	60,0	60,0		
	11:00	51,67	60,0	60,0		
	12:00	57,76	60,0	60,0		
	13:00	59,97	60,0	60,0		
	14:00	57,46	60,0	60,0		
	15:00	51,17	60,0	60,0		
	16:00	42,71	60,0	60,0		
	17:00	33,19	60,0	60,0		
	18:00	23,3	33,6	7,1		
	19:00	13,48	0,0	0,0		
	20:00	4,06	0,0	0,0		
	20:33	-0,833				

23-août	08:00	19,27	60,0	42,3		
	09:00	28,99	60,0	60,0		
	10:00	38,04	60,0	60,0		
	11:00	45,7	60,0	60,0		
	12:00	50,93	60,0	60,0		
	13:00	52,57	60,0	60,0		
	14:00	50,14	60,0	60,0		
	15:00	44,32	60,0	60,0		
	16:00	36,3	60,0	60,0		
	17:00	27,05	56,6	30,1		
	18:00	17,25	0,0	0,0		
19:00	7,34	0,0	0,0			
19:50	-0,833	0,0	0,0			
21:00						
28-août	05:00		0,0	0,0	53	589,7
	06:03	-0,833	0,0	0,0		
	07:00	8,32	2,5	0,0		
	08:00	18,21	60,0	35,6		
	09:00	27,88	60,0	60,0		
	10:00	36,81	60,0	60,0		
	11:00	44,3	60,0	60,0		
	12:00	49,33	60,0	60,0		
	13:00	50,82	60,0	60,0		
	14:00	48,37	60,0	60,0		
	15:00	42,62	60,0	60,0		
	16:00	34,68	60,0	60,0		
	17:00	25,5	47,2	20,6		
	18:00	15,72	0,0	0,0		
19:00	5,81	0,0	0,0			
19:40	-0,833	0,0	0,0			
21:00						

02-sept	06:10	-0,833	0,0	0,0	54	573,1
	07:00	7,24	0,0	0,0		
	08:00	17,12	55,8	28,6		
	09:00	26,72	60,0	60,0		
	10:00	35,53	60,0	60,0		
	11:00	42,84	60,0	60,0		
	12:00	47,66	60,0	60,0		
	13:00	49	60,0	60,0		
	14:00	46,53	60,0	60,0		
	15:00	40,85	60,0	60,0		
	16:00	32,99	60,0	60,0		
	17:00	23,87	37,4	10,6		
	18:00	14,12	0,0	0,0		
	19:00	4,2	0,0	0,0		
19:30	-0,833	0,0	0,0			
21:00						
07-sept	06:17	-0,833	0,0	0,0	54	555,6
	07:00	6,13	0,0	0,0		
	08:00	16	48,7	21,3		
	09:00	25,53	60,0	60,0		
	10:00	34,21	60,0	60,0		
	11:00	41,32	60,0	60,0		
	12:00	45,93	60,0	60,0		
	13:00	47,13	60,0	60,0		
	14:00	44,63	60,0	60,0		
	15:00	39,01	60,0	60,0		
	16:00	31,23	60,0	60,0		
	17:00	22,17	27,0	0,2		
	18:00	12,45	0,0	0,0		
	19:00	2,53	0,0	0,0		
19:20	-0,833	0,0	0,0			
21:00						
12-sept	06:24	-0,833	0,0	0,0	55	537,5
	07:00	5	0,0	0,0		
	08:00	14,85	41,3	13,7		
	09:00	24,3	60,0	60,0		
	10:00	32,84	60,0	60,0		
	11:00	39,75	60,0	60,0		
	12:00	44,16	60,0	60,0		
	13:00	45,22	60,0	60,0		
	14:00	42,69	60,0	60,0		
	15:00	37,12	60,0	60,0		
	16:00	29,42	60,0	48,5		
	17:00	20,42	16,2	0,0		
	18:00	10,74	0,0	0,0		
	19:00	0,82	0,0	0,0		
19:10	-0,833					
21:00						
06:31	-0,833	0,0	0,0	57	518,8	
07:00	3,85	0,0	0,0			

