



## Droit immobilier - permis de construire pour une maison

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai une question relative à un permis de construire.

Je souhaite déposer un permis de construire pour une maison qui sera composée de 2 lots d'habitation.

Il est prévu que je garde une partie pour moi même en habitation principale et qu'un ami achete la deuxième partie

L'achat du terrain se fera par une sci de construction vente.

La mairie et mon archi. me dise qu'il n'y a pas de problème.

Toutefois, y'a t'il une possibilité que l'on me dise qu'il s'agisse d'un collectif et que le permis est illégal

La zone de construction n'autorise pas un collectif.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

L'achat du terrain se fera par une sci de construction vente.

La mairie et mon archi. me dise qu'il n'y a pas de problème.

Toutefois, y'a t'il une possibilité que l'on me dise qu'il s'agisse d'un collectif et que le permis est illégal

La zone de construction n'autorise pas un collectif.

Le dépôt d'un permis de construire valant division de terrain est une chose très courante qui ne pose en effet aucun soucis à priori. Si l'architecte et la municipalité (seule autorité compétente pour délivrer le permis) n'opposent aucune restriction alors je ne vois pas pourquoi il faudrait s'inquiéter.. C'est tout de même un bon présage.

Vous dites que la zone de construction n'autorise "pas un collectif", qu'entendez vous par là? Votre PLU est-il bien clair quant à la définition qui est donnée à ce terme. En effet, la prohibition d'une construction "collective" peut très bien ne concerner que les lotissements et ne pas faire obstacle aux permis de construire valant division.

Il faudrait donc reprendre attentivement votre plan local d'urbanisme.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

-----  
Par Visiteur

Bonsoir,

Merci pour votre rapide réponse.

En fait, je viens d'apprendre qu'il y a eu déjà un dépôt de permis à cet endroit pour une maison constituant un bâtiment d'habitation de 2 logements.

L'un des voisins ne voulant pas de voisinage aurait semble t'il mis en avant le fait qu'au dessus d'un logement il y aurait tromperie et déposant un permis pour une maison (2 logements = collectifs).

Sur cette base, le voisin aurait semble t'il introduit des recours auprès du Tribunal Administratif mettant en avant que si il s'agit d'un collectif la réglementation en vigueur doit être respecté (c'est à dire norme au niveau des places de stationnement etc.....).

Prenant en compte, la longueur d'une procédure administrative l'acheteur aurait renoncé à son achat.

Y a t'il une indication spécifique à peut être mettre au niveau du descriptif paysager afin de bien faire la distinction entre bâtiment d'habitation "collectif" et une villa d'habitation de deux logements.

(Par exemple villa d'habitation de 2 logements accolés..... pour enlever le doute en cas de procédure)

En cas d'une éventuelle mise en procédure y'a t'il la possibilité d'introduire une requête d'instruction en urgence auprès du Tribunal Administratif (sur la base d'une raison valable).

Si oui le délai d'instruction est limité à combien de mois ?

Dans cette attente,  
Très cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Prenant en compte, la longueur d'une procédure administrative l'acheteur aurait renoncé à son achat.

Y a t'il une indication spécifique à peut être mettre au niveau du descriptif paysager afin de bien faire la distinction entre bâtiment d'habitation "collectif" et une villa d'habitation de deux logements.

Difficile de répondre à vos questions sans connaître précisément le bien fondé du recours intenté par le voisin. En effet, le droit de l'urbanisme ne prohibe jamais en tant que tel l'existence d'un logement collectif.

Les voisins ne peuvent s'opposer à la réalisation d'un bâtiment qu'en cas de violation des règles d'urbanismes. L'existence de places de parkings ou autres normes sont prévus par des règlements internes à la copropriété ou alors par le plan local d'urbanisme mais c'est rare. Il n'y a donc, sauf exception, aucune violation du PLU susceptible d'entraîner la nullité du permis en cas de réalisation d'un habitat collectif.

Y a t'il une indication spécifique à peut être mettre au niveau du descriptif paysager afin de bien faire la distinction entre bâtiment d'habitation "collectif" et une villa d'habitation de deux logements.

Théoriquement, une maison de deux logements est un logement collectif mais comme je vous l'ai écrit, cela n'a aucune incidence sur un plan juridique.

En cas d'une éventuelle mise en procédure y'a t'il la possibilité d'introduire une requête d'instruction en urgence auprès du Tribunal Administratif (sur la base d'une raison valable).

Qu'entendez vous par requête en instruction?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour ces réponses

Pour la requête d'urgence, je voulais simplement savoir si on pouvait saisir le Tribunal Administratif et leur demander de traiter le dossier en priorité (on me dit qu'une procédure peut prendre de 1 à 5 ans ?)

Par exemple dans le cas où la situation nécessite une décision urgente suite à une éventuelle vente de mon appartement etc... (j'ai un éventuelle client pour mon appartement mais ce dernier n'attendra pas des années et si je ne vends pas je ne peux pas acheter.)

je préfère prévoir le pire et bien rédiger les clauses suspensives sur mon contrat de vente

Y a t'il une procédure d'urgence possible ?

PS: c'est ma dernière question

Bien Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour la requête d'urgence, je voulais simplement savoir si on pouvait saisir le Tribunal Administratif et leur demander de traiter le dossier en priorité (on me dit qu'une procédure peut prendre de 1 à 5 ans ?)

Non, ce n'est pas aussi simple. Une procédure en référé ne fonctionne qu'à titre provisoire (en attente d'une décision sur le fond) pour une obligation qui n'est pas sérieusement contestable ce qui n'est clairement pas possible pour un permis de construire.

Il faut appliquer la procédure normale qui peut effectivement prendre des années..

PS: c'est ma dernière question

Pas de soucis, je suis là pour ça!

Très cordialement.