Image not found or type unknown

erreur d'établissement d'un certificat d'urbanisme

Par **roger17**, le **31/10/2008** à **16:46**

J'ai déposé un certificat d'urbanisme le 02/04/08, reçu le 26/05/08 signé.
Jusque là, tout est bon, mais fin août alors que j'avais un acquéreur pour le terrain, nous nous sommes rendu compte qu'il y avait une erreur sur le certificat. Tout est normal, l'adresse, le nom, sauf qu'il y a eu une erreur sur le N° de la parcelle, il a été noté celui de mon voisin. Le 02/09/08 j'ai demandé à la mairie de rectifier l'erreur, mais elle a refait un certificat mais en y rajoutant un nouveau paragraphe qui stipule "Article 7 : Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : révision du document d'urbanisme." Aujourd'hui le maire s'oppose à toute construction, alors que c'est bâti autour.
La question est: mon premier certificat, pourrait-il être valable, peut-on invoquer qu'ils ont commis une erreur, qu'ils auraient pu éviter en contrôlant le N° de parcelle.
Sur le deuxième, alors que c'était juste un rectificatif, étaient-ils obligés de rajouter ce paragraphe 7 ? .A ma connaissance le plan d'urbanisme n'était pas ouvert et ne serait toujours pas ouvert.
Je vous remercie d'avance pour votre réponse, car je suis bien ennuyé.

Par **Vincentius**, le **31/10/2008** à **19:32**

Je suppose qu'il s'agit d'un certificat d'urbanisme "d'information". Dans ce cas le délai d'instruction est d'un mois: R410-9 du code de l'urbanisme.

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite: R410-12.

Donc, selon moi, l'erreur du premier CU n'a pas d'importance, du moment que vous pouvez justifier que votre demande comportait bien le bon numéro de parcelle et qu'un mois après vous n'aviez pas de réponse.

D'autre par, le 2ème CU délivré n'a aucune valeur puisque ne correspondant à aucune demande faite dans les formes.

Par **roger17**, le **31/10/2008** à **21:33**

Le certificat 1er, demandé le 02/04 et renvoyé signé avec accord pour une construction le 26/05, est tout à fait normal, sauf que le N° de parcelle n'est pas bon. A partir de là j'ai demandé à la mairie de corriger l'erreur, il suffisait de mettre le bon N°de parcelle et point bar. Mais elle m'a refait un 2ème certificat en rectifiant l'erreur et en rajoutant ce fameux article 7 que je n'avais pas sur le 1er.
Question 1: est-ce que je peut leur imputer l'erreur et mon terrain est constructible, car je suis en zone UA cos 0.8.
question 2: avaient-ils le droit de refaire entièrement le certificat
pour y inclure ce fameux article 7, sachant que le PLU n'est pas encore modifié et probablement pas ouvert.

Par **Vincentius**, le **01/11/2008** à **11:11**

Vous n'avez pas répondu a ma question: S'agissait-il bien d'une demande de CU d'information ??? (cadre 1 de la demande de CU).
Toujours dans ce cas, je vous répète que vous avez eu un accord tacite au bout d'un mois. Un accord tacite à la même valeur qu'un accord express! Vous devez avoir soit un avis de réception du LRAR soit une décharge de dépôt en mairie, vous pourrez donc toujours faire valoir que vous avez eu votre accord un mois après, puisque pas de réponse!
L'erreur sur le 1er CU n'a pas d'importance puisque vous aviez déja l'accord sur la parcelle que vous aviez indiqué. Le 2ème CU est sans valeur puisque qu'un 1er avait déjà été délivré, même érroné!
C'est pourtant comme cela qu'il faut raisonner, il ne vous reste plus qu'a l'expliquer à votre acquéreur. Parlez en aussi a votre notaire, il devrait vous tenir les mêmes propos... ;)

Par **roger17**, le **01/11/2008** à **19:59**

Bonjour et merci pour vos réponses. La demande de CU, est opérationnel. Il y a deux cases une (a)d'information et l'autre (b) opérationnel que j'ai coché. C'est mon terrain de 2000m2 avec habitation que je divise en deux car il devient trop grand à entretenir. Mais pour vendre cette parcelle il fallait savoir si elle était constructible, donc dépôt de CU et accordé pour l'opération envisagée. Le délais pour la réponse était de deux mois car je suis dans un périmètre classé bâtiment de France. J'ai eu la réponse dans les délais (02/04 au 26/05).Donc avec l'erreur sur ce CU N° de parcelle, qui sans cela je pouvais vendre sans ennui. Mais sur le second, il y a ce paragraphe (7) qui m'ennuie. Donc je me pose des questions pour vendre cette parcelle, si comme vous dites, même avec cette erreur de N°, mon CU est valable, ce que je souhaite alors temps mieux. Merci encore si vous me confirmez.

Par **Vincentius**, le **02/11/2008** à **13:17**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le faite que votre terrain soit dans le périmètre d'un monument historique ne change pas les délais d'instructions.

En plus du plan de situation, avez vous joint une notice descriptive?

En principe, vous n'aviez qu'a demander un CU d'information puisque vous ne connaissez pas les projets des acquéreurs potentiels...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés