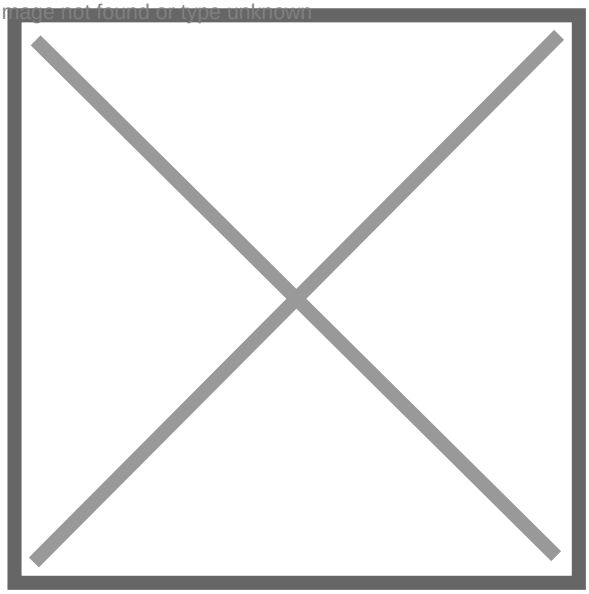
Image not found or type unknown



Permis de construire ou DP nécessaire ?

Par **durabb**, le **03/06/2017** à **18:54**

Bonjour,

J'ai pour projet d'acquérir une remise de 80m2 attenante à une maison toutes deux anciennement possédées par la même personne. La remise et le garage sont divisées et appartiennent à deux personnes différentes depuis quelques années. Je compte aménager ce bâtiment et y vivre.

D'après le PLU de la commune la maison et la remise sont dans la zone UA1b,

Le notaire dit qu'il faut faire un permis de construire pour faire le changement de destination mais mon architecte me dit que en zone U :

"Ce serait de plain droit constructible et habitable, un garage est considéré comme annexe d’habitation donc il n’y aurait aucun changement de destination nécessaire. Ce n’est pas comme si c’était un commerce ou un entrepôt commercial devenant une habitation"

Quelqu'un a un avis sur le sujet ?
Si je pouvais m'éviter tous les frais et les délais qu'engendrent un permis ça serait magnifique. D'autant plus que la propriétaire est très pressée de vendre, nous avons repris RDV chez le notaire dans 10 jours et je dois y retourner avec un dossier solide !

merci

Par **morobar**, le **03/06/2017** à **19:06**

Bjr,
"les frais ".
Comme c'est gratuit, cela devrait passer dans le budget.
A mon avis il faut une DP à cause du terme "remise" qui équivaut à entrepôt.
La transformation d'une surface d'entrepôt à une surface d'habitation demande une DP.
Mais dans l'urgence pourquoi ne pas consulter l'urbaniste de la commune, ou la personne qui en tient lieu si les demandes n'y sont pas instruites.

Par **durabb**, le **03/06/2017** à **19:14**

Oui la DP est gratuite, mais pas le permis si on tient compte des frais d'architecte car avec 2 mois de délais on a pas envie de se louper...

Où est-ce que "remise" ou "entrepot" apparaitrait?
Sur un document détenu par la propriétaire ou par l'urbanisme ?

L'idée est aussi de pouvoir attaquer les travaux le plus tôt possible

merci

Par **talcoat**, le **03/06/2017** à **21:08**

Bonjour,
Il faut écouter le notaire, c'est lui qui peut dire d'après l'origine de propriété de la construction quelle était l'usage autorisé par le permis de construire d'origine.
Dans le cas où le bâtiment était à usage autre qu'habitation (agricole par exemple) il faudra un permis de construire pour changement de destination.
Cordialement

Par **durabb**, le **04/06/2017** à **02:29**

Si il y'a un changement de destination à faire, mon architecte me conseille de faire faire une DP (officialisant le changement de destination) par le vendeur avant la vente de façon à ce qu'officiellement j'achète directement une habitation et non pas une remise. Elle me dit que l'acceptation de cette DP peut apparaître dans les closes suspensives du compromis. De plus, rien dans les travaux que je compte effectuer ne nécessite l'obtention d'un permis selon elle.

Aussi pensez-vous que les diagnostics (plomb, amiante et termites) peuvent être effectués entre la signature du compromis et la signature définitive ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Tisuisse**, le **04/06/2017** à **06:20**

Bonjour,

De toute façon, il vous faudra obligatoirement l'aval des services de l'Urbanisme de votre commune donc, comme cela vous a été proposé précédemment, interrogez votre service de l'urbanisme.

Par **morobar**, le **04/06/2017** à **07:41**

Bonjour,
[citation]Aussi pensez-vous que les diagnostics (plomb, amiante et termites) peuvent être effectués entre la signature du compromis et la signature définitive ? [/citation]
Non
Le délai de rétractation débute non pas à la signature du compromis, mais à la remise du dossier des diagnostics.
S'il en manque un, le délai est repoussé d'autant.
[citation]mais pas le permis si on tient compte des frais d'architecte [/citation]
Pour remplir l'imprimé pas besoin d'un architecte.
C'est le même imprimé que pour une DP.

Par **durabb**, le **04/06/2017** à **11:10**

D'accord, mais même si le délai de rétractation est repoussé jusqu'à la réalisation des diagnostics ça n'empêche pas la signature du compromis, si ?

Pour le permis de construire il y'a plus de pièces à fournir et plus d'exigences sur les plans, c'est pour maximiser les chances d'avoir un dossier complet que j'aurais fait appel à un archi.

J'entends bien quand vous me dites de voir directement avec le service d'urbanisme, mais malheureusement jusqu'à maintenant ils m'ont assez mal conseillé et ne semblent pas très habitués à des projets atypiques comme le mien.

Par **talcoat**, le **04/06/2017** à **14:33**

Si les travaux envisagés ne nécessitent pas de permis de construire, la DP est effectivement suffisante pour le changement de destination, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.
Il est possible d'introduire une condition suspensive lors de la rédaction de la promesse de vente.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **durabb**, le **05/06/2017** à **12:16**

Merci à tous pour vos réponses, la propriétaire étant d'accord je vais opter pour une Déclaration Préalable en son nom, en espérant qu'il soit possible de réaliser les diagnostics assez rapidement.

Par **morobar**, le **05/06/2017** à **17:31**

Franchement pour les diagnostics vous téléphonez la veille ou vous vous déplacez (pour payer) et les diags. sont faits dans la foulée.

Par **talcoat**, le **05/06/2017** à **18:27**

Pourquoi une DP au nom de la propriétaire? cela oblige à un transfert ultérieur... il est préférable que la DP soit au nom de l'acheteur, futur occupant.

Par **durabb**, le **05/06/2017** à **19:14**

impossible de le faire en mon nom car j'ai un prêt a taux zero, d'ou l'astuce.

par contre si la demande est faite en son nom, est-ce qu'elle devra du coup payer la taxe d'aménagement ?

merci

Par **talcoat**, le **05/06/2017** à **21:24**

Le forum n'a pas vocation à donner des conseils pour contourner la réglementation...il est cependant recommandé de revoir votre "stratégie" totalement erronée.

Par **durabb**, le **06/06/2017** à **00:38**

Je ne souhaite pas coutourner la loi, juste faire les choses dans les règles.
Je ne vois d'ailleurs pas ce qu'il y'aurait d'illégal dans ma démarche.
Plusieurs possibilités se présentent et mon but était de trouver la plus adaptée à mon projet (atypique certes)
Merci pour votre aide en tout cas

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés