

S.C.I. et accessibilité forcée

Par nektarfl, le 08/09/2011 à 14:26

Bonjour, à tous.

Je remets mon message de ce matin, j'ai du poster entre la sauvegarde de la base de données et l'installation du nouveau forum (pas de chance pour moi) et du coup, ma signature que j'avais également modifiée s'est retrouvée mise à l'ancienne version.

Je suis en train de faire construire un pavillon, j'ai signé avec mon constructeur le 21 février 2011, avec la définition et le plan du pavillon que j'ai l'intention d'habiter personnellement avec ma femme et mon fils, sachant que le donneur d'ordre est une S.C.I. et que le but est de faire en sorte de dissocier mon patrimoine professionnel de mon patrimoine personnel et de mon patrimoine immobilier.

Le permis de construire a été accepté.

Le délai de carence pour une éventuelle opposition au permis de 2 mois est passé sans anicroche.

Début septembre, le commercial qui s'occupe de notre dossier est venu me faire signer la "revue de contrat" ou j'ai résigné l'intégralité de toutes les pièces du permis de construire en temps que maître d'ouvrage, ainsi que d'autres papiers dont un avenant au contrat concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. A priori, je n'ai rien contre cette modification, sauf que, au moment où est arrivé le plan intérieur du pavillon, de très substantielles modifications avaient été apportées:

-> les WC passent de 1,6m² ballon d'eau chaude inclus à 2,13m² sans ballon

-> le couloir passe de 3,17m² à 5,02m² du fait de son élargissement.

-> l'entrée passe de 5,4m² dont 1,36m² de placard à 4,62m² dont 0,67m² de placard ballon d'eau chaude inclus (autant dire que le placard de l'entrée ne peut plus rien recevoir d'autre.

-> une des chambres passe de 12m² à 11,5m²

Le surcout lié à l'accessibilité étant pris en charge par le constructeur puisque le dossier a été signé et qu'on ne peut pas revenir en arrière.

Forcément, au vu de ces modifications de plan (impensable de mon point de vue), je demande à recevoir [le texte sur lequel ils se sont appuyés](#) pour m'imposer ces modifications.

Or, moi qui ne suis qu'un citoyen lambda, j'ai lu l'article R. 111-18-4 et comme la construction est à mon usage propre (j'ai effectivement l'intention d'habiter ce pavillon que je fais construire à 30m de mon travail) je ne comprends pas la position butée de ce constructeur de vouloir m'imposer ces normes d'accessibilité parce que, dixit, je suis une S.C.I. et que le fait de

l'habiter moi-même ne change rien.

Si certains d'entre vous ont une lecture dans mon sens, ou dans le sens de mon constructeur, je vous remercie de m'en informer.

Merci à ceux qui prendront le temps de tenter de me donner un coup de main.

Au passage, un petit coucou à Olivier et à Jeeecy que je connais de visu.

nektarfl (François)

Par **Camille**, le **10/09/2011** à **14:56**

Bonjour,

Et ma réponse a sauté avec...

J'y disais, en substance, que j'étais hélas assez d'accord avec votre "constructeur buté"...

Code de la construction et de l'habitation, façon Camille :

*Article R*111-18-4*

La présente sous-section est applicable aux maisons individuelles construites pour être louées

[s]ou mises à dispositions[/s]

ou pour être vendues,

à l'exclusion de celles dont le [s]propriétaire[/s] a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation [s]pour son propre usage[/s].

Or, dans tout votre texte, vous faites l'amalgame entre "**Je**", nektarfl qui est membre d'une SCI personne morale, laquelle est celle qui va "mettre à disposition" et "**Je**" nektarfl personne privée qui sera bénéficiaire de la "mise à disposition", mais qui ne sera pas officiellement "le propriétaire" visé dans cet article, puisque ce sera la SCI... ("*[s]sachant que le donneur d'ordre est une S.C.I.[/s]*")

C'est vous qui avez voulu dissocier vos patrimoines, donc le "Je" légal propriétaire d'un patrimoine n'est pas le "Je" légal propriétaire d'un autre patrimoine, puisqu'ils sont séparés... Ce qu'il aurait fallu faire, c'est faire construire en votre nom propre, puis faire passer le bien une fois construit dans la SCI.

