



n° 60 - 2013

... Actu de la semaine ...

Maison individuelle, quelle définition ?

La notion de maison individuelle n'est pas définie avec précision dans le droit de l'urbanisme. De son côté, le code de la construction caractérise la maison individuelle comme un immeuble à usage d'habitation ou mixte ne comportant pas plus de 2 logements destinés au même maître de l'ouvrage.

LA MAISON INDIVIDUELLE EN DROIT DE L'URBANISME

Le Conseil d'État annule une décision d'appel ayant retenu qu'une maison individuelle au sens des dispositions du document d'urbanisme ne pouvait comporter qu'un seul logement et non deux ou plus dès lors que la construction présentait l'aspect d'un pavillon.

En l'espèce, le POS limitait le nombre de maisons individuelles pouvant être implantées sur une même parcelle. Le projet portait sur la construction de 3 pavillons, 2 d'entre eux comportant chacun 2 logements sous la forme de 2 maisons jumelées. Pour la Cour d'Appel, cela emportait la réalisation de 5 maisons individuelles et le terrain d'assiette du projet ne respectait pas la surface exigée.

Le Conseil d'État censure la Cour d'Appel : le nombre de logements compris dans une construction n'est que l'un des critères permettant de la caractériser comme "maison individuelle". Il a déjà été considéré que 2 habitations distinctes mitoyennes devaient, eu égard à leur architecture et à leur superficie, être regardées comme une construction à usage d'habitation individuelle et non comme une construction à usage d'habitation collective (*CE, 20 nov. 2002, n° 211042*).

LA MAISON INDIVIDUELLE EN DROIT DE LA CONSTRUCTION

Le code de la construction la définit comme un immeuble à usage d'habitation ou mixte ne comportant pas plus de 2 logements destinés au même maître de l'ouvrage (*CCH, art. L. 231-1*). Le critère de référence est bien ici celui du nombre de logements (qui ne peut excéder 2) auquel s'ajoute l'unicité du maître de l'ouvrage. Le juge civil a ainsi refusé l'application du contrat de construction de maison individuelle à la construction d'un bâtiment comprenant 4 logements (*Cass. 3e civ., 6 oct. 2010*).

Source :

CE : 12/11/2012 - n° 344365



Réalisé le 12 avril 2013