



Permis d'aménager m: recours - tribunal administratif

Par Madamechoco

Bonjour

Nous avons entrepris des démarches pour faire construire notre maison.

Le lotisseur avait déposé le permis d'aménager. Il y a un recours sur celui-ci d'un agriculteur ayant le terrain à côté de celui où le lotissement est sensé s'implanter.

Ce dernier a exercé son droit de recours et a saisi le tribunal administratif car il n'est pas d'accord que ce terrain soit constructible et pas le sein car ce dernier est juste à côté. Aucun accord a été trouvé entre lui et la mairie, c'est la raison pour laquelle cela part au tribunal.

Cela a un impact malheureusement sur le projet du lotissement.

Nous devons donc attendre minimum un an le jugement. Nous subissons la hausse de taux de prêt bancaire et des prix des matériaux.

Notre projet est sacrément impacté d'un point de vue financier et même moralement c'est compliqué.

Est-ce que nous pouvons faire qqch à notre niveau ? Demander des dommages et intérêts notamment si la personne n'obtient pas satisfaction et qu'il souhaite poursuivre la procédure jusqu'au bout ?

Merci d'avance

Par AGeorges

Bonjour Madamechoco,

Un peu bizarre votre cas (en fait, le voisin)

voir

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567

[/url]

Votre lotissement, votre promoteur ou vous-mêmes n'êtes en rien responsables des limites du PLU. La jalousie du voisin qui est en zone inconstructible ne semble pas être un argument recevable. Il faudrait qu'il prouve un dol à son égard provenant du lotissement et pas de la décision de la Mairie. Sinon, il risque une amende de 10.000€ et vous aurez droit à des dommages et intérêts.

Par Madamechoco

Bonjour et merci pour votre réponse

C'est la raison que nous a donné la mairie et le lotisseur. J'ai eu du mal à comprendre mais il s'appuyera sur le permis d'aménager pour son terrain.

Comme vous dites c'est bizarre mais ça bloque tout et j'ai bien que ça aille plus loin.

Nous pouvons demander des dommages et intérêts auprès de la personne après la décision de justice ?

Par AGeorges

Re,

Apparemment, la saisine du TA ne vous concerne pas. Le voisin n'est pas d'accord avec la décision de la Mairie qui classe son terrain en zone non constructible (**).

Le fait que votre lotissement soit, lui, en zone constructible n'a, en principe, aucun rapport.

Il faut que vous vous renseigniez mieux sur le fait que votre lotissement est concerné par l'affaire entre le voisin et la mairie. Vous dites "cela a un impact". Pour l'instant, je ne vois pas de lien.

En justice, on parle de "tiers". Si vous êtes "Tiers" au procès, alors, vous n'êtes pas concernée et, par exemple, le jugement, même s'il est défavorable au voisin, ne peut pas vous attribuer des dommages et intérêts. Le cas échéant (à vérifier), il faudrait que vous soyez 'partie' au procès entre la mairie et le voisin pour pouvoir être dédommée si la demande du voisin est jugée abusive.

Et notez bien, que vous ne pouvez pas juste demander des dommages et intérêts au voisin, ce n'est qu'un juge qui peut vous en attribuer.

(**) Partout où une ligne est tracée, il y a deux côtés. C'est vrai pour les frontières, pour les régions, les départements, les communes, et les divers types de zones. Si celui qui est d'un côté se plaint parce qu'il aurait préféré être de l'autre, on n'en sortira jamais. De ce fait, j'ose espérer que le Tribunal Administratif est tout à fait au courant de ce type de problème et qu'il peut trancher très vite.

Bon courage à vous.

Par Madamechoco

Je vous remercie en tout cas pour votre réponse.

En faite, nous avons réservé notre lot auprès du lotisseur.

Celui ci a déposé le permis d'aménager auprès de la mairie avec le plan du lotissement.

Pendant ce temps, le lotisseur nous a demandé de préparé le permis de construire. Nous avons déjà avancer des frais au notaire pour réservé notre terrain. Notre permis était prêt et nous devions contracté notre prêt auprès de notre banque.