[smile17]

Par **nektarfl**, le **12/09/2011** à **08:05**

Bonjour,

Merci pour les réponses.

En ce qui concerne le terme mise à disposition, quand on recherche sur internet, il s'agit très souvent d'un terme employé lorsque c'est une administration ou un employeur qui "met à disposition" une habitation pour l'un de ses employés.

Je veux bien admettre que **JE** nektarfl et **JE** S.C.I. ne semble pas très clair, mais étant actionnaire de ladite S.C.I. donc propriétaire de la S.C.I. qui est propriétaire de la construction et désirant habiter moi-même l'habitation, je ne vois pas où se trouve le problème, même indirectement, je suis propriétaire.

Si je ne me trompe pas, une S.C.I. ne présume en rien du fait d'une location, de plus, ça peut être également une structure sociale dont le but est patrimonial, la S.C.I. est propriétaire des biens à l'usage exclusif de ses associés.

Par **Camille**, le **12/09/2011** à **10:31**

Bonjour,

[citation]

gregor a écrit :

en quoi la construction et l'aménagement pour personnes à mobilité réduite regarde de près ou de loin le constructeur ? surtout si c'est vous qui avez déposé le permis de construire (est ce que ça change quelque chose ?)

[/citation]

Tout bêtement parce que je suppose que le "constructeur" est, en fait, le "Maître d'oeuvre", lequel est responsable du respect de la réglementation, toute la réglementation, donc tout ce qui touche au code de la construction et de l'habitation - entre autres - vis-à-vis du "Maître d'ouvrage", ici la SCI (et non pas nektarfl, en son nom personnel).

[citation]

Gregor a écrit :

spontanément j'aurais dit que le commercial (qui porte bien son nom) a 'bluffé' et maintenant que c'est signé et le permis accepté et les délais dépassés ça va être compliqué [/citation]

Il est clair, comme je l'avais écrit dans ma première réponse "zappée" à cause de "Néo-Juristudi@nt", que si c'est le constructeur qui a étudié et rédigé le permis de construire avec toutes les données en main, il se réveille effectivement un peu tard et tente de "faire passer la pilule" en douceur. Suivant la façon dont est rédigé le PC, notamment sur l'identité du donneur d'ordre, en fait le "Maître d'ouvrage", la mairie n'a pas réagi correctement non plus. Elle aurait dû refuser le PC.

Par **Camille**, le **12/09/2011** à **10:47**

Bonjour,

[citation]

nektarfl a écrit :

En ce qui concerne le terme mise à disposition, quand on recherche sur internet, il s'agit très souvent d'un terme employé lorsque c'est une administration ou un employeur qui "met à disposition" une habitation pour l'un de ses employés.

[/citation]

C'est bien possible, mais internet n'est pas le droit, encore moins le code de la construction, et le code de la construction n'utilise pas "mises à dispositions" dans le sens que vous attribuez à "internet".

[citation]

nektarfl a écrit :

Je veux bien admettre que JE nektarfl et JE S.C.I. ne semble pas très clair, mais étant actionnaire de ladite S.C.I. donc propriétaire de la S.C.I. qui est propriétaire de la construction et désirant habiter moi-même l'habitation, je ne vois pas où se trouve le problème, même indirectement, je suis propriétaire.

[/citation]

Le hic, justement, c'est le "indirectement", ce qui change tout d'un point de vue juridique.

[citation]

nektarfl a écrit :

Si je ne me trompe pas, une S.C.I. ne présume en rien du fait d'une location, de plus, ça peut être également une structure sociale dont le but est patrimonial, la S.C.I. est propriétaire des biens à l'usage exclusif de ses associés.

