



On ma vendu un bien en zone inondable c sans me l'indiquer

Par **pucharski**, le **10/10/2011** à **17:18**

Bonjour,

j'ai acheté une maison en 2010 et en posant un permis de construire pour agrandissement mon permis fut refusé car je suis en zone inondable C.

Cette situation n'est indiquée sur aucun des documents de l'acte de vente.

Mes question sont: dois je attaquer un des intervenent, le vendeur, le notaire ou l'agent immobilier ou tous le monde? Combien ca risque de me couter? Combien de temps cela va durer?

Merci de votre réponse.

julien

Par **mimi493**, le **11/10/2011** à **05:39**

Depuis quand le terrain est dans cette zone ?

Il est possible que lors de l'achat ça n'ait pas été le cas (c'est toujours pour ça qu'on doit déposer le permis de construire de suite, sinon, on peut acheter un terrain constructible qui devient inconstructible par changement de PLU, POS ou zone de ce type)

Par **pucharski**, le **11/10/2011** à **10:55**

lors de l'achat le terrain était déjà en zone inondable C mais dans l'état des risques naturels et

technologique la case inondation n'est pas cochée et les case de pprn ne sont pas cochées non plus alors qu' il y en a un. De l'ancien propriétaire devait être au courant car il a déjà déposé un permis qui lui fut refusé.

Par **Corentin NAGARD**, le 14/10/2011 à 12:46

Bonjour,

Il existe plusieurs documents pouvant établir un risque lié aux inondations et tous n'ont pas la même valeur juridique.

Il existe 2 types de documents : les Atlas des Zones Inondables qui constituent un outil de référence pour les services de l'Etat et qui ont vocation à être enrichis à mesure de l'évolution des connaissances. Ces atlas sont un préalable à la réalisation des Plans de Prévention des Risques Inondation et n'ont pas de valeur réglementaire en tant que tel et ne peuvent donc en aucun cas être opposables aux tiers. En revanche les PPRI disposent de ce caractère réglementaire et constituent une servitude qui vous est opposable.

Lors de l'acquisition votre notaire a obligation de vous informer des servitudes d'utilité publique (il le fait notamment au travers du Certificat d'Urbanisme). A ce titre le PPRI est une servitude mais l'AZI ne l'est pas. Il doit donc obligatoirement vous faire part du classement en PPRI mais pas forcément en AZI.

Le maire vous a refusé le permis. Est-ce au titre d'un classement en zone C du PPRI ?

Il faut vous en assurer puisqu'en droit de l'urbanisme le refus ou les prescriptions fondés sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sont possibles dès lors qu'un plan de prévention des risques (PPR, PPRN, PPRI) a été prescrit et que des études préalables ont été effectuées dans le cadre de l'établissement de ce plan.

Cependant, on peut admettre que dès lors que l'autorité compétente a connaissance d'un risque et peut le prouver, même en l'absence de prescriptions d'un plan de prévention des risques elle peut justifier son refus par l'usage du R.111-2. Dans ce cas la motivation de refus doit comporter des indications précises rapportées au risque sur le terrain d'assiette de l'opération. Si ce n'est pas un classement en PPRI qui a conduit au refus le maire doit justifier clairement son refus.

A partir du moment où le PPRI est opposable, le refus ou les prescriptions sont fondés, non plus sur l'article R.111-2, mais sur les dispositions du PPRI.

Les questions à poser sont les suivantes :

1. Le notaire avait-il connaissance d'un éventuel **PPRI approuvé** et mentionné dans le certificat d'urbanisme ? Si ce PPRI est mentionné vous ne pouvez pas intenter d'action en responsabilité. Dans le cas contraire oui. mais attention le défaut d'information peut aussi venir de l'administration si celle-ci n'a pas répondu correctement à la demande du notaire.
2. Y-a-il un PPRI en constitution ?
3. Le maire s'est-il fondé sur l'AZI pour refuser l'autorisation ?
4. Si le vendeur avait connaissance du risque d'un PPRI (du fait d'un précédent refus de permis) il devait vous en informer lors de la vente. Rapprochez vous de votre notaire.

Depuis les évènements de Xintia les maires et les DDT sont très vigilants dans la délivrance des permis. Rapprochez vous de votre administration pour vraiment connaitre les raisons de ce refus et du classement réel de votre bien.

Cordialement,