



Vente de 2 maisons en lotissement

Par **jerofan**, le **01/11/2012** à **11:34**

Bonjour,
je vais faire construire 2 maisons sur 1 lot dans un lotissement (autorisé), j'ai fait une demande de permis valant division qui m'a été refusé (lot maxi atteint au sein du lotissement), quelle solution je peux avoir pour vendre mes maisons après les avoir bâties ? (document arpentage, copro etc.. ?)
merci pour vos lumières

Par **trichat**, le **01/11/2012** à **13:08**

Bonjour,

Lotissement (autorisé)? Qu'est-ce qui est autorisé?

Dans un lotissement, en principe, un lot = une construction.

Et c'est sans doute la cause de votre refus de permis de construire, car opération immobilière contraire au PLU (urbanisme local). Ceci est dû à un coefficient de construction habitable (surface habitable rapportée à la surface du lot réglementé par le code de l'urbanisme (lien ci-dessous) :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006817130&cidTexte=LEGIT>

Toute construction ne respectant pas ce coefficient ne peut obtenir de certificat de conformité

et être démolie à la demande des autorités habilitées à contrôler les règlements d'urbanisme.

Soyez donc très prudents avant de lancer ces constructions.

Une procédure pénale pourrait être engagée à votre rencontre (lien ci-dessous) :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=938997D55FE745018168462C14467435.tpdjo0>

Cordialement.

Par **jerofan**, le **01/11/2012 à 13:35**

bonjour et merci pour votre maison,

j'ai vu la ddtm (refus du pc) il m'autorise la construction de 2 maisons sur une meme unité fonciere j'ai les droits à construire suffisant, ce qu'il me refuse c'est le permis valant division, car je crée un lot supplémentaire, et le lotissement a atteint son maximum de lot. j'aimerais savoir comment je peux revendre apres avoir construit mes maisons (meme apres la conformité)

merci encore

Par **jerofan**, le **01/11/2012 à 13:38**

desolé,

merci pour votre reponse et non votre maison. je suis à fond

Par **trichat**, le **01/11/2012 à 19:05**

Actuellement, les deux maisons sont-elles construites?

La question que vous posez et la réponse que vous attendez relève d'un spécialiste du droit de l'urbanisme.

En effet, la DDTM (ex-DDE) a parfaitement le droit de refuser votre demande de division de terrain, dans la mesure où un nouveau lot dans votre lotissement serait créé, ce qui serait en parfaite contradiction avec l'arrêté municipal d'autorisation de ce lotissement. Et par ailleurs, un ou des co-lotis pourraient s'y opposer, car non conforme au règlement de lotissement.

Je ne vous donne pas de solution, seulement des pistes à explorer :

- un géomètre-expert a-t-il déjà effectué une division de votre lot ?

Si oui, avait-il un avis sur votre problématique?

Si non, il conviendrait que vous en interrogiez un ; mais compte tenu de l'avis négatif émis par la DDTM, il ne prendra pas le risque de subdiviser votre parcelle pour le cadastre.

Ce qui veut dire que dans un acte de vente, le notaire ne pourra pas publier cette division à la conservation des hypothèques.

- avez-vous abordé cette question avec votre notaire?

Vous pourriez envisager avec lui ce qui s'appelle la "copropriété horizontale", mais la réglementation de l'urbanisme exige en principe qu'un permis valant division ait été déposé.

Cordialement

Par **jerofan**, le **01/11/2012** à **22:37**

merci encore de m'aiguiller, le probleme reside dans la creation d'un lot supplementaire, mais n'y a-t-il pas une distinction entre lot à batir et lot deja batis d'ou mon intention de construire et ensuite créer une division, qu'en pensez-vous ?
merci et bonne soirée

Par **trichat**, le **02/11/2012** à **09:53**

Oui, vous avez raison sur la distinction de la notion de terrain à bâtir et de terrain bâti.

Je vous joins un lien du site "edilaix" spécialisé en publications juridiques immobilières ; vous y trouverez un commentaire très intéressant d'une décision rendue par le tribunal administratif de Marseille, en particulier le § 4 :

<http://www.edilaix.com/actu/67/289/urbanisme/lotissement-permis-d-amenager-ou-declaration-prealable-le-decompte-des-lots-en-presence-d-une-construction-irreguliere-sur-un-terrain-deja-b%C3%A2ti.html>

Je pense que ça répond en partie à votre problématique, bien que le cas d'espèce soit légèrement différent au départ.

Bonne lecture et peut-être commentaires.