[/citation]

Moi, je ne vous ai pas parlé de location mais de "mise à disposition". C'est bien la SCI, entité juridique distincte du nektarfl personne privée, qui "met à disposition" un bien dont elle est propriétaire, peu importe de savoir à qui, même s'il est actionnaire/associé de cette SCI. Laquelle, d'ailleurs, pourrait changer d'avis en cours de route.

Vous faites ce qu'on appelle une "confusion de patrimoines", alors que vous avez vous-mêmes voulu les séparer juridiquement, tout en continuant à considérer qu'ils sont "tout à vous"...

Le "piège juridique" s'est refermé.

Le demandeur du permis de construire est à quel nom ?

Par nektarfl, le 12/09/2011 à 11:01

Dès le départ, effectivement, c'est la S.C.I. qui est le client du constructeur. Et c'est le constructeur qui est le demandeur du permis de construire sur un plan standard parmi l'un de ses modèles au catalogue.

Là où je n'arrive pas à comprendre, c'est que le permis de construire a été accepté avec les plans que j'ai signés, soit avant qu'on tente, 4 mois après l'obtention du permis et 6 mois après avoir signé le dossier, et que brutalement, on me change mes plans intérieurs. Lesquels plan laissent apparaître une baignoire, or, si mes lectures sur le sujet sont corrects, seule une douche "à l'italienne" correspond à un logement en accessibilité.

Puisque le constructeur a réagi un peu tard, peut-on considérer qu'il y a quand même une faute de son côté ?

Sur ce dernier point, quels recours ai-je ?

Commercialement, c'est comme si je proposais (en temps qu'industriel) une pièce au

catalogue, et une fois la commande obtenue, je dis au client que je change la pièce unilatéralement sans lui en demander l'autorisation, et en tentant discrètement de lui placer un plan de pièce similaire, mais pas tout à fait le même. N'est-ce pas un peu douteux comme méthode?

De plus, la définition du terme "mis à disposition", je ne l'ai cherché que sur des sites qui me semblent digne d'intérêt : legifrance, .gouv.fr, etc, et à chaque fois j'avais le même genre de définition.

Avez-vous la possibilité de me donner la définition donnée par le code de la construction?

merci d'avance

François

Par **nektarfl**, le **12/09/2011** à **11:13**

En élargissant le débat, je suis par ailleurs propriétaire d'un studio (que j'occupe actuellement) et qui sera destiné à la location par la suite (il a d'ailleurs déjà été mis en location pendant 19 années).

Quid des normes d'accessibilité pour les logements anciens qui sont mis en location? Et comment rendre accessible un appartement, certes au RDC, mais nécessitant la montée de 10 marches par rapport au niveau de la route? Cet appartement est-il destiné à ne plus jamais pouvoir être loué du fait de son accessibilité?

Le plus paradoxal dans l'histoire, c'est que sur les 21 appartements de l'immeuble (sur RDC+2 étages) tous sont actuellement en mode locatif, et pas un seul ne peut prétendre à l'accessibilité du fait de ces marches à l'entrée.

Par **nektarfl**, le **12/09/2011** à **14:56**

[quote][quote]

Commercialement, c'est comme si je proposais (en temps qu'industriel) une pièce au catalogue, et une fois la commande obtenue, je dis au client que je change la pièce unilatéralement sans lui en demander l'autorisation, et en tentant discrètement de lui placer un plan de pièce similaire, mais pas tout à fait le même. N'est-ce pas un peu douteux comme méthode? [/quote]

si le maître d'oeuvre n'a pas l'obligation (réglementaire/legislative/normative ou que-sais-je) de construire avec des normes d'accessibilité je suis d'accord avec vous (et c'est ce point que je chercherais ce soir) c'est peu honnête. après vous auriez dû refuser au moment de la modification des plans [/quote]

Justement, J'ai refusé le plan modifié puisque ce n'est pas celui que j'ai signé au début du contrat et parce qu'il ne correspond pas à celui qui a été accepté par le permis de construire. Cela induit que j'ai le droit de modifier intégralement l'intérieur d'une habitation une fois le

permis signé?

