

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

Sylvestre Roseau
Soutenance DPLG 2021

Introduction

- Origine de la problématique : mon intérêt pour la copropriété ; étude de la loi de 1965 modifiée par la loi ELAN et ma volonté de maîtriser le lot transitoire
- Définition des termes :

Lot transitoire	Zone urbaine très dense	Le géomètre expert
Lot de copropriété voué à disparaître et droit de construire	Les villes très denses où la copropriété est fortement présente	Il est situé au cœur de l'équipe pluridisciplinaire dédié au lot transitoire

- **Problématique** : Le lot transitoire inscrit par la loi ELAN est-il un outil adapté pour construire en zone très dense ? En quoi le géomètre-expert est-il un professionnel incontournable dans cet exercice ?

1.A - Le lot transitoire : histoire de la pratique et consécration dans la loi

- Un vide juridique comblé par la pratique
- Forte utilisation en zone peu dense par les promoteurs : pression foncière ↔ lois contraignantes
- La consécration par la loi ELAN : vers une utilisation plus importante en milieu très dense
 - Densification en réponse à l'étalement urbain et au besoin de logement
 - Amélioration de l'habitat

Article 1er, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 : « 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. »

1.B - Le rôle du géomètre expert :

Mesures de précision à destination de l'architecte	Modificatif au règlement de copropriété
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan d'intérieur à l'échelle 1/50^{ème} ▪ Plan de coupe ▪ Plan de façade ▪ Plan d'héberge ▪ Plan de toiture ▪ Plan de nivellement d'îlot ▪ Plan 3D avec ou sans modélisation BIM (LOD 300 minimum) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan de copropriété au 1/100^{ème} sur plan projet ▪ Modification au règlement de copropriété ▪ Calcul des quotes-parts de parties communes ▪ Calcul des tantièmes de charges ▪ Récolement après travaux : mise à jour des plans et des tantièmes

Les constructions possibles à l'aide du lot transitoire :

couverture de courette, surélévation, toiture terrasse, affouillement du sol, balcon, isolation extérieure, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, pose de panneaux solaires en toiture.

2.A - Les freins liés à l'utilisation du lot transitoire

- Les droits concurrents : art. 3, 35 et 37 L.65 (37-1 : ELAN) de la loi de 1965 : une ambiguïté qui questionne sur la pratique future

Art. 3	Art. 35	Art. 37	Art. 37-1
Droits accessoires aux parties communes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Surélever ▪ Affouiller ▪ Edifier 	Règles de majorité en AG et d'aliénation de la surélévation	Réserve de droit de construire visée par l'art. 3 Convention limitée à 10 ans	Ajouté par la loi ELAN Article qui n'est pas d'ordre public

Art. 37-1 : « 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. »

2.B - Le rôle du géomètre expert dans la gestion des risques

Les risques en limite de propriété :

- étude des murs séparatifs
- étude de gabarits (scanner 3d)
- conseils sur les jours et vues

L'analyse des servitudes :

- non altius tollendi
- non aedificandi
- cour commune

Accompagnement des différents professionnels :

- présence du géomètre-expert aux réunions d'assemblée générale
- aide aux services instructeurs
- accompagnement des architectes dans l'analyse des PLU

Projet de surélévation des bâtiments R+1 et reconstruction du bâtiment sur rue

Extrait de l'étude des murs séparatifs Paris 13ème RIVP

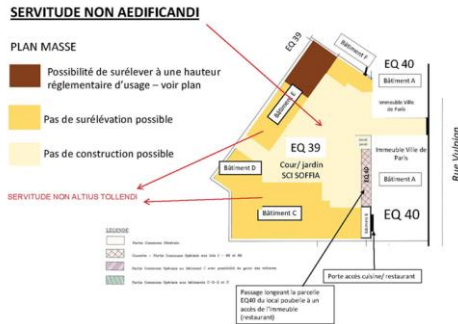


Image n°1 : Plan parcelaire (Edition 1937)



Image n°2 : Plan parcelaire (Edition 1954)



Photo n°1



Photo n°2

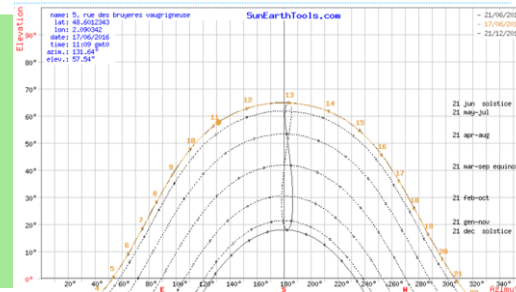
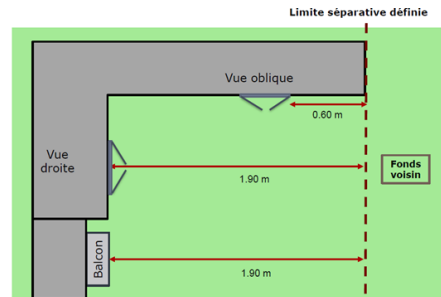


Photo n°3



Photo n°4

Distances prescrites des vues articles 678 et 679(CC)



Etude d'ensoleillement : trajectoire du soleil à Vaugrigneuse 91 (SunEarthTools.com)

CAS PRATIQUES

Les cas pratiques de travaux
sur des lots transitoires

Projet de création de plancher avec permis de construire



Projet de surélévation des bâtiments R+1 et reconstruction du bâtiment sur rue



Conclusion

- Le lot transitoire : un outil pour construire devenu hégémonique
- Le lot transitoire : un outil utile pour densifier et pour améliorer l'habitat face aux nouvelles contraintes posées par la loi climat et résilience du 22 août 2021
- D'autres exemples en Europe qui concilient économie et écologie (droit de superficie en Belgique et droit de « vol » en Espagne)
- De nouvelles opportunités pour le géomètre expert : conseil, urbanisme et maîtrise d'œuvre.



Merci de votre attention

Sylvestre Roseau
Soutenance DPLG 2021