Droit immobilier urbanisme et SARL de famille

Par Visiteur

Une SARL de famille statut LMP ayant rénové et divisé un immeuble à Lille a été contrainte pour faire face aux obligations de l'urbanisme de trouver 15 emplacements de parking.

Cela n'étant pas possible la mairie a accepté de retrancher 2 emplacements contre participation financière et à la condition de louer durant 15 ans les 13 autres places dans le voisinage.

Ne trouvant aucun emplacement nous avons loué un entrepôt voisin à une SCI pour y aménager les places manquantes et signé un bail de 9 ans renouvelable.
"Désignation des locaux: entrepôt-remise comprenant un bureau, un terrain couvert avec emprise au sol d'une surface de 406m2 bétonnée pouvant être aménagée en aires de stationnement....Le local principal doit avoir sauf cas d'extension légale (art.2 décret du 30.09.1953),une destination commerciale, industrielle ou artisanale....Destination des locaux:les locaux à usage commercial, objets du présent bail sont exlusivement destinés à l'activité visée ci-après: remise de véhicules et leur entretien et toutes activités s'y rapportant"

Au terme des 15 ans pouvons nous récupérer notre participation financière sachant que la mairie n'a aménagé aucun parking dans le voisinage et la SCI le bail terminé peut-elle donner à ses locaux une autre destination (commerciale ou construction).

Aucune demande de permis d'aménagement en parking n'a été faite ni par la SARL ni par la SCI.
Le service d'urbanisme s'étant borné à inspecter les lieux pour vérifier la réalité du bail et les aménagements.

Or il aurait été dit à la SCI par la mairie que l'entrepôt était désormais considéré comme parking.

Par Visiteur

Bonsoir,

Au terme des 15 ans pouvons nous récupérer notre participation financière sachant que la mairie n'a aménagé aucun parking dans le voisinage et la SCI le bail terminé peut-elle donner à ses locaux une autre destination (commerciale ou construction).

Tout dépend les termes exactes de la décision statuant sur la nécessité de cette contribution financière. Pourriez vous me fournir copie de ce document?

la SCI le bail terminé peut-elle donner à ses locaux une autre destination (commerciale ou construction).

Oui, elle peut tout à fait déspécialiser le bail dès lors que la condition de location d'une durée de 15 ans a bien été remplie par vos soins.

Aucune demande de permis d'aménagement en parking n'a été faite ni par la SARL ni par la SCI.
Le service d'urbanisme s'étant borné à inspecter les lieux pour vérifier la réalité du bail et les aménagements.

Pourquoi y avait-il besoin d'un permis d'aménagement?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
Pour répondre à votre demande je vous précise qu'il y a 14 ans j'ai fait un investissement à Lille en rénovant et aménageant un immeuble en 17 studios.
L'agence qui m'avait proposé le produit avait omis de mentionner qu'il fallait créer des places de stationnement.
Cette obligation n'a pas été non plus relevée par l'avocat et l'architecte contrôlant l'opération qui avait même débuté dans l'attente du permis de construire.
Au moment de la délivrance du certificat d'achèvement un PV constatant de nombreuses infractions au permis de construire et l'absence de 13 places de stationnement a été constaté.
Il s'agit du seul document écrit.
La mairie (service d'urbanisme) nous a oralement dit que nous pourrions nous mettre en règle en formulant une nouvelle demande de permis de construire, pour lequel nous avons engagé un nouvel architecte, et à condition de créer ou louer les places manquantes pour une durée de 15 ans. La mairie a accepté de ramener l'exigence des emplacements de parking à 11 places contre contrepartie financière pour 2 emplacements mais a refusé toute contrepartie pour les autres places encore manquantes.
Par ailleurs elle a porté plainte et la gérante de la SARL de famille a été mise en examen sous de nombreux chefs d'accusation dont celle d'escroquerie en bande organisée.
Nous nous sommes retournés contre tous les intermédiaires,agence, notaire, avocat, architecte, entreprise etc...
Le procès, après avoir été déboutés en 1ère instance, a été gagné par nous en appel et la cour de cassation n'a pas donné suite aux arguments des parties adverses.

