



Vente d'un terrain

Par Fawzia

Bonjour,

Nous sommes 4 enfants, propriétaires en indivision d'un terrain d'environ 460 m2 sur lequel il y a une petite maison en préfabriqué (22 m2) ainsi qu'un cabanon en bois. Ce terrain est situé sur une petite commune rurale de 641 habitants. Il y a une fosse septique et l'eau.

Nos parents (décédés) ont acheté ce terrain en 1973 et ont construit la maisonnette l'année suivante. Nous avons retrouvé le permis de construire dans les papiers de nos parents mais il n'est ni signé, ni tamponné de la Mairie. La Mairie actuelle dit ne rien retrouver de son côté (a-t-elle vraiment cherché ?).

Ce bien servait surtout pour les réunions de famille, anniversaires etc.....

Nous avons décidé de nous séparer de ce terrain car nous n'en n'avons plus l'utilité.

Nous avons confié cette vente à un agent immobilier.

A savoir que sur le terrain d'en face, un lotissement vient de voir le jour et sur le terrain mitoyen une maison est en construction.

Notre terrain est en zone AU.

L'agent immobilier à mis notre terrain en vente en "constructible", sans demander confirmation à la Mairie....

Il a déposé un CU Opérationnel avec un plan approximatif de construction d'une maison sans tenir compte des distances à respecter avec les terrains mitoyens. CU refusé.

A mon tour j'ai déposé un CU Opérationnel respectant les distances avec les propriétés voisines, qui lui aussi a été refusé.

Bref je résume un peu..... hier une de mes soeurs a eu le maire au téléphone pour avoir des explications.

Ce dernier lui dit que nous ne pouvons pas vendre notre terrain (même en non constructible) car il est inclus dans un futur projet de lotissement qui sera mené par un lotisseur (la mairie n'est pas intéressée pour mener ce projet), mais il est incapable de nous donner un délai. Ca peut être dans 1 an comme dans 10 ans.....

Donc on ne peut pas vendre !!! Le maire a précisé dans la conversation que la commune ne voulait pas préempter.

Question : pouvons nous vendre ou pas notre bien ? La mairie a-t-elle le droit de se mêler de cette vente alors qu'elle ne souhaite pas préempter ?

Comment retrouver le dépôt de permis de construire autrement que par le biais de la Mairie ?

Merci d'avance d'avoir lu ce long message et bonne journée.

Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

L'agent immobilier à mis notre terrain en vente en "constructible", sans demander confirmation à la Mairie....

Il a déposé un CU Opérationnel avec un plan approximatif de construction d'une maison sans tenir compte des distances à respecter avec les terrains mitoyens. CU refusé.

A mon tour j'ai déposé un CU Opérationnel respectant les distances avec les propriétés voisines, qui lui aussi a été refusé.

Quels sont les motifs d'oppositions inscrits dans les 2 CU ?

Ce dernier lui dit que nous ne pouvons pas vendre notre terrain (même en non constructible) car il est inclus dans un futur projet de lotissement qui sera mené par un lotisseur (la mairie n'est pas intéressée pour mener ce projet), mais il est incapable de nous donner un délai. Ca peut être dans 1 an comme dans 10 ans.....

Donc on ne peut pas vendre !!! Le maire a précisé dans la conversation que la commune ne voulait pas préempter.

Et sous quels motifs ?

Je suis impatient de savoir comment un maire peut s'opposer à la vente d'une terrain, en plus sans mettre en ?uvre une procédure de préemption.

De la même manière je suis intéressé de savoir comment ce lotisseur inconnu peut intégrer votre terrain dans un projet d'ensemble, sans vous en parler ni acquérir votre foncier.

Comment retrouver le dépôt de permis de construire autrement que par le biais de la Mairie ?

Essayez auprès des Archives Départementales, ou bien les services de Légalité et d'Urbanisme de la DDT de votre

département.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre terrain est probablement réservé pour la réalisation du lotissement. C'est prévu à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. En ce cas la commune ne peut préempter mais en revanche vous pouvez la contraindre à acheter : c'est le droit de délaissement (article L230-1 et suivants). En cas de désaccord sur le prix, il peut être fixé par le juge de l'expropriation.

Cela peut prendre du temps. La commune dispose d'un délai d'un an pour répondre à une demande de délaissement.

Vous n'avez pas formellement interdiction de vendre votre terrain mais il est en pratique gelé parce qu'il ne peut intéresser personne. C'est pourquoi la possibilité pour la collectivité locale d'instituer des emplacements réservés a sa contrepartie dans le droit de délaissement.