02-oct	06:52	-0,833	0,0	0,0	62	457,3
	07:00	0,32	0,0	0,0		
	08:00	10,01	8,4	0,0		
	09:00	19,07	60,0	36,8		
	10:00	27	60,0	60,0		
	11:00	33,16	60,0	60,0		
	12:00	36,81	60,0	60,0		
	13:00	37,38	60,0	60,0		
	14:00	34,76	60,0	60,0		
	15:00	29,4	60,0	58,9		
	16:00	22,01	28,9	0,0		
	17:00	13,28	0,0	0,0		
	18:00	3,75	0,0	0,0		
	18:27	-0,833	0,0	0,0		
20:00						
21:00						
07-oct	06:00				66	435,9
	07:00	-0,883	0,0	0,0		
	08:00	8,75	0,0	0,0		
	09:00	17,71	59,3	25,8		
	10:00	25,49	60,0	60,0		
	11:00	31,47	60,0	60,0		
	12:00	34,96	60,0	60,0		
	13:00	35,43	60,0	60,0		
	14:00	32,81	60,0	60,0		
	15:00	27,51	60,0	44,1		
	16:00	20,2	16,6	0,0		
	17:00	11,53	0,0	0,0		
	18:00	2,05	0,0	0,0		
	18:17	-0,833				
20:00						
21:00						
12-oct	06:00				69	412,8
	07:07	-0,833	0,0	0,0		
	08:00	7,48	0,0	0,0		
	09:00	16,33	48,4	14,3		
	10:00	23,96	60,0	60,0		
	11:00	29,78	60,0	60,0		
	12:00	33,13	60,0	60,0		
	13:00	33,52	60,0	60,0		
	14:00	30,9	60,0	60,0		
	15:00	25,66	60,0	29,2		
	16:00	18,43	4,4	0,0		
	17:00	9,84	0,0	0,0		
	18:00	0,4	0,0	0,0		
	18:07	-0,833				
20:00						
21:00						
06:00				71	388,2	
07:15	-0,833	0,0	0,0			

17-sept	08:00	13,67	33,6	5,8		
	09:00	23,04	60,0	60,0		
	10:00	31,42	60,0	60,0		
	11:00	38,15	60,0	60,0		
	12:00	42,35	60,0	60,0		
	13:00	43,28	60,0	60,0		
	14:00	40,72	60,0	60,0		
	15:00	35,2	60,0	60,0		
	16:00	27,58	60,0	36,6		
	17:00	18,65	5,3	0,0		
	18:00	8,99	0,0	0,0		
	18:59	-0,833				
	20:00					
21:00						
22-sept	06:38	-0,833	0,0	0,0	58	499,1
	07:00	2,69	0,0	0,0		
	08:00	12,47	25,5	0,0		
	09:00	21,74	60,0	57,1		
	10:00	29,98	60,0	60,0		
	11:00	36,51	60,0	60,0		
	12:00	40,52	60,0	60,0		
	13:00	41,31	60,0	60,0		
	14:00	38,73	60,0	60,0		
	15:00	33,27	60,0	60,0		
	16:00	25,72	53,6	24,2		
	17:00	16,85	0,0	0,0		
	18:00	7,24	0,0	0,0		
18:48	-0,833					
20:00						
21:00						
27-sept	06:45	-0,833	0,0	0,0	60	478,5
	07:00	1,51	0,0	0,0		
	08:00	11,25	17,1	0,0		
	09:00	20,42	60,0	47,2		
	10:00	28,5	60,0	60,0		
	11:00	34,84	60,0	60,0		
	12:00	38,66	60,0	60,0		
	13:00	39,34	60,0	60,0		
	14:00	36,74	60,0	60,0		
	15:00	31,33	60,0	60,0		
	16:00	23,86	41,3	11,7		
	17:00	15,06	0,0	0,0		
	18:00	5,48	0,0	0,0		
18:38	-0,833					
20:00						
21:00						

17-oct	08:00	6,21	0,0	0,0		
	09:00	14,95	37,2	2,5		
	10:00	22,45	60,0	60,0		
	11:00	28,11	60,0	60,0		
	12:00	31,33	60,0	60,0		
	13:00	31,66	60,0	60,0		
	14:00	29,05	60,0	60,0		
	15:00	23,87	51,0	14,5		
	16:00	16,73	0,0	0,0		
	17:00	8,21	0,0	0,0		
	17:57	-0,833				
	19:00					
	20:00					
21:00						
22-oct	06:00				76	362,7
	07:22	-0,833	0,0	0,0		
	08:00	4,94	0,0	0,0		
	09:00	13,58	25,6	0,0		
	10:00	20,94	60,0	47,0		
	11:00	26,47	60,0	60,0		
	12:00	29,58	60,0	60,0		
	13:00	29,86	60,0	60,0		
	14:00	27,27	60,0	60,0		
	15:00	22,16	37,1	0,2		
	16:00	15,1	0,0	0,0		
	17:00	6,66	0,0	0,0		
	17:48	-0,833				
19:00						
20:00						
21:00						
27-oct	06:00				86	337,4
	07:30	-0,833	0,0	0,0		
	08:00	3,67	0,0	0,0		
	09:00	12,21	13,7	0,0		
	10:00	19,46	60,0	30,3		
	11:00	24,87	60,0	60,0		
	12:00	27,89	60,0	60,0		
	13:00	28,14	60,0	60,0		
	14:00	25,58	60,0	41,0		
	15:00	20,55	23,6	0,0		
	16:00	13,57	0,0	0,0		
	17:00	5,22	0,0	0,0		
	17:39	-0,833				
19:00						
20:00						
21:00						

01-nov	06:00				97	312,6
	07:38	-0,833	0,0	0,0		
	08:00	2,43	0,0	0,0		
	09:00	10,88	1,8	0,0		
	10:00	18,02	60,0	13,4		
	11:00	23,32	60,0	60,0		
	12:00	26,27	60,0	60,0		
	13:00	26,5	60,0	60,0		
	14:00	23,99	60,0	22,4		
	15:00	19,03	10,7	0,0		
	16:00	12,16	0,0	0,0		
	17:00	3,88	0,0	0,0		
	17:31	-0,833				
19:00						
20:00						
21:00						
06-nov	06:00				106	284,6
	07:46	-0,833	0,0	0,0		
	08:00	1,21	0,0	0,0		
	09:00	9,58	0,0	0,0		
	10:00	16,63	46,6	0,0		
	11:00	21,85	60,0	54,0		
	12:00	24,74	60,0	60,0		
	13:00	24,97	60,0	60,0		
	14:00	22,51	58,0	4,6		
	15:00	17,64	0,0	0,0		
	16:00	10,86	0,0	0,0		
	17:00	2,68	0,0	0,0		
	17:23	-0,833				
19:00						
20:00						
21:00						
	06:00				133	253,1
	07:54	-0,833	0,0	0,0		
	08:00	0,02	0,0	0,0		
	09:00	8,32	0,0	0,0		
	10:00	15,3	30,9	0,0		
	11:00	20,45	60,0	24,7		
12:00	23,32	60,0	60,0			

01-déc	06:00				128	127,6
	07:00					
	08:22	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	4,07	0,0	0,0		
	10:00	10,91	0,0	0,0		
	11:00	15,99	22,7	0,0		
	12:00	18,9	60,0	0,0		
	13:00	19,35	44,9	0,0		
	14:00	17,28	0,0	0,0		
	15:00	12,91	0,0	0,0		
	16:00	6,63	0,0	0,0		
	16:58	-0,833				
	18:00					
19:00						
20:00						
21:00						
06-déc	06:00				95	95,4
	07:00					
	08:28	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	3,25	0,0	0,0		
	10:00	10,1	0,0	0,0		
	11:00	15,22	7,7	0,0		
	12:00	18,18	60,0	0,0		
	13:00	18,71	27,7	0,0		
	14:00	16,74	0,0	0,0		
	15:00	12,48	0,0	0,0		
	16:00	6,3	0,0	0,0		
	16:56	-0,833				
	18:00					
19:00						
20:00						
21:00						
	06:00				59	59,3
	07:00					
	08:34	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	2,57	0,0	0,0		
	10:00	9,44	0,0	0,0		
	11:00	14,6	0,0	0,0		
12:00	17,64	44,5	0,0			

