



## Vente maison clause suspensive particulière

-----  
Par Filippo

Bonjour,

Je projette de vendre ma résidence principale pour construire une nouvelle maison sur le terrain attenant (j'ai fait une division parcellaire).

Or la révision du PLU est en cours et il se peut que mon dépôt de permis arrive trop tard et que je reçoive un refus de permis.

En effet la révision du PLU est imposée par la loi ELAN qui vise à protéger le bord de mer.

Je n'ai aucun intérêt à vendre ma maison si je ne peux pas en construire une nouvelle sur mon terrain payé depuis 10 ans.

Je ne trouverai pas un emplacement aussi intéressant ou ce serait hors de prix.

J'ai pensé mettre une clause suspensive particulière à mon compromis de vente. A savoir : que j'obtienne le permis de construire sur le lot cadastré XXX.

Le notaire que j'ai contacté m'a dit que c'est beaucoup trop contraignant pour l'acquéreur qui peut lui-même vendre sa maison pour acheter la mienne. Du coup ça pourrait faire capoter 2 ventes...

Qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet, vous ne pouvez pas faire peser sur le vendeur un critère qu'il ne maîtrise pas.

Préparez mieux votre projet, déposez votre permis avant de mettre en vente, ou au moins demandez un CUO qui sera valable 18 mois.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633#]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633#[/url]

-----  
Par isernon

bonjour,

je pense que vous ne trouverez aucun acheteur avec une telle condition.

en principe, dans un compromis de vente, les conditions sont celles de l'acquéreur et non du vendeur.

le plus simple est que vous attendiez que le nouveau PLU soit applicable.

vous pensez qu'un éventuel acquéreur va attendre des années pour que vous obteniez ou pas un permis de construire.

salutations

-----  
Par Filippo

Merci pour vos réponses.

Le bureau urbanisme de ma commune m'a dit qu'un certificat d'urbanisme opérationnel n'était pas suffisant. Comme le terrain risque de devenir non constructible quand la révision aura été validée, il me faut un permis de construire qui me donnera dès maintenant 3 ans de tranquillité voire 2 fois 1 an supplémentaires.

Je ne vois pas comment la mairie pourrait se baser sur une révision à venir pour m'interdire ce projet. A ce jour le seul document opposable aux tiers est le PLU voté en 2017 !

Mais il se dit que l'instruction des permis peut être légalement bloquée à un certain moment lorsqu'on est proche de l'approbation de la révision.

Avec un peu de chance ce permis peut être accordé sous un délai de 2 mois. Ce qui me permettrait de vendre assez rapidement.

Reste à convaincre le constructeur de patienter 2 fois 2 mois avant de toucher la totalité de ses 35% d'acompte (ça porte sur la valeur d'un petit appartement tout de même). 2 mois d'instruction sauf demande de pièces complémentaires et 2 mois de délai avant de signer l'acte chez le notaire.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Si le débat sur les orientations générales du PADD a déjà eu lieu, le CU ne servirait à rien puisque l'autorité y renseignerait la possibilité de surseoir à statuer en raison de la révision du PLU, et dans ce cas pas de cristallisation des règles (CE 18/12/2017 n°380.438).

De la même manière, et en cas de réel motif, l'autorité pourrait surseoir à statuer sur un permis déposé maintenant.

Donc une question important : où en est exactement la procédure de PLU aujourd'hui ? Quelles futures règles empêcheraient votre projet ?

-----  
Par isernon

bonjour,

le sursis à statuer ne peut s'appliquer que dans les cas d'élaboration ou de la révision d'un PLU et non dans le cadre de sa modification.

voir ce lien :

<http://www.arnaudgossement.com/archive/2021/02/10/urbanisme-le-sursis-a-statuer-ne-s-applique-pas-en-cas-de-mo-6296506.html>

salutations

-----  
Par Al Bundy

le sursis à statuer ne peut s'appliquer que dans les cas d'élaboration ou de la révision d'un PLU et non dans le cadre de sa modification.

Filippo a précisé qu'il s'agit d'une révision.

Je ne vois pas comment la mairie pourrait se baser sur une révision à venir pour m'interdire ce projet. voir L.153-11 CU. Par exemple si le futur PLU classe votre terrain en zone Agricole ou espace boisé classé, l'autorité peut opposer un sursis à statuer sur votre permis de maison individuelle.

-----  
Par walbollery

Bonjour -

Pour l'intervenant - nous avons été dans la même situation maison en bord de plage - terrain de 2200 m2 - division et refus de construire une maison à coté. Loi littorale. Nous n'avons pas eu la possibilité non plus de construire et de

diviser ensuite. la seule chose qui était possible était un agrandissement et encore pas de plus de 30 m2

-----  
Par Filippo

Je sais simplement que la révision du PLU est en cours. Si j'ai bien compris on va passer au PLU intercommunal et le SCOT (schéma de cohérence territoriale) vise à se mettre en conformité avec les exigences de la loi ELAN. C'est à dire protéger le littoral.

La ligne bleue se situerait à 800 mètres du rivage.

Au delà des 800 mètres les terrains constructibles dans le cadre du passage du POS au PLU en 2017 le resteraient. Les terrains en deçà des 800 mètres deviendraient inconstructibles.

Mon terrain se situe à 1.000 mètres du littoral.

Selon mon interlocuteur à l'urbanisme de ma commune, la demande de permis déposée avant septembre devrait être acceptée car dans le cadre du PLU de 2017 mon terrain est constructible.

Petite question. Le terrain se situant face au mien a été divisé en 2 lots et chacun des pétitionnaires a obtenu il y a 2 ou 3 mois un permis. Dans ces conditions est-ce qu'au titre de l'égalité des droits ou je ne sais quelle formule ça peut m'être profitable ? Imaginez un carré divisé en 4 parts, dans un an 3 lots auraient une maison et le 4ème devrait rester vide !

-----  
Par Al Bundy

La ligne bleue se situerait à 800 mètres du rivage. Au delà des 800 mètres les terrains constructibles dans le cadre du passage du POS au PLU en 2017 le resteraient. Les terrains en deçà des 800 mètres deviendraient inconstructibles. Mon terrain se situe à 1.000 mètres du littoral.

Donc même avec le futur PLUi votre terrain devrait rester constructible, problème résolu ?

Selon mon interlocuteur à l'urbanisme de ma commune, la demande de permis déposée avant septembre devrait être acceptée car dans le cadre du PLU de 2017 mon terrain est constructible.

Si les conditions d'un sursis à statuer sont réunies (débat sur les orientations du PADD intervenu + projet non conforme avec le futur PLUi) l'autorité ne devrait pas délivrer le permis mais surseoir à statuer.

Le terrain se situant face au mien a été divisé en 2 lots et chacun des pétitionnaires a obtenu il y a 2 ou 3 mois un permis. Dans ces conditions est-ce qu'au titre de l'égalité des droits ou je ne sais quelle formule ça peut m'être profitable ?

Non, votre projet sera instruit au regard des règles applicables sur le terrain au moment de statuer.

Si les terrains voisins sont compris dans un lotissement il ont peut être bénéficié de la cristallisations des règles d'urbanisme pendant 5 ans (voir L.442-14 CU). Quand bien même une erreur aurait été commise pour les projets de vos voisins, l'autorité ne va pas en commettre une 3e en toute connaissance de cause. Elle engage sa responsabilité.