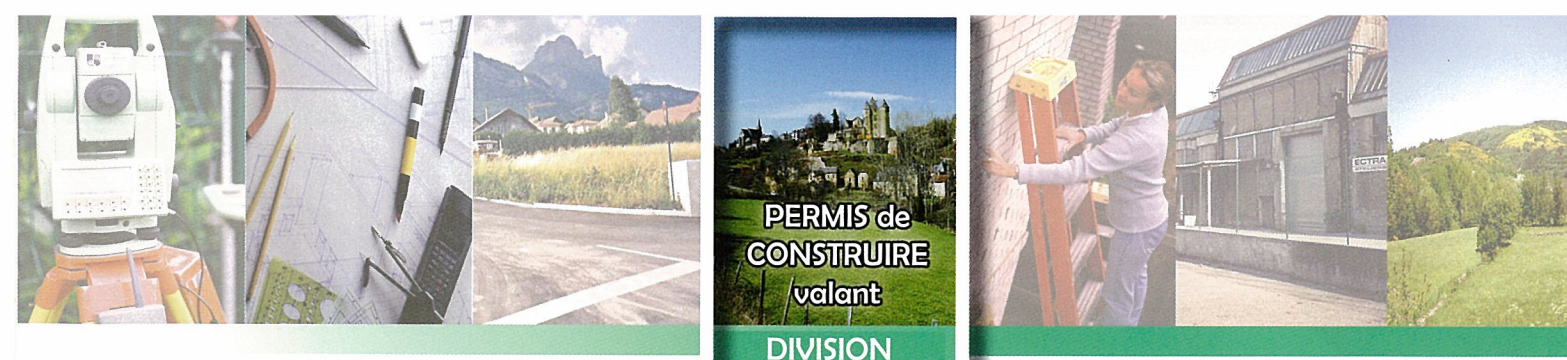




PERMIS de
CONSTRUIRE
valant
DIVISION

Fiche **4**

Le permis de construire valant division



Article R431-24
du Code de l'urbanisme



Chambre UNGE
des géomètres-experts de l'Isère



Conseil régional des notaires
de la Cour d'Appel de Grenoble



Le permis de construire

Fiche **4**

valant division

Dans quels cas le permis valant division foncière s'applique-t-il ?

Par principe, suivant l'article R431-24 du Code de l'urbanisme, **les travaux projetés portant sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain** sont soumis à permis de construire valant division lorsque **le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet**.

Le vecteur habituel de la division en permis groupé est **la vente en l'état futur d'achèvement**.

L'exigence d'un maître d'ouvrage unique est-elle toujours de rigueur ?

Désormais, il n'y a plus l'obligation d'avoir un maître d'ouvrage unique. Ce permis peut-être mis en œuvre **par plusieurs co-titulaires**.

Comment sont appréciées les dispositions du document d'urbanisme relatives au permis groupé ?

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme prévoit que, pour les permis valant division, sauf si le règlement s'y oppose, **les dispositions définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont appréciées au regard de l'ensemble du projet**.

L'instruction de la demande de permis groupé doit donc se faire sans tenir compte des futures divisions.

Quels sont les documents nécessaires pour son instruction ?

Lors de la demande de permis de construire valant division, **la fourniture d'un plan de division est obligatoire** en complément des pièces nécessaires à l'instruction du permis de construire.

Lors de la création de voies ou d'espaces communs, **le projet de constitution**, entre les acquéreurs d'une association syndicale libre régissant la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies ou espaces communs **est joint à la demande** sauf si l'ensemble est géré par une copropriété. Dans ce dernier cas, le terrain mais également tous les bâtiments doivent être soumis au statut de la copropriété.

Les transferts partiels et la modification du permis sont-ils possibles ?

Le transfert partiel ou total ainsi que la modification du permis de construire en cours de validité sont possibles.

Il est donc nécessaire de remplir le formulaire de transfert et/ou celui de modification disponibles en mairie, pour que la demande soit prise en compte.

En cas de création de copropriété horizontale, y-a-t-il division nécessitant un permis valant division ?

Pour la création d'une **copropriété horizontale**, il faut mettre en place un **permis de construire valant division** du fait qu'il s'agit d'une division en jouissance. (Il y a propriété commune du sol mais chaque copropriétaire dispose de parties privatives).

Quelles sont les formalités en cas de permis de construire valant division ?

Le délai d'instruction du permis valant division est de 3 mois avec la possibilité de majorations ou de prolongations éventuelles suivant les cas.

(Voir fiche annexe : les délais administratifs).

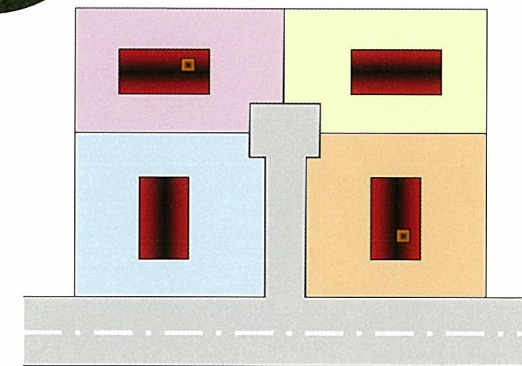


Le permis de construire

Fiche **4**

valant division

Article R431-24 du Code de l'urbanisme



Chaque pétitionnaire a la possibilité de construire et de financer lui-même sa maison en respectant les dispositions du permis de construire initial, mais il faut faire attention quant au financement des espaces communs.

