



modèle recours contentieux

Par **dobyone**, le **05/06/2025 à 20:42**

Bonjour à tous,

Je viens vers ce forum car j'avais posté le message suivant sur un autre site et malheureusement mon sujet ne semble pas avoir intéressé beaucoup de monde car je » n'ai reçu aucune réponse.

Rappel de la situation

J'ai mis un terrain en vente. Un compromis a été signé avec comme clause suspensive l'octroi d'un permis de construire

Une date pour la signature de l'acte chez le notaire était prévue étant précisé que le permis de construire devait être purgé de tous recours.

A la lecture du PC j'ai constaté de nombreuses anomalies dont une grosse erreur de la surface d'assiette du terrain (600 m2 au lieu de 550 m2)

Aussi j'ai fait le 15 mai 2025 un recours gracieux par lettre RDE auprès de :

.. La mairie de mon village

.. La préfecture de mon département

.. La Direction des Territoires de mon département

Pourquoi des 3 entités différentes : Tout simplement car j'ignore qui précisément a autorisé ce permis de construire.

La mairie m'écrit que ce n'est pas elle alors que l'arrêté est signé par le maire agissant au nom de la Préfecture

Bref c'est assez perturbant de ne pas savoir qui a fait quoi.

Coté réponse des 3 entités ci-dessus il est impossible d'en connaître les délais, même approximatifs.

Ce jour le compromis est caduque donc pas de signature notaire ni vente mais le recours

gracieux est toujours en cours.

Aussi afin de ne pas être piégé par les dates et de rester à l'intérieur de la période de 2 mois de l'affichage du panneau du PC je souhaite déposer dès maintenant un recours contentieux.

Est ce possible de suite ou dois-je attendre un hypothétique retour des 3 entités ci-dessus ?

Où déposer ce recours contentieux sachant que la seule info se résume à telerecours citoyens écrit sur l'arrêté et sur le panneau d'affichage ?

Nota : Je n'ai pas la date exacte de la mise en place du panneau. Cela a été fait sous contrôle d'un huissier mais, bien qu'exigé dans le compromis de vente, le constat ne m'a jamais été remis, ni à l'agence et dans ces conditions actuelles de conflit il est évident qu'il me sera impossible de l'obtenir.

L'agence m'a écrit que cet affichage serait fait aux alentours du 19 avril.

La date butoir pour passer en recours contentieux serait environ 19 juin.

D'où les questions :

Télé recours citoyen ou autre,

Quelle entité privilégier : Mairie, Préfecture ou DDT ?

Information ou non à l'actuel bénéficiaire du permis de construire ?

Quels délais approximatifs entre le dépôt du recours et son traitement définitif ?

Plus avant il me faudra rédiger un mémoire pour présenter et argumenter mon recours et comme je ne suis pas familier de ce type d'intervention je recherche un modèle sur lequel je pourrais m'inspirer (langage à employer, formule de politesse, type de construction du texte, etc.)

Merci par avance de vos conseils

Par **Lingénu**, le **05/06/2025 à 23:58**

Bonjour,

[quote]

j'ignore qui précisément a autorisé ce permis de construire.

[/quote]

C'est inscrit sur la décision.

[quote]

La mairie m'écrit que ce n'est pas elle alors que l'arrêté est signé par le maire agissant au nom de la Préfecture

[/quote]

L'autorité ayant pris la décision est donc le maire agissant au nom de l'État et c'est donc le maire qu'il faut attaquer en cette qualité.

Je ne comprends pas l'intérêt que vous auriez à contester le permis de construire.

Si vous êtes en conflit c'est contre le co-contractant du compromis de vente.

[quote]

Plus avant il me faudra rédiger un mémoire pour présenter et argumenter mon recours et comme je ne suis pas familier de ce type d'intervention je recherche un modèle sur lequel je pourrais m'inspirer (langage à employer, formule de politesse, type de construction du texte, etc.)

[/quote]

Ce ne sont pas ces détails qui importent mais les raisons pour lesquelles la décision prise est illégale au regard des règles d'urbanisme.