Pour ce qui est du paiement de cette contrepartie financière pour deux emplacements il n'existe aucun courrier ou document mentionnant cet accord pas plus qu'il n'existe de document nous enjoignant de louer des emplacements si nous ne pouvons les créer.
Seule existe la preuve d'un versement au Trésor.
Nous avons eu la chance de pouvoir être partie à l'acquisition d'un entrepôt voisin sous forme d'une SCI qui a donné les locaux en bail à la SARL pour une durée de 15 ans afin d'y aménager les places de stationnement.
Il fallait pour répondre aux normes créer une fosse, mettre un bac à sable avec une pelle, et des éclairages à chaque emplacement..
Lors de la visite d'achèvement des travaux consécutifs au 2ème permis de construire nous avons transmis le bail de la SCI à la SARL et aucune observation particulière ne nous étant faite le certficat d'achèvement a été délivré.
La mairie n'a pas retiré sa plainte mais lors du jugement en correctionnelle une simple amende nous a été infligée la mairie en la personne du chef du service de l'urbanisme témoignant de nos efforts pour nous mettre en accord avec les règlements.
Nous arrivons au termes des 15 ans de location et les associés de la SCI souhaitant construire un immeuble ont approché la mairie qui aurait mentionné verbalement que pour l'urbanisme les emplacements étaient une création de la SARL et qu'en cas de construction chaque surface d'habitation indépendante devrait s'accompagner d'une nouvelle création d'emplacement s'ajoutant aux précédentes ce qui dimminue d'autant l'intérêt d'une opération immobilière..
C'est la raison pour laquelle nous avons demandé auprès de vous un premier avis.
Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

La mairie (service d'urbanisme) nous a oralement dit que nous pourrions nous mettre en règle en formulant une nouvelle demande de permis de construire, pour lequel nous avons engagé un nouvel architecte, et à condition de créer ou louer les places manquantes pour une durée de 15 ans. La mairie a accepté de ramener l'exigence des emplacements de parking à 11 places contre contrepartie financière pour 2 emplacements mais a refusé toute contrepartie pour les autres places encore manquantes. Pour ce qui est du paiement de cette contrepartie financière pour deux emplacements il n'existe aucun courrier ou document mentionnant cet accord pas plus qu'il n'existe de document nous enjoignant de louer des emplacements si nous ne pouvons les créer.
Seule existe la preuve d'un versement au Trésor.

Je ne vous cache pas que tout ceci est bien étrange, juridiquement parlant. Je n'ai pour ma part jamais assisté au versement d'une contrepartie financière en contrepartie de l'obligation d'obtenir des places de Parking. Cela reviendrait en quelque sorte à "acheter" son permis de construire, et sa mise en conformité.

A mon humble avis, cela étant, une telle somme ne peut pas être récupérée par vos soins. En effet, à l'encontre de l'État, l'action en répétition de l'indu se prescrit par 4 ans. En conséquence, en supposant que vous puissiez démontrer que cette somme n'était pas légale et par là même n'était pas due, cette somme est désormais prescrite.

Nous arrivons au termes des 15 ans de location et les associés de la SCI souhaitant construire un immeuble ont approché la mairie qui aurait mentionné verbalement que pour l'urbanisme les emplacements étaient une création de la SARL et qu'en cas de construction chaque surface d'habitation indépendante devrait s'accompagner d'une nouvelle création d'emplacement s'ajoutant aux précédentes ce qui dimminue d'autant l'intérêt d'une opération immobilière..
C'est la raison pour laquelle nous avons demandé auprès de vous un premier avis.

Je vous répondrai avec plaisir mais il y a des points que je ne comprends toujours pas: Cette durée de 15 ans quant à l'obligation de location figure "où"?!

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
Cette obligation de 15 ans ne figure sur aucun écrit. Elle nous a été communiquée verbalement et la mairie a accepté le contrat de location entre la SARL et la SCI par lequel la SCI donnait l'entrepôt à bail pour 15 ans afin d'y aménager les aires de stationnement.
Ce document versé aux débats lors de la comparution de la gérante en correctionnelle a démontré que nous satisfaisions aux obligations (verbales) de la mairie.

Pour ce qui est de la contrepartie financière elle figure dans la loi SRU dans le droit immoblier et code de l'urbanisme.. elle est applicable lorsqu'il est impossible de créer des places
"Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement déterminées au niveau communal devront être respectées par les constructeurs. Ils pourront être tenus quittes de ces obligations en réalisant le nombres d'aires de stationnement prescrit sur le terrain d'assiette, et exceptionnellement en dehors, ou en versant une participation à la commune....
le pétitionnaire peut verser une participation à la commune ou à l'établissement public en vue de réaliser des parcs publics de stationnement ou des travaux nécessaires à la desserte des constructions par les transports collectifs urbains. La valeur d'une place de stationnement est fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme."
Cela fait-il avancer la question?
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Cette obligation de 15 ans ne figure sur aucun écrit. Elle nous a été communiquée verbalement et la mairie a accepté le contrat de location entre la SARL et la SCI par lequel la SCI donnait l'entrepôt à bail pour 15 ans afin d'y aménager les aires de stationnement.
Ce document versé aux débats lors de la comparution de la gérante en correctionnelle a démontré que nous satisfaisions aux obligations (verbales) de la mairie.