Au moment de la revue de contrat, le commercial s'est déplacé à mon bureau (à 30m de l'(ex ?) future habitation) pour me faire signer tous les papiers. A ce moment là, il m'informe (donc, permis accepté depuis 4 mois) que les normes d'accessibilité devront être mises en oeuvre sur le pavillon. Comme je le redis, à priori, je n'ai rien contre. Mais quand je découvre le plan et que ce dernier ne correspond pas à ce que j'ai signé, j'ai catégoriquement refusé de signer, le commercial faisant alors mine de découvrir que les plans avaient été modifiés...

Actuellement, à part l'obtention du permis de construire, le constructeur n'a rien entrepris d'autre. Nous avons une réunion avec le chef de chantier ce matin, et comme par hasard, vendredi soir, vers 19h30, ce dernier m'a appelé pour décommander le RDV...

A noter que je tais volontairement le nom du constructeur et que je ne le nommerais pas.

[quote]je me demandais aussi pourquoi vouloir "séparer" le patrimoine si c'est pour ensuite dire "bah oui mais c'est a moi" :p

[/quote]C'est pour échapper à l'impôt sur la fortune (d'avant le relèvement du plafond) car sur le même terrain sont déjà construits un pavillon et un bâtiment industriel et que l'ensemble, en fourchette basse vaut au moins 750 k€ et que de plus possédant un appartement dont la valeur avoisine les 100k€, j'étais très proche de cette valeur, même si en ce moment, je ne touche qu'un SMIC. (dur dur de se mettre à son compte)

Ceci est une des raisons, et l'autre est aussi pour transmettre plus facilement aux générations suivantes (sauf si les lois ont changé sur ce sujet depuis la création de la SCI)

Par **Camille**, le 15/09/2011 à 12:10

Bonjour,
très brièvement...

Pas d'obligation pour les logements anciens, heureusement comme l'indique gregor. Sauf (de mémoire) dans le cadre d'une rénovation complète/réhabilitation dans un but de location (voir exclusions de l'article déjà cité) (*"entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage"*).

Pour le constructeur, s'il est en charge depuis le début et qu'il a rédigé la demande de PC, il est clair qu'il est (doublement) en faute.

1°) PC pas conforme avec la destination de l'immeuble

2°) Modifications qui, par définition, sont non conformes à ce fameux PC, lui-même non conforme, mais ça ne justifie pas ces modifs "subreptices".

Donc, gros problèmes au moment de la réception, voire après !

Pour la mairie, le problème est un peu différent s'il n'apparaît pas clairement dans la demande du PC que la SCI faisait construire pour les cas prévus dans le 1er alinéa.
(mais, AMHA, la mairie a aussi "zappé" le problème).

Dans votre cas, indépendamment du conflit naissant avec le constructeur, pas d'autre solution que de ne pas exercer ce PC et d'en présenter un autre, conforme celui-là.

Soit, MOE et MOU inchangés mais alors plans conformes (donc la deuxième mouture) ;

Soit MOE = Nektarfl Himself ou Mme Nektarfl séparée de biens, ou Fiston Nektarfl, ou Papy

Nektarfl, bref une personne privée, dans le but officiel de s'y installer avec sa petite famille. Une fois l'immeuble construit, réceptionné et "occupé à titre gratuit" (au moins officiellement...) pendant quelques temps, apport de l'immeuble à la SCI, sous une forme et un mécanisme à étudier pour éviter les "retours de bâton".

"Mises à dispositions" : offrir l'usage d'un bien à titre gratuit à une tierce personne (ou disons, hors bail classique), par opposition à la "mise à disposition payante" qu'on appelle vulgairement "locations", visées à la ligne du dessus.