



Un promoteur va peut-être obtenir un PC alors que notre promesse

Par mimitte

a expiré depuis quelques mois. Que va-t-il se passer ? Faut-il prévenir la mairie ?

Bonjour à tous,

Nous sommes 4 co-héritiers, nous retrouvant dans une situation un peu particulière. Voilà pourquoi j'aimerais votre avis extérieur.

Nous avons signé avec un promoteur pour qu'il acquiert notre terrain sur une zone OAP (orientation d'aménagement et de programmation) en collaboration avec 12 voisins qui ont tous donné leur accord pour vendre leurs parcelles de terrain, dans le cadre d'une vaste opération de plus de 300 logements avec jardins d'agrément qui seront accessibles à tous les habitants de la commune et zones de végétalisation.

Après plusieurs refus de permis de construire, nous étions tous d'accord pour signer un avenant (notre famille et le promoteur). Il y a maintenant plus de 5 mois que j'ai donné mon accord à cet avenant, et je pensais qu'il allait être signé rapidement. Le promoteur a alors déposé un permis de construire quelques jours avant l'échéance de notre promesse avec lui.

C'est alors que notre notaire est entré en action. Alors que nous étions tous d'accord pour renouveler le contrat, le notaire s'est mis en tête de récupérer une indemnité à laquelle nous avons droit auprès du promoteur (pour non respect de certaines clauses du contrat), et a posé comme condition le paiement de cette indemnité pour renouveler le contrat.

Depuis cette requête de notre notaire intervenue il y a quatre mois, le promoteur fait le mort (alors qu'il était pourtant partant pour signer avant cette exigence de notre notaire).

Le permis a alors continué son instruction, et aux dernières nouvelles (on m'a donné quelques infos confidentielles), le permis a cette fois-ci de bonnes chances d'être accepté.

Notre notaire nous a récemment conseillé de signer après la décision du permis de construire, en exigeant l'indemnité. J'ai du mal à y voir clair. Pour lui, nous n'avons pas intérêt à signer avant la décision du permis de construire, pour ne pas être bloqué encore plusieurs mois sur ce contrat, sans pouvoir changer de promoteur. Mais où veut-il qu'on aille de toute façon ? Nous sommes engagés sur ce projet avec 12 voisins. Quel autre promoteur va pouvoir convaincre tout le monde de signer avec lui ? D'autant plus si le permis venait à être accordé à ce promoteur précis. Donc j'ai du mal à voir notre réel intérêt.

A l'inverse, si jamais le promoteur venait à obtenir son permis de construire purgé ce coup-ci, il serait libre de revoir le prix à la baisse comme il l'entend, et si nous refusions sa nouvelle offre, nous ne pourrions prétendre à aucune indemnité puisqu'il n'y a plus de contrat. Alors qu'en signant avant la décision du permis de construire, nous pourrions obtenir cette indemnité de 10% du prix, si jamais une fois le permis purgé, il revoit son prix à la baisse et qu'on refuse. Ce à quoi mon notaire m'a répondu que contrat ou pas contrat, les promoteurs ne versent de toute façon jamais les indemnités compensatrices trouvant toujours des failles. Là encore, sa réponse m'a laissé perplexé.

Mes questions :

- Etant donné que le terrain que nous vendons se situe dans une zone OAP avec jardins publics d'agrément et végétalisations :

-si jamais le permis de construire venait à être accordé et que nous refusions l'offre définitive du promoteur (si elle venait à être revue à la baisse), risquerions-nous l'expropriation de la part de la mairie ? Sachant qu'ils ont déjà un droit de préemption qu'ils n'ont pas utilisé lors du dépôt du permis de construire.

- Si nous risquons effectivement l'expropriation, étant donné que nous avons un prix fixé avec un promoteur avant qu'il ne donne plus aucun signe de vie, l'indemnisation d'expropriation se fera-t-elle au prix négocié avec le promoteur ou à un prix fixé par un juge ?
- Est-ce légal de déposer un permis de construire alors même que nous étions sur la fin de notre promesse, et que forcément la décision sur le permis de construire serait très largement hors délai ?
- En dernier ressort, dois-je prévenir la mairie (lettre recommandée avec AR) que nous n'avons plus de contrat avec ce promoteur depuis plusieurs mois, afin de les inciter à refuser le permis de construire (ou bien retarder son acceptation le temps de signer cette promesse) et éviter ainsi une situation d'un permis de construire accordé sans promesse avec ce promoteur ?

