



Permis de construire/urbanisme. maison en questionnement

Par Visiteur

Bonjour.

J'ai acquis en 12/2006 une maison sise à St Florent Sur Auzonnet 30260 sur un terrain de 1178 m2. Je suis en procès civil contre le notaire et le vendeur pour absence d'information sur le contenu du PLU (Zone N et inondable).

Au cour de mes recherches dans le cadre de ce procès j'ai découvert que le permis de construire de cette maison demandé en 12/1984 avait été rendu favorable sans CU, sans plan de situation, sans plan de masse et de plus il avait été demandé pour 1350 m2 alors que le terrain ne contient que 1178 m2.(conservation des hypothèques, cadastre et acte notarié confirment.)

Que ce soit la Mairie, la DDE, la Préfecture, le Conseil Général, les Archives départementales ou le ministère de Mr Borloo, il est impossible de retrouver les documents d'urbanisme de cette époque (1983/1985)concernant cette construction d'autant plus qu'étant servie par un système d'assainissement individuel il me semble qu'une superficie minimum aurait dû etre précisée.

Ma question : que faire et à qui m'adresser pour connaitre le contenu de ces documents afin de savoir si je n'ai pas acheté une maison qui n'aurait pas dû exister; cela faciliterait la suite de mon procès.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Que ce soit la Mairie, la DDE, la Préfecture, le Conseil Général, les Archives départementales ou le ministère de Mr Borloo, il est impossible de retrouver les documents d'urbanisme de cette époque (1983/1985)concernant cette construction d'autant plus qu'étant servie par un système d'assainissement individuel il me semble qu'une superficie minimum aurait dû etre précisée.

Ma question : que faire et à qui m'adresser pour connaitre le contenu de ces documents afin de savoir si je n'ai pas acheté une maison qui n'aurait pas dû exister; cela faciliterait la suite de mon procès.

A ma connaissance, tous ces documents sont détruits passés un certain délai. Si la municipalité ne les détient pas, il n'existe aucune archive nationale contenant ce type de documents.

En outre, cela ne faciliterait pas vraiment votre procès dans la mesure où de toute façon, le permis de construire est le seul document valable autorisant ou non la construction. A partir du moment où l'ancien propriétaire a eu un permis de construire, il n'est pas possible de le remettre en cause.

Cela n'aurait un intérêt que si vous cherchiez à mettre en cause la responsabilité de la municipalité qui a délivré le permis mais ce contentieux est prescrit, donc d'aucune utilité.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Je savais très bien qu'il y avait prescription en la matière, mais le vendeur étant présenté comme "un honnête homme" par son défenseur (ce qui est normal) la preuve de ce permis mal constitué aurait permis de prouver le contraire à la Cour d'Appel. D'autre part existe - t- il une faute pour avoir demandé pour 1350 m2 alors qu'il n'en possédait que 1178.

Merci.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je savais très bien qu'il y avait prescription en la matière, mais le vendeur étant présenté comme "un honnête homme" par son défenseur (ce qui est normal) la preuve de ce permis mal constitué aurait permis de prouver le contraire à la Cour d'Appel.

Je comprends bien mais vous semblez avoir un dossier solide donc pas besoin de partir sur des éléments subsidiaires. Vous avez gagné en première instance?

D'autre part existe - t- il une faute pour avoir demandé pour 1350 m2 alors qu'il n'en possédait que 1178.

Techniquement, oui puisque dès lors la construction n'est pas conforme au permis de construire. Mais si la DDE n'a pas constaté la non conformité lors de la déclaration d'achèvement des travaux, vous ne pouvez pas faire grand chose. De facto, le préjudice est essentiellement subi par la municipalité non par le nouvel acquéreur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.

Malheureusement j'ai été débouté en 1ere instance pour le procès relatif à un manque d'information imputable au vendeur et au notaire, information obligatoire et dûe depuis la loi sur les PLU de juillet 2006. Les textes étant récents le TGI d'Alè n'a pas suivi les cas de jurisprudence en la matière. Actuellement la procédure est en appel.
Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Malheureusement j'ai été débouté en 1ere instance pour le procès relatif à un manque d'information imputable au vendeur et au notaire, information obligatoire et dûe depuis la loi sur les PLU de juillet 2006. Les textes étant récents le TGI d'Alè n'a pas suivi les cas de jurisprudence en la matière. Actuellement la procédure est en appel.

Dans ce cas, cela devrait bien passer en appel, je ne me fais aucun soucis pour vous.

Très cordialement.