Je trouve cela très étrange, d'autant plus étrange que cela conduit à ce que "toute réponse" certaine sur ce point est impossible. A priori, sans écrit, difficile de vous reprocher quoi que ce soit si vous supprimez les places de parking. Position qui est renforcée par le fait que dans la mesure où l'obligation durait 15 ans, cela veut bien dire que passé ce délai, alors vous êtes libre d'en disposer.

"Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement déterminées au niveau communal devront être respectées par les constructeurs. Ils pourront être tenus quittes de ces obligations en réalisant le nombres d'aires de stationnement prescrit sur le terrain d'assiette, et exceptionnellement en dehors, ou en versant une participation à la commune....
le pétitionnaire peut verser une participation à la commune ou à l'établissement public en vue de réaliser des parcs publics de stationnement ou des travaux nécessaires à la desserte des constructions par les transports collectifs urbains. La valeur d'une place de stationnement est fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme."
Cela fait-il avancer la question?

C'est bon, merci.

En fait, la participation pour non-réalisation d' aires de stationnement doit être regardée, non comme une imposition,

mais comme une participation que la loi, dans les limites qu'elle définit, autorise la commune à percevoir sur le bénéficiaire du permis de construire à raison des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par la construction (CE 19 mars 2001, Commune du Grau-du-Roi, req. 194861).

Cette participation doit normalement contribuer à financer la construction de pars publics précisément destinés à recevoir des véhicules. Cette participation est définitive. Elle n'a donc pas à être restituée au bout d'un certain délai.

Très cordialement.

Par Visiteur

Voici la Loi.
S'appliquet-elle dans mon cas?

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

SOUS-SECTION II : Participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement

Article R332-17

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

Le montant de la participation mentionnée à l'article L. 421-3 (alinéas 3 et 4) est obtenu en multipliant la valeur forfaitaire fixée en application de l'alinéa 2 du présent article par le nombre de places de stationnement non réalisées pour lesquelles le constructeur ne justifie pas de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

La valeur forfaitaire d'une place de stationnement non réalisée est fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4 (12e) de la loi n. 66-1069 du 31 décembre 1966 dans la limite prévue au quatrième alinéa de l'article L. 421-3.

Article R332-18

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Sont tenus solidairement au paiement de la participation ;

a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants-cause autres que les personnes qui ont acquis des droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n. 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

Article R332-19

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est liquidée au taux en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire.

Article R332-20

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

La participation est recouvrée en vertu d'un titre de recette émis au vu du permis de construire par l'ordonnateur de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4 (12.) de la loi n. 66-1069 du 31 décembre 1966.
Le montant de la participation doit être versé dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette.
Conformément à l'article R. 241-5 du code des communes, les poursuites pour son recouvrement ont lieu comme en matière d'impôts directs.

Article R332-21

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

L'action en recouvrement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré . La prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975 du code général des impôts.

Article R332-22

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

Le redevable de la participation en obtient, sur sa demande, le dégrèvement ou la restitution :
a) En cas de péremption du permis de construire ;
b) En cas de retrait ou d'annulation du permis de construire ;
c) Si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice pour violation d'une servitude de droit privé ;
d) Si, dans le délai de cinq ans à compter du paiement, la commune ou l'établissement public compétent n'a pas affecté le montant de la participation à la réalisation d'un parc public de stationnement.

Merci

Par Visiteur

Bonsoir,

Oui, bien sûr, pourquoi?

Très cordialement.

Par Visiteur

Pourquoi?
Pour ce qui concerne l'alinéa d:

"Article R332-22

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

Le redevable de la participation en obtient, sur sa demande, le dégrèvement ou la restitution : .....

...d) Si, dans le délai de cinq ans à compter du paiement, la commune ou l'établissement public compétent n'a pas affecté le montant de la participation à la réalisation d'un parc public de stationnement. "
L edélai est-il prescrit , comme vous le disiez?
Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour ce qui concerne l'alinéa d:

"Article R332-22

(inséré par Décret nº 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

Le redevable de la participation en obtient, sur sa demande, le dégrèvement ou la restitution : .....

...d) Si, dans le délai de cinq ans à compter du paiement, la commune ou l'établissement public compétent n'a pas affecté le montant de la participation à la réalisation d'un parc public de stationnement. "

Ok, c'est juste que vous n'avez pas précisé que la commune n'avait rien fait.

Le délai est-il prescrit , comme vous le disiez?

Oui, c'est bien prescrit. La prescription étant de 4 ans pour les créances contre l'Etat et les collectivités territoriales (L'article 1er de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'État, les départements, les communes et les établissements publics).

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci et peut-être à bientôt!