Merci énormément pour les réponses que vous pourrez m'apporter. Car je dois avouer que mes nuits sont agitées en ce moment :)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sans entrer dans les détails, un permis de construire peut être accordé alors même que le terrain à construire n'est pas encore vendu. Ceci ne change rien au processus de vente.
Le promoteur est un organisme privé, à but lucratif et donc ce n'est pas la mairie qui peut user de son droit de préemption pour redonner(?) ou revendre (?) le terrain au promoteur.

Votre notaire a raison de préserver vos intérêts et de réclamer les indemnités auxquelles vous avez droit. Toutefois ses pouvoirs sont limités et il faudra peut être pousser jusqu'au tribunal.

Par mimite

Bonjour yapasdequoi et merci d'avoir répondu.

Dans ce cas, pourquoi les promoteurs font signer des promesses de vente avec indemnités d'immobilisation s'ils peuvent s'en passer pour déposer ? Un accord oral leur suffirait, cela leur éviterait de verser de possibles indemnités. Et pourquoi les mairies demandent-elles une copie de ces promesses si elles ne sont pas en droit de le faire pour pouvoir faire agir leur droit de préemption ?

Je sais bien qu'on peut déposer sans acte définitif de vente, sinon aucune promotion immobilière ne serait jamais possible. Mais peut-on déposer sans promesse de vente signée, c'est-à-dire sans l'accord du propriétaire ? Je ne crois pas. Quelqu'un a-t-il une source juridique sur ce sujet ? Et quelqu'un a-t-il des réponses concernant mes autres questions ?

Merci :)

Par yapasdequoi

Lire ceci :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35349]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35349[/url]

Le promoteur a mis le permis comme condition suspensive.

Puisque vous avez signé l'avant contrat, le promoteur peut demander un PC avant de signer l'acte authentique.

Si le promoteur n'obtient pas le permis, il est libre de refuser d'acheter ou bien de modifier sa demande de permis pour qu'elle soit validée.

La mairie doit être informée d'une promesse de vente par le notaire. C'est la DECLARATION D INTENTION D ALIENER (ou DIA) c'est expliqué ici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16[/url]

Le droit de préemption de la mairie est totalement indépendant du promoteur et du permis qu'il aura ou pas.
La mairie ne va pas vous expulser, mais peut acheter au prix convenu avec le promoteur, à condition que le conseil

municipal l'ait décidé.

Par mimite

@yapasdequoi J'ai bien peur que l'on ne se comprenne pas.

Vous avez écrit : "Puisque vous avez signé l'avant contrat...".

Mais non justement, et là est tout le problème. Aucun avant-contrat n'a été signé. Le dernier est échu depuis plusieurs mois et le promoteur ne donne plus de signe de vie pour le renouveler. Nous n'avons plus aucun lien juridique avec ce promoteur (aucun contrat, aucune promesse de vente). Et pourtant, on l'a autorisé à déposer. Est-ce légal de déposer un permis sans accord du propriétaire de la parcelle ?

Pour la suite de votre réponse, il n'y a pas de condition suspensive, puisqu'il n'y a pas de contrat...

Quid si le permis de construire est accepté ? Chose qui peut tout à fait se réaliser cette fois-ci.

Le promoteur pourra nous faire une offre ferme qu'on pourra accepter ou refuser.

Si son offre est trop faible (rappelons qu'il n'y a aucun contrat pour nous protéger d'un prix) et que nous la refusons, vous dites que la mairie ne pourra pas nous exproprier.

Donc la mairie renoncera à son projet sur cette OAP ? Renoncera à ses jardins publics et à son restaurant scolaire inclus dans le projet sans pouvoir nous exproprier ?

Si jamais le permis est accordé, mais que nous n'avons toujours pas signé d'avant contrat, pourra-t-on déposer un recours dans les 2 mois pour faire annuler le permis sachant qu'il a déposé sans accord et sans avant contrat ?

Par yapasdequoi

Si vous n'avez aucun contrat, vous n'avez aucune obligation d'accepter quoi que ce soit.

Le code civil :

Article 545

Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Le permis de construire accordé au promoteur ne lui donne aucun droit supplémentaire. Il ne peut faire aucun travaux avant d'acheter le terrain.

>>> Si vous aviez lu le lien que j'ai forunir vous auriez vu que n'importe qui peut déposer une demande de permis n'importe où. Son droit de le faire n'est pas contrôlé. Parce que ça n'a aucune conséquence (sauf du boulot inutile pour l'urbanisme).