11-nov	13:00	23,56	60,0	35,5		
	14:00	21,16	42,3	0,0		
	15:00	16,39	0,0	0,0		
	16:00	9,71	0,0	0,0		
	17:00	1,61	0,0	0,0		
	17:16	-0,833				
	19:00					
	20:00					
21:00						
16-nov	06:00				189	223,6
	07:00					
	08:01	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	7,13	0,0	0,0		
	10:00	14,04	15,9	0,0		
	11:00	19,16	60,0	0,0		
	12:00	22,01	60,0	31,1		
	13:00	22,28	60,0	3,6		
	14:00	19,95	27,6	0,0		
	15:00	15,28	0,0	0,0		
	16:00	8,7	0,0	0,0		
	17:00	0,7	0,0	0,0		
	17:10	-0,833				
	19:00					
20:00						
21:00						
21-nov	06:00				196	196,4
	07:00					
	08:09	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	6,01	0,0	0,0		
	10:00	12,88	2,0	0,0		
	11:00	17,97	60,0	0,0		
	12:00	20,83	60,0	0,0		
	13:00	21,15	60,0	0,0		
	14:00	18,9	14,4	0,0		
	15:00	14,33	0,0	0,0		
	16:00	7,85	0,0	0,0		
	17:00	-0,06	0,0	0,0		
	17:05	-0,833				
	19:00					
20:00						
21:00						
26-nov	06:00				164	164,3
	07:00					
	08:16	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	4,98	0,0	0,0		
	10:00	11,83	0,0	0,0		
	11:00	16,91	41,5	0,0		
	12:00	19,79	60,0	0,0		
	13:00	20,17	60,0	0,0		
	14:00	18,01	2,8	0,0		
	15:00	13,54	0,0	0,0		
	16:00	7,17	0,0	0,0		
	17:00	-0,65	0,0	0,0		
	17:01	-0,833				
	19:00					
20:00						
21:00						

11-déc	13:00	18,26	14,8	0,0		
	14:00	16,39	0,0	0,0		
	15:00	12,23	0,0	0,0		
	16:00	6,15	0,0	0,0		
	16:55	-0,833				
	18:00					
	19:00					
	20:00					
21:00						
16-déc	06:00				23	22,5
	07:00					
	08:38	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	2,02	0,0	0,0		
	10:00	8,93	0,0	0,0		
	11:00	14,16	0,0	0,0		
	12:00	17,28	16,1	0,0		
	13:00	17,99	6,5	0,0		
	14:00	16,23	0,0	0,0		
	15:00	12,17	0,0	0,0		
	16:00	6,18	0,0	0,0		
	16:56	-0,833				
	18:00					
	19:00					
20:00						
21:00						
21-déc	06:00				13	13,1
	07:00					
	08:41	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	1,62	0,0	0,0		
	10:00	8,59	0,0	0,0		
	11:00	13,89	0,0	0,0		
	12:00	17,1	8,8	0,0		
	13:00	17,92	4,3	0,0		
	14:00	16,26	0,0	0,0		
	15:00	12,29	0,0	0,0		
	16:00	6,38	0,0	0,0		
	16:58	-0,833				
	18:00					
	19:00					
20:00						
21:00						
26-déc	06:00				24	23,8
	07:00					
	08:43	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	1,38	0,0	0,0		
	10:00	8,42	0,0	0,0		
	11:00	13,8	0,0	0,0		
	12:00	17,11	15,0	0,0		
	13:00	18,03	8,8	0,0		
	14:00	16,47	0,0	0,0		
	15:00	12,6	0,0	0,0		
	16:00	6,75	0,0	0,0		
	17:00	-0,65	0,0	0,0		
	17:01	-0,833				
	19:00					
20:00						
21:00						
31-déc	06:00				54	53,6
	07:00					
	08:43	-0,833	0,0	0,0		
	09:00	1,3	0,0	0,0		
	10:00	8,42	0,0	0,0		
	11:00	13,9	0,0	0,0		
	12:00	17,31	31,5	0,0		
	13:00	18,34	22,2	0,0		
	14:00	16,88	0,0	0,0		
	15:00	13,07	0,0	0,0		
	16:00	7,28	0,0	0,0		
	17:00	-0,08	0,0	0,0		
	17:05	-0,833				
	19:00					
20:00						
21:00						

Source : http://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos_sun.php?lang=fr#annual

Liste des figures

Figure 1 : projet de couverture de courette.....	26
Figure 2 : projet de création de plancher avec permis de construire	28
Figure 3 : projet de surélévation des bâtiments R+1 et reconstruction du bâtiment sur rue	30
Figure 4 : rehaussement Paris 13ème avec servitude non altius tollendi	47
Figure 5 : extrait de l'étude des murs séparatifs Paris 13ème RIVP	52
Figure 6 : distances prescrites des vues article 678 et 679	54
Figure 7 : trajectoire du soleil à Vaugrigneuse 91 (SunEarthTools.com)	58

Le lot transitoire de copropriété en zone urbaine très dense : une opportunité pour le géomètre-expert ?

Mémoire présenté en vue de de l'obtention du titre de géomètre-expert foncier D.P.L.G.

RESUME

Le sujet du mémoire se propose d'examiner la problématique que suscite le lot transitoire : est-il le moyen le plus adapté pour construire en zone urbaine très dense ? Il est un lot éphémère destiné à construire. Tout d'abord né de la pratique, la jurisprudence par la suite l'a considéré comme un lot de copropriété à part entière. Il s'est donc développé normalement jusqu'à ces dernières années où il connaît un nouvel intérêt. La loi ELAN et son ordonnance de 2019 l'ont décrit en modifiant l'article 1 de la loi de 1965 qui devient ainsi d'ordre public. Il faut souligner l'intérêt des copropriétés à se saisir de ce droit pour surélever, édifier sur des courettes, créer des toitures végétalisées ou avec panneaux solaires, construire des balcons, isoler le clos et le couvert, créer des saillies en façade pour protéger contre le rayonnement solaire, construire des souplex etc...c'est-à-dire densifier en zone urbaine très dense où les espaces constructibles se raréfient et améliorer l'habitat. La densification permet également d'éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, thématique à l'honneur dans nos sociétés de plus en plus sensibles aux enjeux écologiques. Toutefois, ce droit à construire n'est pas le seul possible et les copropriétés peuvent avoir recours à d'autres droits concurrents. Ces deux options pourraient dépendre du choix du constructeur. De plus il comporte des risques s'il n'est pas bien accompagné tout au long de sa transformation tant il nécessite des compétences juridiques et techniques. C'est pourquoi l'accompagnement du géomètre-expert sera essentiel car il peut exercer ses compétences traditionnelles et d'autres plus pointues nécessaires dans les espaces exigus des zones denses : mesures de haute précision grâce aux technologies de lasergrammétrie ultra performantes notamment, plans 2D à l'échelle du 1/100^{ème} et du 1/50^{ème}, plan 3D avec ou sans modélisation BIM, modificatif au règlement de copropriété créant, annulant et transformant le lot transitoire, études de gabarits, étude des murs séparatifs, analyses des servitudes non altus tolendis, conseils sur les jours et vues, analyses des servitudes de cour communes, réalisation d'un nivellement d'îlot, présence du géomètre-expert aux réunions d'assemblée générale, aide aux services instructeurs, accompagnement des architectes dans l'analyse des PLU.

Mots clés : Lot transitoire, copropriété, zone urbaine très dense, mesures de précision, construction, surélévation, couverture de courette.