

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PA03129921G0001T01
Commune de LHERM	Arrêté de vente par anticipation avec différé des travaux de finition à un permis d'aménager au nom de la commune de LHERM

**Le Maire de LHERM,**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.442-13 et suivants ;

Vu le permis d'aménager n° PA03129921G0001T01 accordé le 02/03/2022 à la SNC LHERM ESCOUMES représentée par Monsieur LAFON Jérôme ;

Vu la Déclaration d'Ouverture de Chantier relative au permis d'aménager n° PA03129921G0001T01 reçue en Mairie le 11/10/2022 ;

Vu la demande reçue en Mairie le 11/01/2023 présentée par la SNC LHERM ESCOUMES représentée par Monsieur LAFON Jérôme tendant à être autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition et à bénéficier des dispositions de l'article R.442-13a du code de l'urbanisme ;

Vu l'attestation en date du 06/01/2023 listant les travaux restant à réaliser ;

Vu l'attestation délivrée le 18/05/2022 par la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, relative à la garantie d'achèvement des travaux ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme « le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15. » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.442-14 du Code de l'Urbanisme « *la garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions des articles L. 515-4 à L. 515-12 du code monétaire et financier. Cette intervention peut prendre la forme :*

*a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;*

*b) Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux. » ;*

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

La SNC LHERM ESCOUMES représentée par Monsieur LAFON Jérôme est **AUTORISEE** à procéder à la vente des terrains compris dans le permis d'aménager n° **PA03129921G0001T01** avant d'avoir exécuté les travaux de finition du lotissement.

### **Article 2**

La garantie d'achèvement des travaux sera valable jusqu'à l'achèvement des travaux constaté.

### **Article 3**

Les permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du permis d'aménager susvisé avant que les équipements desservant le lot d'assiette soient achevés à l'exception des travaux de finition différés.

Une attestation par laquelle le lotisseur certifie sous sa responsabilité l'exécution de ces travaux devra en ce cas être jointe à la demande au titre de l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme

### **Article 4**

La banque s'engage, à titre de caution solidaire, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux dont le montant des travaux de voirie et réseaux divers s'élève à **QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (451 000.00 euros)**, à l'expiration du délai de trois ou cinq mois prévus à l'article R.

442-6 et pendant lequel l'autorité administrative peut contester la conformité des travaux (ou en fonction de l'état d'avancement des travaux par autorisation de l'autorité administrative prise sur demande du lotisseur dûment justifiée).

L'absence de contestation par l'autorité administrative de la conformité des travaux dans les délais prévus à l'article R. 462-6 vaudra en toute hypothèse autorisation de débloquer les sommes restantes consignées.

La garantie prévue à l'article R. 442-14 du Code de l'Urbanisme peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet.

Lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article R. 442-13 du Code de l'Urbanisme, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires de lots. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur défaillant.

**LHERM, le 10 février 2023**

**Pour le Maire, l'adjointe.**

**Brigitte BOYE**



Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 10 février 2023

#### MENTIONS OBLIGATOIRES

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire de plein droit :**

- dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés
- dès qu'il a été procédé leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Délai et voie de recours :**

- Le (ou les) demandeur(s) peut saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.
- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de cette décision dans les deux mois suivants qui suivent sa date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par le portail internet Télérecours ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente.

**Possibilité de prorogation de l'autorisation :**

Le permis peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sur demande du (ou de)s bénéficiaire(s) ;
- si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard ;
- si elle est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation.

**Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :** il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Il est rappelé au bénéficiaire du permis **l'obligation de souscrire l'assurance de dommages** prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.