Quel est le lien entre ce promoteur et la mairie ?

La mairie ne peut pas vous expulser ! Elle peut utiliser son droit de préemption mais seulement APRES que vous ayez signé un compromis avec le promoteur.

Toutefois, je vous recommande de consulter un avocat. Vous ne ferez pas le poids devant un promoteur + une mairie et risquez de vous faire embobiner.

Par Isadore

Bonjour,

Et pourtant, on l'a autorisé à déposer. Est-ce légal de déposer un permis sans accord du propriétaire de la parcelle ?

Il faut la permission du propriétaire pour déposer une demande de permis de construire mais :

- l'administration ne fait pas de contrôle
- aucune sanction n'est prévue pour la personne qui fait la demande sans permission
- sans accord du propriétaire, ce permis ne sert à rien.

Quid si le permis de construire est accepté ?

Rien. Le constructeur aura obtenu un permis sans utilité.

Par mimite

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Donc nous sommes bien expropriables selon la loi. Donc si le projet déposé convient à la mairie, on peut nous exproprier. Alors même qu'en finalité, il n'aurait même jamais du être déposé.

Nous avons signé un très bon prix avec le promoteur avant que le contrat soit échu. Le juge des expropriations sera-t-il forcé de prendre une décision de vente à ce prix négocié ou peut-il fixer un autre prix ?

Qu'en est-il d'un recours juridique ? Sachant que ce permis pourrait être obtenu sans le consentement d'un des propriétaires (à savoir nous), pourra-t-on utiliser le délai de 2 mois de recours pour pouvoir demander l'annulation du permis ?

Merci pour vos réponses.

Par mimite

@Isadore Merci beaucoup pour votre réponse.

Le promoteur aura un permis sans utilité certes. Mais au final, si son projet est validé par la mairie, la mairie pourrait en profiter pour nous faire exproprier en utilisant son projet ? Non ? Que ce soit pour le faire construire avec ce promoteur ou un autre.

Si la mairie ne fait pas de contrôle alors que ce n'est pas légal, ne devrais-je pas les prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception ?

Par yapasdequoi

La notion d'utilité publique est très encadrée. Un permis accordé au promoteur ne peut en aucun cas justifier une expropriation.

Lisez cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762[url]

Y a-t-il eu une enquête publique ?

Y a-t-il une Déclaration d'Utilité Publique pour la zone considérée ?

Si c'est le cas, c'est la mairie qui deviendra propriétaire de votre terrain (et pas le promoteur) et vous devra une indemnisation :

"Cette indemnité comprend une indemnité principale qui correspond à la valeur du bien exproprié à la date de la décision de 1re instance."

De plus si l'indemnité ne vous convient pas, vous pourrez la contester.

NB : Une expropriation de terrains pour cause d'utilité publique prend une dizaine d'années...

Par Isadore

Oui, exproprier quelqu'un demande une longue procédure très encadrée. A moins que ce ne soit pour construire des logements sociaux, bon courage au promoteur pour obtenir une expropriation !

Il faut que le motif d'utilité publique soit assez fort pour justifier l'atteinte au droit de propriété.

De toute façon, si vous êtes expropriés vous recevrez une indemnisation au prix du marché.

C'est une procédure horriblement longue, compliqué et coûteuse que d'exproprier les gens. En général les mairies tentent d'acheter de gré à gré quand ça concerne un petit nombre de parcelles.

Dans votre cas, je suppose que ça n'aurait pas de sens de vous exproprier : vous êtes disposés à vendre, manifestement à un prix raisonnable. Personne de bon sens ne refuserait de vous acheter votre bien au prix du marché

maintenant plutôt que d'affronter des années de procédure dans l'espoir de vous indemniser dans dix ans pour une somme qui pourrait être supérieure.

Si la mairie ne fait pas de contrôle alors que ce n'est pas légal, ne devrais-je pas les prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception ?

Elle ne fait pas de contrôle parce qu'en fait ça n'a pas d'intérêt.

Je ne vous conseille pas de faire capoter la demande de permis de construire de votre acheteur potentiel. Quel serait votre intérêt ? S'il a son permis, il aura besoin de vous acheter le terrain pour construire. Lui mettre le bâton dans les roues n'est pas le meilleur moyen d'engager une négociation.

Comme dit plus haut, s'il obtient son permis, bah ça ne lui servira à rien sans le terrain.

Par mimité

Merci beaucoup pour vos réponses. Me voilà rassuré :)