



## Refus Permis de Construire

-----  
Par Scofield31

Bonjour à toutes et tous,

J'ai signé en Avril 2022 un compromis de vente via une agence immobilière pour acquérir un terrain à bâtir.

Le terrain se situe sur une commune sans PLU, ni carte communale. Il n'est pas viabilisé.

Les documents attachés à ce compromis étaient un certificat d'urbanisme de Juin 2020 avec avis favorable de la mairie, une étude des sols, le document de bornage et les diagnostics (risques naturels, miniers, technologiques, pollutions).

La première version du compromis ne comportait pas de condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire, ce que j'ai fait ajouter par le notaire pour sécuriser le projet.

J'ai monté mon dossier de permis de construire (plans d'architecte, étude des sols assainissement, étude altimétrique, étude thermique RT2020).

En retour, je me suis vu recevoir un refus de permis de construire (via la préfecture) au motif que le terrain n'est pas constructible et se situe hors zone actuellement urbanisée.

Cela m'étonne peu finalement car ayant consulté plusieurs documents sur le net, le règlement qui s'applique s'il n'y a pas de PLU est le RNU (règlement national d'urbanisme) et la compétence pour accorder un permis de construire n'est pas la commune, mais l'état représenté par la préfecture. Un terrain hors Partie Actuellement Urbanisé ne répond pas à des règles très claires d'un point de vue légal (la loi est assez floue sur le sujet), l'avis final est alors à l'appréciation de la préfecture.

J'ai deux questions juridiques:

1/ est-ce qu'un recours gracieux voire saisir le tribunal administratif a une chance d'aboutir positivement pour voir mon permis accepté ?

le cas échéant:

2/ puis-je me retourner contre l'agence immobilière pour défaut de conseil, j'ai engagé pas mal de frais pour le dossier de permis de construire (environ 3.000 euros), car finalement ils m'ont fait signer un compromis pour un terrain à bâtir ... qui ne l'est pas. Les recherches que j'ai effectuées auraient pu être faites par l'agence qui aurait dû me mettre en garde, qui aurait dû par défaut proposer la condition suspensive, car j'ai risqué d'acheter un terrain non constructible au prix d'un terrain à bâtir ! Et pour couronner le tout je me suis aperçu que le certificat d'urbanisme fourni au départ était périmé (validité 18 mois). Bref selon moi il devrait y avoir réparation de préjudice.

Merci pour votre aide!

JS

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

1. Un recours a une petite chance d'aboutir favorablement parce que le fait qu'un certificat d'urbanisme positif a été émis antérieurement montre qu'il n'y a pas évidence pour apprécier si le terrain est située dans la partie urbanisée de la commune.

Mais impossible de vous en dire plus. Un avocat pourrait vous éclairer.

2. L'agent immobilier a manqué à son devoir de conseil. Il aurait dû vous produire un certificat d'urbanisme en cours de validité.