Le faite que cette personne est déposé un recours concernant la demande de permis d'amenager du lotisseur auprès de la mairie pour ce motif, fait que nous avons déjà déboursé de certaines sommes pour avancer sur notre projet et pour bloquer notre lot. Aujourd'hui, tout est suspendu en attendant le jugement. On ne peut plus faire marche arrière notamment auprès de notre constructeur. Ce qui bien malheureux c'est que nous vivons cela comme une injustice car nous n'y sommes pour rien si ce monsieur n'a pas eu l'autorisation et nous allons en subir les conséquences en termes de temps et d'argent car avec les prix qui augmentent, nous serons obligés d'ajuster notre projet à cause de cette histoire. D'après ce que nous a dit la mairie et le lotisseur, il se servirait de cela pour régler son affaire personnelle mais je vous rejoins sur le faire que je ne comprends pas le rapport avec le lotisseur.

Aujourd'hui, j'espère que le jugement ne tardera pas trop et surtout que cette personne, si elle n'obtient pas une décision satisfaisante, ne décide pas de poursuivre les démarches en faisant appel.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous vous êtes engagé dans un projet de construction dans un lotissement. Dans un premier temps le lotisseur doit obtenir un permis d'aménager et aménager le terrain. Ensuite les lots sont vendus et chaque propriétaire de lot demande un permis de construire.

A quel stade êtes-vous parvenu ?

Nous déduisons de votre exposé que le lotisseur a obtenu un permis d'aménager mais que l'aménagement n'est pas achevé (... où le lotissement est sensé s'implanter).

Le permis d'aménager étant contesté, le lotisseur peut, par une prudence bien compréhensible, sursoir à la vente des lots ce qui retarderait nécessairement votre projet de construction.

Il faudrait connaître précisément la situation.

L'aménagement est-il achevé ?

Avez-vous acheté votre lot ?

Avez-vous déposé la demande de permis de construire ?

Il serait accessoirement intéressant de savoir exactement quel en quoi consiste le recours intenté par l'agriculteur devant la juridiction administrative.

Vous pourriez éventuellement demander des dommages et intérêts à l'agriculteur dans la mesure où vous êtes bénéficiaire d'une promesse de vente sur un lot et pouvez prouver un lien de causalité direct entre la contestation du permis d'aménager et un préjudice que vous auriez subi.

Par Madamechoco

Nous avons réservé notre lot
Signé et payé une partie des frais chez le notaire pour réserver notre terrain.
Nous avons des dates limites à respecter notamment pour contracter notre prêt

On avait finalisé notre permis de construire comme le lotisseur nous avait demandé mais il fallait attendre la décision du permis d'aménager avant de pouvoir le déposer officiellement.

Ce monsieur a fait un recours sur le permis d'aménager du lotisseur qui maintenant part au tribunal.

Le lotisseur ne peut pas commencer les travaux d'aménagement tant qu'il n'a pas la décision du tribunal.

Nous sommes au stade où nous avons bien réservé notre terrain. Et nous serons contraints de reprendre tout notre projet à l'annonce de la décision.

Savez-vous s'il est possible de demander au tribunal le réel motif de la saisine car je ne comprends vraiment pas en quoi le lotissement est concerné mais je n'ai que cela comme réponse

Par Al Bundy

Bonjour,

Demandez au lotisseur la copie du recours contentieux : étant bénéficiaire de l'autorisation de lotir, le recours lui a été notifié.

Vous saurez alors si le recours est sérieux ou non.

Par Madamechoco

Je vais essayer de demander, en espérant qu'on me le donne

Par AGeorges

Re,
Quelques éléments à vérifier.

L'affichage du permis d'aménager a-t-il été fait sur le terrain, et quand.
Légalement, quand l'affichage a été fait, un voisin dispose de deux mois pour faire un recours, sinon, c'est six mois.

