

permis de construire

Par **hubsyl**, le **06/08/2019** à **13:47**

bonjour

j'ai un terrain de plus 5000 M2 , j'y habite

j'ai 2 enfants, le bien n'est toujours pas partagé

A la dernière révision du plan, ma parcelle est classée en zone AU

mon fils, marié souhaiterait se rapprocher de nous, vu notre bel âge et construire une petite maison

ce jour sur cette parcelle, je paie impôts fonciers, taxe habitation et ne peux pas l'exploiter

on souhaiterait juste avoir un permis de construire pour quelques M2 pour une maison

j'ai fait une demande à la mairie, réponse en attente (on espère pas une réponse positive vu le nombre d'années qu'on attend

quoi faire, pouvez-vous m'aider afin d'aboutir à avoir ce permis de construire

Par **goofyto8**, le **06/08/2019** à **16:35**

Bonjour,

Vous êtes dans une zone à urbaniser.

Voici les contraintes que vous devez supporter pour obtenir un permis de construire.

[Zone AU du PLU](#)

Par **morobar**, le **06/08/2019** à **19:29**

Bjr,

Ne pas oublier en outre la règle que celui qui possède le terrain, possède AUSSI le bâti dessus.

Par **vesuvio**, le **08/08/2019** à **13:11**

bonjour,

[quote]

Ne pas oublier en outre la règle que celui qui possède le terrain, possède AUSSI le bâti dessus.

[/quote]

Est-ce que ça signifie qu'il peut être fiscalement dangereux de conclure ce type d'arrangement "à la bonne franquette" au sein d'une famille ?

Car à la mort des parents, l'enfant qui pense que la maison est bien à lui, devra contre toute attente, payer inutilement des droits de succession au fisc ?

Par **nihilscio**, le **08/08/2019** à **14:02**

Bonjour,

[quote]

Ne pas oublier en outre la règle que celui qui possède le terrain, possède AUSSI le bâti dessus.

[/quote]

Ce n'est pas aussi simple. Le bâti est présumé appartenir au propriétaire du terrain, mais ce n'est qu'une présomption qui peut se heurter à la preuve du contraire et le propriétaire du sol ne peut s'approprier une construction édifiée par autrui qu'en dédommageant le constructeur.

Il est tout à fait possible d'autoriser votre fils à construire sur votre terrain une maison qui lui appartienne. Il faudrait le faire selon un acte passé devant notaire pour prévenir tout litige ultérieur.

Par **vesuvio**, le **08/08/2019** à **14:13**

bjr,

[quote]

Il est tout à fait possible d'autoriser votre fils à construire sur votre terrain une maison qui lui appartienne. Il faudrait le faire selon un acte passé devant notaire pour prévenir tout litige

ultérieur.[/quote]

je ne pense pas que c'est ce dont MOROBAR a voulu prévenir, par une sorte de mise en garde.

Puisque selon le post de HUBSYL il n'y aura pas de litige prévisible entre le père et le fils ni les autres membres de la famille, et la construction serait faite légalement avec permis mais sans acte notarié. Le vrai litige serait, à l'avenir, avec le fisc qui intégrerait la maison "du fils" dans la succession.

[quote]

le propriétaire du sol ne peut s'approprier une construction édifiée par autrui qu'en dédommageant le constructeur

[/quote]

hors sujet par rapport à la question posée.

Par **nihilscio**, le **08/08/2019** à **20:12**

[quote]

Puisque selon le post de HUBSYL il n'y aura pas de litige prévisible entre le père et le fils ni les autres membres de la famille, et la construction serait faite légalement avec permis mais sans acte notarié. Le vrai litige serait, à l'avenir, avec le fisc qui intégrerait la maison "du fils" dans la succession.

[/quote]

Pas de litige, vous n'en savez rien. A défaut d'acte opposable aux tiers, la situation sera très litigieuse pour les héritiers entre eux avant de l'être au regard du fisc. Elle pourrait se régler comme prévu à l'article 555 du code civil, le constructeur de la maison pouvant exiger le remboursement mentionné au troisième alinéa qui n'est pas du tout hors sujet.

Par **talcoat**, le **10/08/2019** à **21:51**

Bonjour,

Ces discussions sont hors propos!

Comme le signale @goofy le terrain est situé en zone à urbaniser, ce qui signifie qu'aucun permis de construire ne sera accordé tant que les équipements publics ne seront pas suffisamment dimensionnés...