Immobilier propriété d'un terrain

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain à Contamines-Sarzin, en Haute-Savoie. J'ai vendu (compromis de vente) cette parcelle en novembre 2007. Lorsque j'ai fait une demande de certificat d'urbanisme, en avril 2007, recommandée avec accusé de réception, le maire m'a conseillé de faire une demande de permis de construire directement, ce que nous avons fait. Cependant, le futur nouvel acheteur c'est vu refusé à trois reprise son permis de construire, apparemment lié à des problèmes d'assainissement. En janvier 2009, ce dernier à décider de renoncer à l'achat de ce terrain, suite aux problèmes rencontrés. Suite à ces refus, j'ai appelé le maire au téléphone, qui m'a annoncé que les permis de construire étaient tous bloqués dans le village et que cela allait durée entre 5 et 10 ans. Surprise par cette nouvelle, sans vraiment d'explication, je lui ai écrit un courrier recommandé en novembre 2008, afin qu'il me renseigne sur la situation. Je n'ai malheureusement jamais reçu de réponse.

J'ai donc refait une demande de certificat d'urbanisme, qui a été reçue en mairie le 11 avril 2009, afin d'essayer de comprendre ce qu'il se passe avec ce terrain et pourquoi il n'est pas possible de construire alors que j'ai déjà obtenu une autorisation de construire en 2003. Je me permets de préciser qu'un permis a été accorder pour le terrain voisin en juillet 2007. Cependant, à ce jour, je n'ai toujours pas de réponse.

Ma question est la suivante:

J'ai lu que suite à une demande de certificat d'urbanisme, l'autorité compétente avait un mois de délai pour y répondre, sans quoi, ce dernier est considéré comme acquis. Est-ce bien exact? Si oui, comment dois-je procéder pour valider ceci. Si non, que dois-je faire à présent?

Avec mes meilleures salutations.

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai lu que suite à une demande de certificat d'urbanisme, l'autorité compétente avait un mois de délai pour y répondre, sans quoi, ce dernier est considéré comme acquis. Est-ce bien exact? Si oui, comment dois-je procéder pour valider ceci. Si non, que dois-je faire à présent?

Oui, c'est exact. Au bout d'un délai de un mois, si l'administration n'a pas répondu, vous êtes titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite. Ce dernier vous assure que les règles d'urbanismes ne seront pas modifiées dans un délai de 18 mois. Autrement dit, si les règles d'urbanisme sont modifiées juste après que votre certificat d'urbanisme soit devenu tacite, vous pouvez vous prévaloir des règles applicables au moment où vous avez eu votre certificat.

Le problème dans votre cas et que vous ne connaissez justement pas les règles applicables. Donc, le certificat d'urbanisme ne sert à rien. Il ne vous assure nullement que le terrain est constructible. Il conviendrait donc de consulter votre Plan local d'urbanisme directement à la mairie, afin de voir le classement de votre terrain. S'il s'avère que votre terrain est classé en zone constructible, et que le maire persiste à ne pas vous octroyer de permis, vous pourrez déposer un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Le problème est qu'apparemment il y a deux villages en Haute-savoie qui ne possèdent pas

de Plan local d'urbanisme et Contamines-Sarzin en fait partie, est-ce possible? C'est apparemment pour cela que tous les permis sont bloqués. Quelle solution y a-t-il dans ce cas là?

Meilleures salutations.

Par Visiteur

Chère madame,

Merci pour votre réponse. Le problème est qu'apparemment il y a deux villages en Haute-savoie qui ne possèdent pas de Plan local d'urbanisme et Contamines-Sarzin en fait partie, est-ce possible?

Oui, c'est possible. Dans ce cas, il doit quand même exister des documents d'urbanismes et notamment les cartes communales. Ce sont ces dernières qui prévoient alors les terrains constructibles de ceux qui ne le sont pas.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci, est-ce que je peux demander une copie des cartes communales à la mairie?
Si je résume un peu la situation, ayant déjà obtenu un permis de construire en 2003, il n'y a pas de raison pour que mon terrain ne se trouve plus dans une zone constructible. Est-ce que la seule solution pour moi est de faire moi-même une demande de permis de construire pour avoir accès au recours? car il n'est pas facile de vendre un terrain si le maire affirme au nouvel acheteur qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis en ce moment.
Le maire m'annonce,au téléphone, que tous les permis vont être bloqués pendant 5 à 10 ans comment puis-je faire pour en connaître la raison si il ne répond pas à mes courriers et si je n'ai pas de réponse au certificats d'urbanisme?

Meilleurs messages.

Par Visiteur

Merci, est-ce que je peux demander une copie des cartes communales à la mairie?
Si je résume un peu la situation, ayant déjà obtenu un permis de construire en 2003, il n'y a pas de raison pour que mon terrain ne se trouve plus dans une zone constructible. Est-ce que la seule solution pour moi est de faire moi-même une demande de permis de construire pour avoir accès au recours? car il n'est pas facile de vendre un terrain si le maire affirme au nouvel acheteur qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis en ce moment.
Le maire m'annonce,au téléphone, que tous les permis vont être bloqués pendant 5 à 10 ans comment puis-je faire pour en connaître la raison si il ne répond pas à mes courriers et si je n'ai pas de réponse au certificats d'urbanisme?

Meilleurs messages.

Par Visiteur

Chère madame,

Merci, est-ce que je peux demander une copie des cartes communales à la mairie?

Vous pouvez les consulter sur place et en principe faire des photocopies.

Si je résume un peu la situation, ayant déjà obtenu un permis de construire en 2003, il n'y a pas de raison pour que mon terrain ne se trouve plus dans une zone constructible. Est-ce que la seule solution pour moi est de faire moi-même une demande de permis de construire pour avoir accès au recours? car il n'est pas facile de vendre un terrain si le maire affirme au nouvel acheteur qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis en ce moment.

Oui. Pour pouvoir agir en recours pour excès de pouvoir, vous devez agir dans un délai de deux mois à compter du refus du permis de construire. Si votre demande de permis est conforme aux règles d'urbanismes, votre recours a de bonnes chances d'aboutir à une solution favorable.

Le maire m'annonce,au téléphone, que tous les permis vont être bloqués pendant 5 à 10 ans comment puis-je faire pour en connaître la raison si il ne répond pas à mes courriers et si je n'ai pas de réponse au certificats d'urbanisme?

Il faut faire la procédure décrite ci-dessus. Si le maire décide unilatéralement d'arrêter les constructions alors que vous

êtes sur une zone constructible, sa décision est illégale.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ok merci et meilleures salutations