Par **Karpov11**, le **06/06/2025** à **06:44**

Bonjour,

Il n'y a pas de forme particulière pour présenter une requête toutefois on rencontre souvent ce genre de présentation:

M.le Président et Conseillers composant le tribunal administratif de. (adresse)

Pour:

vos coordonnées

Contre:

autorité administrative ayant délivré le PC

Exposé des faits

Discussion (vous développez vos arguments en prouvant vos allégations)

Conclusion

Je conclus qu'il plaise au tribunal de bien vouloir annuler le PC

Par **Karpov11**, le **06/06/2025** à **07:14**

Rebonjour,

J'ai oublié un élément: après l'adresse du tribunal, le titre de votre document c'est:

MEMOIRE EN ANNULATION

Par **Lingénu**, le **06/06/2025** à **12:55**

Bonjour,

Avant de se préoccuper de l'accessoire il faut se préoccuper de l'essentiel. En quoi la décision prise est-elle illégale ?

Par **Karpov11**, le **06/06/2025** à **14:53**

Et je rajoute que si votre requête est rejetée vous serez à condamné à rembourser les honoraires de l'avocat de l'autorité administrative qui a délivré le PC (article 761-1 du Code de justice administrative).

Par **dobyone**, le **06/06/2025** à **23:24**

Re bonsoir,

Pour essayer de répondre partiellement à la question : « En quoi la décision prise est-elle illégale ? »

A la lecture du PC J'observe de nombreuses différences au regard de la réalité, par exemple

Surface d'assiette du terrain 600 m2 au lieu de 550m2

Nota : 2ans avant j'avais mis ce terrain en vente et l'e futur acheteur avait demande un PC qui lui avait été refusé le plan de masse indiquait 600 m2

Par la suite j'ai fais faire une division de parcelle avec un géomètre expert et remis en vente une parcelle de 550 m2C'est le même architecte qui a géré les 2 demandes de PC et qui a repris son ancien dossier au lieu d'un nouveau plan de masse actualisé.

Il est évident qu'il n'est pas possible de laisser passer cette erreur grossière car il n'y a aucune raison à ce que l'acte notarié soit fait sur la base d'une surface fausse au risque que l'acheteur revendique un recul du bornage sur la base de l'acte et de l'enregistrement au

cadastre.

Hauteur 7.18 au lieu cde 6.50 m

Distance entre la maison et le domaine public 4.20 m au lieu des 5 m du PLU

Identité du demandeur incomplète (manque date et lieu de naissance et adresse)

Et autres ...

Ce jour le compromis de vente est devenu caduque car la purge du PC n'a pas été faite dans les dates prévues au compromis de vente. La dessus l n'y a aucune ambiguïté et le notaire est OK sur ce point.

Egalement je n'ai pas souhaité faire de prorogation de date au compromis de vente car l'acheteur n'a pas joué le jeu.

Selon le compromis de vente il devait me remettre une copie du PC et une copie du constat d'huissier pour l'affichage du panneau d'affichage et s'est abstenu de le faire.

Bref je ne suis pas du tout dans un climat de confiance minimum et l'agence immobilière ne brille pas par sa compétence.

Je vais essayer de me dé »fendre seul car je n'ai pas les moyens de me payer un avocat.

Dans un monde où la moindre chose se paye et où l'arnaque est à chaque coin de rue ; Que penser de « bénéficier de 20 mn de consultation offerte avec un avocat »

Bon week-end à tous

Par **Lingénu**, le **07/06/2025 à 00:20**

L'erreur sur la superficie de la parcelle n'implique pas que le projet de construction contrevienne aux règles locales d'urbanisme. En revanche, si la distance minimale par rapport à la limite est de 5 m, une distance de 4,20 m est une infraction pouvant motiver une annulation du permis de construire.

L'acte notarié ne sera pas établi sur la base du dossier de permis de construire mais sur celle du bornage et l'acheteur ne pourra pas revendiquer un recul du bornage. Un bornage est définitif.

La vente du terrain n'étant pas menée à son terme, la construction en projet ne se fera pas. Dès lors je ne vois pas l'intérêt de demander l'annulation du permis de construire.

Par **dobyone**, le **07/06/2025 à 10:51**

Bonjour,

Comme on dit : « il y a plus dans deux têtes que dans une »

Merci de ce rappel.

C'est tellement évident : Pas de vente = pas de construction

Donc le PC correct ou non n'a plus aucun intérêt.

En résumé je ne vais pas faire de recours contentieux.

Il me reste un problème : lui du recours gracieux.

Faut-il attendre impérativement ou non la réponse du recours gracieux avant de remettre en vente ?

Merci encore et bon week end