



Achat d'un terrain constructible

Par Arnaud45

Bonjour.

Nous avons signé une promesse de vente devant un notaire pour un terrain constructible appartenant à un particulier dans le but d'y construire une maison d'habitation. Le propriétaire nous avait indiqué qu'un promoteur voulait acheter le terrain pour y construire un lotissement et que ce dernier avait déposé (et payé) un plan d'aménager et payé le bornage il y a un certain temps déjà. Toutefois il n'a jamais signé de promesse de vente et le propriétaire, excédé du fait que cela fait 2 ans que le promoteur promet qu'il va acheter le terrain et qu'il n'a toujours rien fait, a décidé de me le vendre. C'est ainsi que nous avons signé une promesse de vente il y a peu devant notaire. Avant cela j'ai fait une demande de CUO à la communauté de commune (l'échéance pour y répondre est dans un mois). J'ai appris il y a peu de la mairie, qu'apparemment il y aurait un souci car le terrain serait, d'après le PLU, destiné à la construction d'un lotissement et non pas d'une maison individuelle. J'attends d'avoir la réponse à ma demande de CUO pour avoir confirmation, mais c'est mal parti ...

Pourriez-vous je vous prie m'indiquer si:

- 1) Un PLU peut imposer la construction d'un lotissement sur un terrain constructible d'un particulier et ainsi me refuser d'y construire une maison si au final je signe l'acte de vente et devient propriétaire ?
- 2) Le promoteur, du fait du plan d'aménagement qu'il a déposé, a un quelconque droit sur le terrain, alors même qu'il n'a pas signé de promesse de vente ?
- 3) finalement, si j'obtiens gain de cause et que ma construction d'une maison individuelle est acceptée, j'ai (ou l'ancien propriétaire aurait) une quelconque obligation de rembourser le promoteur pour les frais antérieurs engagés (plan d'aménagement, bornage ...).

En vous remerciant d'avance pour ce que vous faites pour nous, particuliers et non professionnels du droit de l'urbanisme...

Cordialement
Arnaud

Par ESP

Bonjour
Peut-être une explication...
Ce terrain fait-il partie d'une OAP ?

Par AGeorges

Bonsoir Arnaud,

un promoteur avait déposé (et payé) un plan d'aménager

Ceci se dépose en Mairie. La réponse de la Mairie suit ensuite normalement entre 2 et 4 mois maximum. Que s'est-il passé dans ce cas ?

Le permis d'aménager est valide 3 ans, avec prolongations possibles. Il doit avoir fait l'objet d'un arrêté en Mairie.

Qui peut déposer une demande de Permis d'aménager ?

le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux

Ce qui revient à dire que votre 'vendeur' avait autorisé le promoteur. Du fait du délai de 3 ans, il aurait dû attendre un peu plus pour se considérer libéré de ses engagements ...

Il faut cependant encore connaître la réponse de la Mairie ...

Par Arnaud45

Merci pour vos 1ères réponses, c'est très appréciable que vous vous intéressiez à mes problèmes (c'était vraiment un projet qui me tenait à coeur, mais comme tous ceux qui ont des projets je suppose). Pour l'IOAP (ou OAP), je ne sais pas encore, si c'est le cas, la réponse à ma demande de CUO devrait le mentionner. Pour ce qui est du plan d'aménagement, je crois qu'il avait été une 1ère fois refusé, je ne sais pas si un nouveau a été déposé, mais je sais que le promoteur et la mairie étaient en désaccord récurrent. Pour ce qui est des anciens propriétaires (enfin ex anciens puisqu'au final je ne suis pas encore propriétaire), ils m'ont indiqué que le promoteur avait déposé un plan d'aménager sans leur en parler, d'ailleurs je ne comprends pas pourquoi il a déposé cela alors même qu'il n'avait rien signé avec eux (promesse de vente ...).

Voilà.

En vous remerciant et en vous souhaitant un bon dimanche.

Cordialement

Arnaud

Par AGeorges

Bonjour,

je ne comprends pas pourquoi il a déposé cela alors même qu'il n'avait rien signé avec eux (promesse de vente

Pourquoi s'engager sur l'achat d'un terrain quand on n'est pas sûr de pouvoir le lotir ?

Mais évidemment, entre ne rien signer et ne rien dire au propriétaire du terrain, il y a une marge ...

Par Al Bundy

Bonjour,

Rien ne vous empêche de consulter le PLU pour savoir si une OAP ou un emplacement réservé existe sur le terrain qui vous intéresse, avant d'attendre un retour sur votre CUo.

Il faudrait éclaircir ce que vous entendez par plan d'aménagement, s'agit-il d'un permis d'aménager demandé par le promoteur et délivré par l'autorité administrative ?

Par ESP

Il est d'usage que le promoteur dépose son dossier de faisabilité avant de confirmer ses offres d'achat.

Par Arnaud45

Merci pour vos retours. Oui il s'agirait d'un permis d'aménager déposé en mairie. Cordialement. Je vais demander à consulter le PLU ... Bonne journée à vous

Par Arnaud45

Bonsoir. ça y est, j'ai reçu la réponse suite à ma demande de certificat d'urbanisme opérationnelle.

Désolé de vous solliciter de nouveau (mais cette fois c'est la dernière fois), pourriez-vous je vous prie me dire si l'argumentaire vous paraît crédible ? Il est indiqué que mon projet de construction "se trouve dans une zone AUd2 correspondant aux zones naturelles équipées ou situées à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court terme sous forme d'opérations d'une certaine importance, réservée pour la création d'opérations d'ensemble et favorisant la mixité.

Considérant que l'1AU stipule que dans l'ensemble des secteurs 1AUd, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites : les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ...

Considérant que l'article 5 caractéristiques des terrains du règlement du lotissement qui stipule que le présent

lotissement est composé de 10 lots destinés à recevoir chacun une construction individuelle; considérant que dès lors le projet ne respecte ni les conditions d'utilisation générales de la zone 1 AU et l'article 1AU 1, ni le règlement du lotissement, ... le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée".

En outre il est indiqué que le terrain est "situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018 au bénéfice de la commune"

Voilà, ça ne sent pas très bon (toutefois je vais demander à consulter ces textes, par sécurité).

Merci encore.

Cordialement

Arnaud

Par AGeorges

Bonsoir Arnaud,

Effectivement, la commune a des plans d'extension qui ont déjà été partiellement traités par la mise en place d'équipements collectifs que la Mairie veut amortir via la construction de logements collectifs ou de lotissements pour apporter le sang frais (et l'argent) de nombreux nouveaux (co)propriétaires.

Tout ce que vous avez dit sur les zones 1AU et AUd2 se tient.

Certaines communes ont une zone AUd3 réservé pour les logements individuels ...

Votre projet n'est donc pas conforme.

Comme je vous l'ai indiqué précédemment, il semble que le propriétaire du terrain ait été un peu trop impatient par rapport aux délais classiques des aménagements du territoire ..

Par Arnaud45

Bonjour. Je vous remercie, je pense que ce sera notre dernier échange, pour moi cette affaire est bouclée. Excellente continuation à vous et aux autres personnes de cette discussion. Merci encore pour votre aide à tous. Cordialement.
Arnaud