



## Référé en suspension Permis de construire

Par **inocencia**, le **20/05/2017** à **08:39**

Bonjour,

Merci pour votre attention.

Dans une copropriété horizontale, j'ai un lot avec une maison très vétuste et j'ai obtenu en AG le droit de déposer un permis.

La maison a été démolie et les travaux ont commencé.

Il y a un syndic bénévole, ami avec un copropriétaire, qui voulait mon lot. Depuis ils me menacent de faire un arrêté suspension car la surface du permis serait plus importante que celle demandée en AG, alors que l'explication est tout simplement que la vétusté était tellement importante que nous avons demandé une démolition totale et que même si nous devons reconstruire à l'identique, une fois démolis les m<sup>2</sup> se rajoutent et comptent pour du neuf. Bref, un peu complexe à expliquer.

Ma question est donc quel est le risque de recevabilité s'ils allaient au bout de leur menace (car sinon ils me demandent une certaine somme) étant donné qu'ils n'ont pas fait de recours au permis affiché.

Merci pour vos infos.

Par **morobar**, le **20/05/2017** à **16:48**

Bonjour,

Risque proche de ZERO, mais il faut surtout voir le règlement de copropriété, car dans une

copro horizontale on n'est pas propriétaire du terrain.

Par **inocencia**, le **20/05/2017** à **18:07**

Bonsoir et merci pour votre réponse.

Oui, le sol est partie commune mais le lot est bien délimité et une maison vétuste existait. Le différend se base sur le prétexte que le permis est un peu plus important en métrage alors que c'est discutable car dû à une démolition plus importante.

Ce que je voulais savoir c'est si le fait qu'ils n'aient jamais attaqué le permis, rend recevable un arrêté suspension ? Autrement dit, y-a-t-il une logique de recevabilité ou non si le permis n'a pas été attaqué antérieurement ? Comment cela fonctionne ?

Merci beaucoup.

Par **morobar**, le **21/05/2017** à **07:52**

Bonjour,

Il faut afficher le permis, et les tiers ont 2 mois pour le contester.

Mais dans votre cas ce n'est pas le permis qui est contesté, mais son inobservation.

Le référé peut aboutir, puisqu'on est en présence d'une fraude manifeste.

Vous devriez déposer un permis en régularisation avec les bonnes indications.

Par **amajuris**, le **21/05/2017** à **09:34**

bonjour,

si j'ai bien compris, inocencia a respecté le permis de construire mais pas le projet soumis et voté par son A.G..

Donc le permis n'est pas contestable, ni contesté, mais les autres colotis peuvent contester les travaux qui ne respectent pas la décision de l'A.G.

salutations

Par **morobar**, le **21/05/2017** à **11:56**

Hello @amatjuris,

J'ai compris exactement le contraire.

Inocencia a déposé un permis qui n'a pas été contesté.

Par contre les conditions du permis ne sont pas respectées, augmentation des surfaces construites...

Dès lors les tiers sont bien en mesure de déposer un référé suspension et Inocencia ferait bien de déposer un permis modificatif car tout cela pourrait mal finir.

Par **amajuris**, le **21/05/2017 à 18:33**

inocencia a écrit:

"...car la surface du permis serait plus importante que celle demandée en AG,..."  
donc, pour moi, la surface prévue dans le permis de construire est supérieure à celle demandée dans l'a.g..

Par **morobar**, le **21/05/2017 à 18:49**

Le fait est que j'avais compris autrement.

Ceci dit, je reviens sur mon avis.

Il y a peu de chances que survienne en référé suspension.

Les juges ont horreur de la copropriété horizontale depuis le modèle stemmer, considérant que c'est un détournement du droit de la construction.

Il est possible de transformer avec l'unanimité la copropriété en lotissement doté d'une ASL s'il reste des communs (voiries, espaces verts).

Un développement sur ce point de vue ici:

<http://www.jurisprudentes.net/phorum/read.php?7,12817>

Par **amajuris**, le **21/05/2017 à 19:09**

il serait plus simple de redemander l'accord de l'A.G. pour la nouvelle surface.

Par **morobar**, le **21/05/2017 à 19:14**

Notre ami contributeur serait l'objet d'un chantage "sous contre abandon de procédure".  
" (car sinon ils me demandent une certaine somme)"

Je suis en général pragmatique, mais dans un cas aussi limite, je ferai personnellement front.  
Mais je ne suis pas le payeur.

Par **inocencia**, le **21/05/2017 à 20:44**

Bonsoir,

Et merci à vous contributeurs qui avaient bien voulu me répondre.

En effet amatjuris a vu juste et pardon à morobar si je ne me suis pas bien expliqué.

Le permis est tout à fait respecté, la différence minimale est entre le projet présenté en AG et le permis obtenu.

Comme le dit amatjuris, le plus simple serait de régulariser, le problème c'est qu'avec ce type

de personne rien ne se passe normalement.

C'est pour cela que je posais la question de savoir quelle était la recevabilité d'un référé en suspension alors que le permis n'a jamais été contesté ?

Le fond est un problème de copropriété pas d'urbanisme. Alors je me demande si le juge des référés pourrait le recevoir.

Par **talcoat**, le **31/05/2017** à **14:51**

Bonjour,

NON, ce n'est pas qu'un problème de copropriété...

Il faut que la concordance existe entre le projet approuvé par l'AG - le PC déposé et obtenu - la construction réalisée.

Dans le cas contraire, le PC est obtenu par fraude et donc attaquant après le délai de recours des tiers.

Au passage, la remarque de @morobar sur la méthode Stemmer est erronée car ce montage, certes aujourd'hui illégale n'est pas une copropriété horizontale mais une indivision...

Cordialement