



Probleme apres acquisition immobiliere

Par **erich02**, le **12/06/2010** à **14:55**

Bonjour,

j'ai fait l'acquisition d'un bien immobilier en Juin 2009 (Ferme avec habitation et 2 granges). J'ai fait appel à un architecte afin de gérer la partie administrative de ce projet. Nous avons déposé un permis de démolir pour la maison qui était trop vétuste et un permis de construire pour aménager une des grange en habitation en Aout 2009. L'architecte qui a signé un contrat de maitrise d'œuvre sur ce projet à décidé de démarrer certains travaux avant retour du permis. Ce permis est revenu refusé en Février 2010 pour un motif. Nous avons redéposé un nouveau permis en mars 2010 en apportant les modifications nécessaires selon le motif de refus, celui-ci est revenu refusé à son tour pour d autres motifs. Nous sommes passé devant le procureur pour avoir démarré les travaux sans permis. Le procureur alors que nous risquions amende et démolition de travaux, au regard du dossier, nous a demandé de régulariser administrativement avant Septembre 2010 afin de n'avoir aucun problème. Après renseignement auprès de la sous préfecture on m'annonce que la propriété n'est pas constructible car pas de réseaux, et que je ne peux rien faire pour régulariser cette situation. Hors nous avons un puit et une source pour assurer la fourniture en 'eau et possibilité de connecter le réseau EDF pour l'électricité. De plus la future habitation sera dotée d'une piscine donc bénéficiera des 60 mètres cubes d'eau nécessaires à la défense incendie. Pour finir nous avons un voisin qui est dans la même situation (puits et pas de défense incendie) et qui habite chez lui et fait de travaux. Nous devons semble t il faire changer d avis le maire ou saisir le tribunal administratif. C'est ma première acquisition, endettement sur 20 ans, beaucoup de frais déjà engagé, ayant été très mal conseillé jusqu'ici, n'arrivant pas à communiquer correctement avec les différentes instances qui gèrent ce dossier je souhaite un appuis et de bons conseils afin de régulariser cette situation. Merci d avance.

Par **amajuris**, le **12/06/2010** à **15:54**

bonsoir,

vous n'aviez pas demandé de certificat d'urbanisme opérationnel ?

Si votre terrain est en zone inconstructible (il doit exister un PLU) vous n'aurez pas de permis de construire.

je pense que vous pouvez mettre en cause l'architecte que vous avez justement mandaté pour les questions administratives.

cordialement

Par **erich02**, le **12/06/2010** à **16:05**

Et bien nous avons fait l'acquisition d'une maison d'habitation, nous ne pensions pas que celle ci pouvait se trouver sur un terrain non constructible puisque dans les clauses notariales il n'y avait aucune prescription concernant le fait que la zone soit inondable ou autre.. d'ailleurs sur le premier permis de construire nous avons l'avis favorable du maire. Le soucis aujourd'hui vient apparemment du fait que l'eau de cette propriété est celle d'un puit placé sur la propriété qui alimentait d'ailleurs l'ancienne maison, et qu'il n'y a pas de borne incendie (mais bon la encore la piscine peut résoudre le problème..)

Par **erich02**, le **12/06/2010** à **16:06**

puisque l SDIF impose une réserve incendie de 60m³ et la piscine en fera 77

Par **erich02**, le **12/06/2010** à **16:10**

Enfin après consultation de la mairie il n'y a pas de PLU. Sur le procès verbal de refus du permis il est inscrit que le projet s'inscrit dans l'article L111-1-2 qui précise qu'en l'absence de plan local d'urbanisme sont autorisés le changement de destination à usage d'habitation les anciennes exploitations agricoles..

Par **amajuris**, le **12/06/2010** à **16:15**

en l'absence de plan d'urbanisme communal je crois que c'est la DDE qui garde l'instruction et le pouvoir de délivrer les permis de construire.

vous devez d'abord faire un recours gracieux auprès de l'autorité qui vous a refusé le PC.
qu'en pensez-vous votre architecte ?

Par **erich02**, le **12/06/2010** à **16:19**

L'ARchitecte pense qu'il faut saisir le Tribunal administratif en apportant au dossier les différentes preuves que les motifs de refus sont contestables (photo du puit et de la source, analyse de l'eau, photo des câbles électriques...