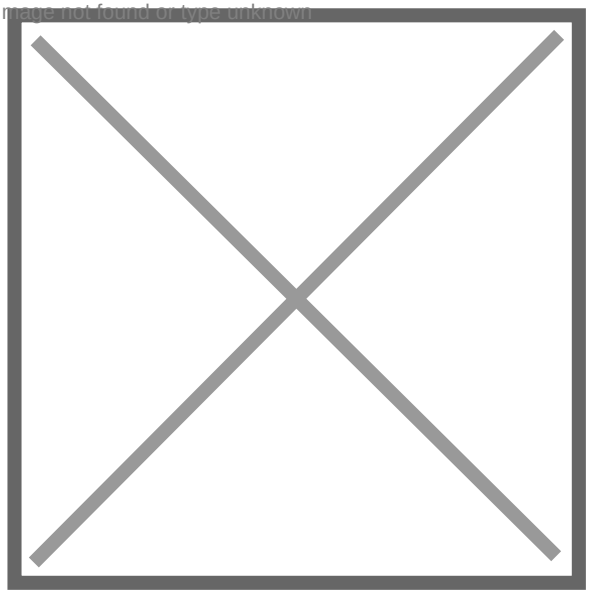
Image not found or type unknown



Vente d'un terrain constructible.permis de construire refusé pour

Par **pascale1962**, le **19/11/2012** à **10:22**

Bonjour,

Nous avons vendu une partie de notre terrain après bornage par un géomètre, par l'intermédiaire d'une agence et d'un notaire.
La mairie a délivré un certificat d'urbanisme positif pour "terrain constructible".
Les acheteurs se voient refuser leur permis de construire car le Conseil général n'autorise pas de nouvelle entrée sur la départementale longeant le terrain. C'est le seul accès possible.
Ils nous laissent 2 possibilités : soit déplacer notre entrée pour en faire une commune, qui n'est plus face à l'entrée de notre garage et nous obligerait à faire des travaux et un nouveau bornage, soit annuler la vente.

Est-ce qu'un professionnel aurait du s'assurer de ce problème ? peuvent-ils se retourner contre le géomètre? l'agence ? le notaire ?
Peut-on être mis en cause dans cette affaire et être contraints de rembourser le terrain ?

Si une entrée commune était faite, qui doit prendre en charge les frais du nouveau bornage et l'acte notarié pour la servitude ?

Par avance, merci de votre réponse

Par **chris_ldv**, le **19/11/2012** à **16:38**

Bonjour,

Votre cas est intéressant, mais très technique et nécessite l'avis d'un avocat spécialisé.

En première analyse je pense que l'opposition entre la décision de la commune et celle du Conseil Général devrait permettre d'engager la responsabilité de la collectivité territoriale.

Cordialement,

Par **trichat**, le **19/11/2012** à **17:58**

Bonjour,

La situation que vous décrivez pose effectivement le problème de la cohérence entre la décision de la mairie et du conseil général.
Et l'avis d'un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme semble indispensable.
De quand date la décision de refus du permis de construire? Car il est toujours possible d'envisager un recours contre cette décision devant le tribunal administratif dans les deux mois.
Mais comment la mairie a-t-elle pu ignorer une décision du conseil général d'une part, mais depuis quand le conseil général participe-t-il à la délivrance des permis de construire d'autre part?
En effet, la délivrance des permis de construire relève des mairies, même si l'instruction est souvent confiée aux services de l'Etat (ex-DDE), et doit se conformer aux dispositions prises dans le cadre du PLU.

Ces questions doivent être résolues, avant d'envisager des travaux d'accès modificatifs et l'établissement d'une servitude de passage.

Cordialement.

Par **chaber**, le **19/11/2012** à **18:24**

bonjour

j'ai supprimé votre second post qui était identique à celui-ci

Par **pascale1962**, le **19/11/2012** à **19:45**

bonsoir,
Le refus du permis date de juillet 2012 et les nouveaux propriétaires n'ont, à ma connaissance, pas fait de recours, juste une simple 2ème demande.
D'après les réponses qui m'ont été apportées lors d'un entretien avec le responsable de l'urbanisme à la mairie, la commune décide effectivement si le terrain est constructible ou non

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

et a d'ailleurs délivré au géomètre un certificat positif en vue de la construction d'une habitation , mais les accès sur la départementale relèvent de la décision du conseil général. Sauf qu'à aucun moment il n'est indiqué que cet accord est donné "sous réserve de l'accord du conseil général".
Dans cette affaire, le conseil général ayant refusé un nouvel accès sur la départementale selon le règlement de la voirie départementale, la mairie a donc refusé le permis de construire.

Par **trichat**, le **19/11/2012** à **20:08**

Bonjour,

Vos informations complémentaires mettent la commune dans une position difficile. En effet, classer un terrain en zone constructible, alors qu'il n'y a pas d'accès constitue une incohérence entre la première décision et la seconde, à savoir le refus de permis de construire.

Les acheteurs du terrain pourraient engager la responsabilité de la commune devant le tribunal administratif lors du refus(quasi-obligatoire) de PC suite à la 2ème demande. Ils pourraient obtenir un dédommagement couvrant l'ensemble des coûts liés à la modification de l' accès à votre propre habitation (travaux, bornage, honoraires du notaire rédacteur de l'acte de servitude, honoraires d'avocat pour recours devant le TA,...).

Mais la complexité de ces recours nécessitera la représentation par avocat (même s'il n'est pas obligatoire en théorie).

Cordialement.

Par **chaber**, le **20/11/2012** à **07:04**

Il est inutile de reposer une troisième fois le même post que je supprime

Par **pascale1962**, le **20/11/2012** à **07:20**

désolée ce n'est évidemment pas volontaire mais une mauvaise manip

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés