



Déclaration préalable / agent immobilier

Par Visiteur

Bonjour,

je suis agent immobilier et depuis 2 ans je travaille sur un dossier concernant une parcelle de 1500 m² que les propriétaires souhaitent revendre. je m'occupe de toute la commercialisation, à savoir la découpe de la parcelle en 3 lots et de la recommercialisation.

nous avons donc déposé une DP avec le géomètre pour créer deux lots de 400 m², le 3eme lots d'une surface de 700 m² ayant déjà une maison dessus et donc avec un permis de construire existant.

nous sommes donc dans le cadre d'une déclaration préalable et non dans un permis d'aménager puisque nous ne créons que deux lots. le dernier lot étant déjà construit.

ma question est de savoir si nous ou les prochains acquéreurs du dernier lot avec la maison avons droit de raser la maison (petite case insignifiante) pour reconstruire une villa dessus et cela sans rentrer dans un permis d'aménager. mon géomètre me dit que non et mon notaire me dit que si!

le notaire me dit que si l'on rase la maison existante, nous n'avons plus alors créé 2 lots mais 3, et donc la DP n'est plus suffisante.

si effectivement nous devons rentrer dans le cadre d'un permis d'aménager, cela ne nous interesse pas.

nous est il alors possible de faire un agrandissement de la case existante avec un permis de construire pour agrandir, et cela toujours sans qu'on ait à rentrer dans le cadre du permis d'aménager.

merci pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Au regard des règles générales applicables au lotissement, il semble à priori que votre projet doivent rentrer dans le cadre du lotissement. En effet, conformément aux règles de l'article R442-2 du Code de l'urbanisme, "ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

a) Les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

Or, à partir du moment donc où vous souhaitez démolir un bâtiment, alors il convient de prendre ce terrain en compte pour la détermination du seuil du lotissement.

Article *R442-2

Pour l'application du a de l'article R. 421-19, ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

a) Les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;

c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 231-6 ;

e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application du e du 2° de l'article L. 332-6-1 et de l'article L. 332-10 ;

f) Les terrains issus des divisions mentionnées à l'article R. 442-1.

Mais il existe une exception pour le moins importante au lotissement qui est le permis de construire valant division parcellaire:

Article R442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :

a) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;

b) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;

d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;

e) Les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a, à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé.

Article R431-24 du Code de l'urbanisme:

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

La distinction entre un lotissement et le permis de construire valant division réside dans le mode opératoire. Les opérations réalisées sous forme de lotissement font appel à plusieurs opérateurs: un lotisseur qui procède aux divisions et à l'équipement des lots et un ou plusieurs constructeur(s) qui intervient (ou interviennent) pour la réalisation des constructions sur les lots issus de la division. Les opérations réalisées sous forme de permis de construire valant division, quant à elles, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs. Lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Par contre, lorsque le permis de construire a été obtenu par une seule personne, il est nécessaire de procéder par modification du permis d'origine pour en faire bénéficier d'autres personnes. Le permis de construire modifié doit alors mentionner le ou les noms du ou des nouveaux titulaires, lesquels deviennent solidairement responsables de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. * Rép. min. no 16282: JOAN Q, 12 août 2008, p. 6953.

En conséquence: A partir du moment où les projets de construction sont simultanés alors on n'est plus dans le cadre d'un lotissement aujourd'hui réservé "au contrôle de la création de terrains à bâtir, sur lesquels seront ensuite déposés des demandes de permis de construire". Le permis de construire valant division parcellaire est tout à fait applicable

quelque soit le nombre de constructions envisagé.

Rien ne s'oppose donc à la demande en parallèle d'un permis de démolition, dès lors que la reconstruction est envisagée dans le même temps.

Très cordialement.

Par Visiteur

C) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;

ma réponse: comment peut on faire signer un compromis à un acquéreur d'une parcelle à découper de la parcelle globale si il n'y a pas eu division parcellaire auparavant? on ne peut tout de même pas faire signer un compromis au premier acquéreur, celui qui va déposer le 1er permis de construire sans préciser la surface du lot qu'on va lui attribuer. le compromis doit mentionner une surface! sinon il signe pour la parcelle entière au prix convenu entre le vendeur et l'acquéreur du lot qui devait lui être attribué.

par ailleurs, s'il n'y a pas démolition de la maison existante, sans que l'on rentre dans le cadre du permis d'aménager, seulement la dp pour la découpe de la parcelle globale en deux lots + celle déjà construite, un permis de construire pour agrandir la maison est il possible?

enfin, pouvez vous me faire une synthèse de vos explications, je vous avoue ne pas avoir bien compris!

et plus particulièrement ce paragraphe:

Les opérations réalisées sous forme de permis de construire valant division, quant à elles, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs. Lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Par contre, lorsque le permis de construire a été obtenu par une seule personne, il est nécessaire de procéder par modification du permis d'origine pour en faire bénéficier d'autres personnes. Le permis de construire modifié doit alors mentionner le ou les noms du ou des nouveaux titulaires, lesquels deviennent solidairement responsables de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. * Rép. min. no 16282: JOAN Q, 12 août 2008, p. 6953.

merci par avance
cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

c) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;

ma réponse: comment peut on faire signer un compromis à un acquéreur d'une parcelle à découper de la parcelle globale si il n'y a pas eu division parcellaire auparavant? on ne peut tout de même pas faire signer un compromis au premier acquéreur, celui qui va déposer le 1er permis de construire sans préciser la surface du lot qu'on va lui attribuer. le compromis doit mentionner une surface! sinon il signe pour la parcelle entière au prix convenu entre le vendeur et l'acquéreur du lot qui devait lui être attribué.

Je n'ai jamais dit que vous deviez lui faire signer un compromis avant la division. En fait, dans le cadre d'un permis de construire valant division, vous déposez votre projet, vous le divisez et vous le vendez.

par ailleurs, s'il n'y a pas démolition de la maison existante, sans que l'on rentre dans le cadre du permis d'aménager, seulement la dp pour la découpe de la parcelle globale en deux lots + celle déjà construite, un permis de construire pour agrandir la maison est il possible?

Oui, il n'y a pas de limitation de construction de par la loi. Vous pouvez donc faire permis de construire pour agrandir.

Les opérations réalisées sous forme de permis de construire valant division, quant à elles, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs. Lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Par contre, lorsque le permis de construire a été obtenu par une seule personne, il est nécessaire de procéder par modification du permis d'origine pour en faire bénéficier d'autres personnes. Le permis de construire modifié doit alors mentionner le ou les noms du ou des nouveaux titulaires, lesquels deviennent solidairement responsables de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. * Rép. min. no 16282: JOAN Q, 12 août 2008, p. 6953.

C'est une réponse ministérielle relativement récente destinée à préciser la notion de permis de construire valant division, notamment depuis la réforme par le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

En effet, il existait un problème de distinction entre le lotissement et le permis de construire valant division.

Cette réponse établit que:

-A la différence du lotissement, dans le cadre d'un permis valant division, vous pouvez être seul à réaliser l'ensemble des opérations.

-Vous déposez vous-même le permis et en cas de vente en l'état futur d'achèvement, il conviendra de procéder au transfert du permis au bénéfice de l'acquéreur.

Très cordialement.