Ensuite, le recours est possible si l'exploitation agricole de son terrain est gênée par l'implantation du lotissement. Le motif "moi j'ai pas le droit de construire et eux si" n'est pas recevable. En fait, il faut qu'il prouve que l'existence du lotissement lui cause un préjudice. Sinon, il sera débouté et comme la demande concerne le lotissement, il faudrait que tous les futurs acquéreurs se joignent au lotisseur/promoteur pour demander des dommages et intérêts.

Si le risque est gros, le voisin pourrait abandonner son recours ...

Par Madamechoco

Le monsieur a déposé son recours dans les temps. Il a saisi le tribunal administratif faute d'accord.

J'ai demandé au lotisseur si je pouvais avoir une copie du recours en question. J'attends sa réponse. Je doute qu'on me la donne.

Aux dernières nouvelles, l'affaire est entre les mains des avocats, alors j'imagine que son recours est recevable

Par AGeorges

Re,
Recevable est une chose, accepté en est une autre, bien différente.

Par Madamechoco

Alors je vais espérer que ce soit pas accepté.

Par Nihilscio

Le lotisseur ne peut pas commencer les travaux d'aménagement tant qu'il n'a pas la décision du tribunal.

Si, il peut. Le recours n'est pas suspensif. Le lotisseur n'est contraint de surseoir à son projet, que si une ordonnance de référé l'y contraint. Sans une telle ordonnance, la suspension de l'exécution du projet n'est qu'une mesure de prudence prise par le lotisseur pour le cas où le permis d'aménager serait annulé par le tribunal.

Si le maire n'a pas retiré le permis d'aménager, c'est le signe qu'il pense que le permis délivré est légal.

Savez-vous s'il est possible de demander au tribunal le réel motif de la saisine car je ne comprends vraiment pas en quoi le lotissement est concerné mais je n'ai que cela comme réponse.

Pour commencer vous devriez demander des explications au lotisseur. Il vous en doit. Pourquoi retarde-t-il l'aménagement du lotissement ? Dans le cadre du contentieux, comme vous avez déjà réservé votre lot et déposé votre demande de permis de construire, vous avez intérêt à agir et vous pouvez non seulement avoir connaissance des demandes présentées par la personne contestant le permis d'aménager mais aussi intervenir à l'instance (avocat indispensable). Vous pouvez demander des informations à la mairie puisque la personne attaquée est en premier lieu la commune.

Par Madamechoco

La mairie a refusé de nous transmettre une copie du recours car c'est confidentiel tant qu'il n'y a pas de décision.

Notre lotisseur va demander au siège si il peut nous le transmettre.

Je trouve cela incroyable de ne rien pouvoir faire alors que nous avons réservé un terrain et que nous allons subir les conséquences.

Par Nihilscio

Ce n'est pas réellement confidentiel parce que tout d'abord il y a un principe de droit qui est la publicité des audiences et qu'ensuite toute personne intéressée peut intervenir dans une instance dès lors qu'elle peut justifier d'un intérêt à agir.

Le greffe du tribunal administratif devrait pouvoir vous renseigner. Si vous prenez un avocat, il saura comment faire.

Par Madamechoco

Bonjour

Je reviens vers vous car je n'ai pas réussi à obtenir le motif du recours du voisin en question.

La mairie a refusé car elle nous a dit que cela concernait uniquement le voisin et la mairie.

Le lotisseur n'a pas voulu non plus.

Nous avons du mal à rester là à attendre que les choses se passent sans savoir les choses. Car nous avons déjà versé une somme au notaire pour réserver notre terrain et nos projets sont suspendus à cause de cette affaire.

Pensez-vous que si on appelle le tribunal, on pourrait avoir des infos ? Est-il possible de joindre une lettre au dossier et de porter parti civil afin que nous ne soyons pas oubliés dans cette affaire ?

Par Nihilscio

Je vous ai répondu le 26 juin. Vous avez le droit d'être informée puisque vous avez le droit d'être partie à l'instance.

Si vous êtes bloqué, adressez-vous à un avocat.

Par Madamechoco

Malheureusement ce n'est pas si évident
Merci