



## CU incorrect - recours contre la mairie ?

Par **bv56**, le **21/07/2009** à **10:02**

Bonjour,

J'ai acheté il y a plusieurs années un terrain pour construire. Le CU à l'époque ne signalait aucun problème d'accès au terrain. Ayant récemment le projet de construire, j'ai demandé un nouveau CU où il était fait mention d'un accès à mettre en place car le seul chemin d'accès à mon terrain est privé. J'ai obtenu l'autorisation du vendeur de faire un chemin d'accès sur son terrain (obligation de me désenclaver) et j'ai obtenu mon permis de construire.

Je pense qu'il y a eu faute de l'urbanisme qui a établi un CU incorrect pour la vente. Dans la mesure où je ne peux pas intervenir dans les négociations entre la mairie et le propriétaire de ce chemin pour le rendre public (j'ai appris après coup que ces négociations durent depuis plusieurs années), quels moyens de pression ai-je sur la mairie pour qu'elle me paye l'empierrement de mon chemin d'accès ainsi que le passage des réseaux qui auraient dû arriver par le chemin privé, une fois devenu public ?

Une action contre la mairie peut-elle être longue ? est-elle risquée pour mon projet ?

Merci pour votre aide.

Par **LNS**, le **21/07/2009** à **12:51**

Bonjour,

Une action en responsabilité est envisageable. Elle doit intervenir dans un délai de quatre ans à compter de la connaissance du dommage que vous subissez, en l'occurrence le surcoût.

Vous avez pris connaissance de cet élément dans le second CU que vous vous êtes fait délivrer. Le délai de quatre ans débute à compter du 1er janvier suivant l'année de réception du CU.

Pour engager une action en responsabilité, vous devez au préalable chiffrer votre préjudice et présenter une demande d'indemnisation en lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme qui vous a délivré le CU.

S'il existe une carte communale, POS ou PLU sur le territoire de la commune, le CU a été délivré par la commune ou pas un établissement public de coopération intercommunal. En cas de refus d'indemnisation ou de défaut de réponse (aux termes d'un délai de deux mois et un jour à compter de la date d'accusé réception), vous pourrez engager la responsabilité de la commune devant le Tribunal administratif dans le ressort de situation du terrain.

En l'absence de document d'urbanisme régissant votre terrain, vous devrez diriger votre action contre les services de l'Etat qui ont délivré le CU au nom de la commune, votre demande d'indemnisation devra être dirigée contre le Préfet.

L'action peut prendre un temps certain. Vous avez obtenu votre permis de construire. Si la décision d'octroi a plus de deux mois, elle ne peut être retirée. Seul un tiers pourrait agir en justice et en demander le retrait en soulevant des causes d'illégalité.

Si la prescription n'est pas atteinte d'ici la fin des travaux, vous pourriez attendre et n'engager cette action en responsabilité, qu'une fois la conformité des travaux au permis de construire déclarée et validée.

Par **bv56**, le **21/07/2009** à **13:24**

Merci beaucoup pour cette réponse précise et détaillée !