



Help:PC tacite /demande pièce manquante illégale

Par **bulleimmo**, le **28/07/2013** à **19:41**

bonjour à tous

j'expose mon cas pour avoir les avis des juristes du forum:
dépot d'un PC (maison neuve sur terrain en lotissement) le 28/06/2013
je reçois le 4 juillet 2013 une "demande de pièce manquante":
objet DAACT du lotissement (déclaration d'achèvement du lotissement non transmise à l'urbanisme par le lotisseur) et suis informé que le nouveau délais court à compter de la réception "de la pièce manquante".

le lotisseur m'adresse une copie de sa DAACT qu'il a remise au guichet sans reçu (voir plus loin!) le 12 juillet 2013.

je vais pour la remettre au service urbanisme et là refus de me délivrer un reçu contre remise de pièce (refus catégorique de l'agent , "je prends les documents et votre téléphone et on vous appelle, je ne suis pas habilité, on fait toujours comme ça !)

bref : envoi du document avec AR à la Mairie (reçu le 15 juillet 2013) en indiquant dans mon courrier :

"copie jointes bien que ce document soit à fournir par le lotisseur et ne figure pas dans la liste des pièces manquantes exigibles"

en effet: Si la demande porte sur une maison individuelle, le permis de construire ne peut pas être délivré avant l'achèvement complet des travaux du lotissement, déclaré par le lotisseur. Donc les permis de construire ne peuvent pas être délivrés à l'acquéreur avant le dépôt de la DAACT par le lotisseur. L'absence de DAACT ne peut pas justifier une demande de pièces manquantes auprès d'un demandeur de permis de construire. Cette pièce relève en effet du lotisseur et non de l'acquéreur. Par conséquent, si le lotisseur n'a pas déposé de DAACT, la

demande de permis de construire présentée par l'acquéreur doit faire l'objet d'un refus.
de plus la demande de pièces non prévues par le code est illégale!

pas de nouvelle depuis cette date de la mairie:(m'accusant réception du document ou fixant un délais quelconque d'instruction)

question : la demande de pièce manquante étant illégale, à l'échéance du 29 aout 2013 (soit 2 mois à partir du dépôt du PC), puis-je me prévaloir d'un permis Tacite et donc demander un certificat de non opposition à la mairie.

NB: je ne suis pas procédurier mais ma mairie dispose d'un gros service d'urbanisme où la guerre des différents chefs de services conduit à une paralysie totale (chacun défendant ses prérogatives existentielles au détriment du service au public); à titre indicatif l'instruction du permis de lotir a pris 2 ans !

et mon dossier est béton et totalement conforme au plu (envoyé en LRAR, pour éviter le passage obligé devant un instructeur en cas de remise en mains propres, ce service ayant oralement tendance à imposer leurs vues personnelles sur les projets même si celles-ci ne sont pas prévues dans les règlements locaux d'urbanisme)

merci d'avance de vos réponses éclairées pour faire bouger le mammoth !

Par trichat, le 30/07/2013 à 17:38

Bonjour,

Les difficultés rencontrées sont liées à la complexité des réglementations applicables en matière d'urbanisme.

Sur le plan pratique, il me semble que le document qui aurait dû vous être demandé, c'est la déclaration d'achèvement des équipements du lotissement en non la DAACT (document de fin de travaux liés à la construction).

Et la déclaration d'achèvement des équipements du lotissement est une pièce à joindre à la demande de permis de construire (PC 28 et 29 ou PCMI 9 et 10).

A partir du moment où vous avez remis ou adressé à la mairie un dossier complet de demande de permis de construire (récépissé de dépôt ou AR de l'envoi recommandé) et sans demande complémentaire de la mairie, le délai d'instruction est ouvert pour une durée de deux mois. Sans réponse de la mairie à l'issue de ce délai, l'accord est tacite (Article R*424-13 code de l'urbanisme /legifrance

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007:

En cas de permis tacite ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants-droit.

Cordialement.