



## Terrain constructible mais qui ne le sera plus avec le plu

-----  
Par sauvage

Bonjour,

je dois acheter un terrain qui est aujourd'hui constructible mais ne le sera plus avec le prochain plu.  
de ce fait, les notaires des 2 parties ne veulent pas établir la vente tant que le permis de construire n'a pas été validé.  
Le permis à été accordé tacitement le 4 août dernier et j'avais rdv le 7 octobre pour procéder à l'achat.  
Hors les notaires ne veulent plus faire l'acte de vente car ils disent qu'il faut un permis de construire explicite avec division d'unité de parcelles (en effet, il y a 2 parcelles l'une à côté de l'autre et je n'achète qu'une seule, il y a donc 2 numéros de parcelles)  
le maire est ok pour la construction et fait tout pour arranger les choses.

1ère question : faut-il réellement un permis explicite, pourquoi le permis tacite ne suffit pas ?

2ème question : le maire peut il faire le permis explicite à la date rétroactive du 4 août ? (date du permis tacite) pour éviter de repartir sur les délais d'instruction de 3 mois...

merci pour votre réponse très rapide car je suis dans une caravane depuis 2 mois 1/2 et que c'est urgent pour moi de pouvoir rentrer sur mon terrain avant les mauvais jours..

bien cordialement

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Vous achetez un terrain qui est issu d'une division ? Quel est l'objet exact du permis de construire délivré tacitement ?

Le certificat d'urbanisme offre la possibilité de cristalliser les règles d'urbanisme existantes à la date de sa délivrance pendant 18 mois (art. L.410-1 du code de l'urbanisme). Puisque les notaires en demandent un systématiquement en cas de cession d'un bien, cela vous permettrait d'en obtenir un pendant le PLU, puis d'obtenir un PLU dans les 18 mois ?

1ère question : faut-il réellement un permis explicite, pourquoi le permis tacite ne suffit pas ?

Le permis tacite a la même valeur qu'un permis expresse. Ces 2 notaires font du zèle.

2ème question : le maire peut il faire le permis explicite à la date rétroactive du 4 août ? (date du permis tacite) pour éviter de repartir sur les délais d'instruction de 3 mois...

Absolument pas !

Par contre, le maire a la possibilité de retirer le permis tacite dans un délai de 3 à compter de la date de délivrance tacite, ET s'il est illégal, ET en procédant préalablement à une procédure contradictoire pour informer le bénéficiaire.

-----  
Par sauvage

Merci pour votre réponse,

j'achète le terrain pour y construire ma maison.

la propriétaire a deux terrains qui sont l'un à côté de l'autre avec donc 2 numéros de parcelles différentes, ils me demandent de faire faire un bornage car ils disent que c'est un lotissement.

je ne sais pas si je réponds à vos questions.

merci pour votre aide

s'ils font du zèle, comment je peux faire pour leur faire entendre raison ?

-----  
Par sauvage

le permis est tacite pour la construction d'une maison individuelle

-----  
Par Al Bundy

Je pressens un problème dans ce dossier....

Le terrain du propriétaire, avant vente, est constitué de 2 parcelles contiguës. Donc s'il souhaite céder une partie seulement, qui en plus est destinée à recevoir une construction, il s'agit d'une opération de lotissement au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme : "Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis".

Donc préalablement au dépôt du permis de construire, le propriétaire devait procéder à une déclaration préalable de lotissement, ou bien un permis d'aménager si le terrain est situé en abord des monuments historiques.

Rien que sur ce motif, le maire est fondé à retirer le permis tacite. Mais au vu de ce que vous écrivez le maire ne semble pas volontaire pour retirer le permis illégal, au contraire.

-----  
Par sauvage

en effet, le maire fait tout son possible pour que la vente se fasse... ce sont les notaires qui bloquent et qui m'informent au dernier moment.

-----  
Par sauvage

donc si je comprends bien, la déclaration préalable de lotissement n'ayant apparemment pas été faite, il serait logique qu'il ne s'agisse pas d'un lotissement du coup ? donc, il ne devrait pas avoir besoin de faire de bornage ? et comme il reste uniquement le délai pour que le maire retire le permis, c'est ok non ? il n'y a pas de problème ?

-----  
Par Al Bundy

Non, c'est pas OK du tout, et les notaires ont raison d'exiger une régularisation.

Le vendeur devait demander une déclaration préalable/permis d'aménager de lotissement, et obtenir un accord avant de déposer le permis de construire.

Il faut faire les choses dans l'ordre :

- le vendeur demande le retrait du permis de construire ;
- le vendeur dépose et obtient une autorisation pour le lotissement ;
- vous signez une promesse d'achat avec clauses suspensives relatives au financement et à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif ;
- vous déposez puis obtenez un permis de construire, puis l'affichez devant le terrain ;
- à la levée des clauses suspensives vous signez l'acte définitif ;