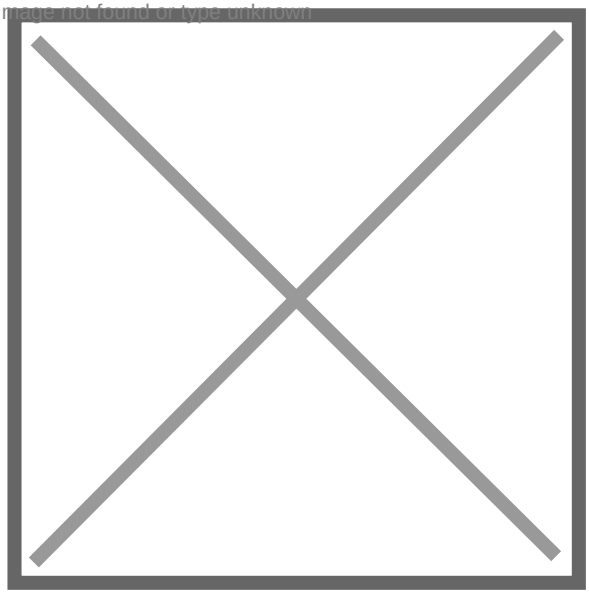
Image not found or type unknown



CUO refusé apres donnation terrain a bâtir

Par **geoandjo**, le **21/01/2019** à **18:59**

bonjour, en bretagne 29
(je ne dirais pas la ville !)car ici l'idée est d'inciter les gens des villes, a venir acquérir un bien
(Mais le nouveau contexte législatif, ne va pas les encourager a venir, d'autant que les terrains a bâtir vont devenirs rares, et incertains !)

mon experiance :
j'ai fait **donation devant notaire a un de mes enfants d'un terrain à bâtir, valeur 700 E + frais et taxes cela [après 2 CUO réputes constructibles!**

voulant construire sur ce terrain, un nouveau CUO est demandé, hélas il revient non constructible ???

le préjudice est majeur valeur donation devenue zéro, projet de logement avorté ! de plus cela crée un problème, car Légalement je suis tenu de lui faire un nouvelle donation pour équilibrer la succession, mon autre enfant ayant lui aussi recu une donation équivalente ! (Dilemme ou trouver cette somme ?)

la cause du changement de l'urbanisme : les toutes nouvelles régles (lois, Notre, Littoral, Alur, Elan, etc, etc! aussi récentes que non rodées) qui risques de freiner par leur impact le marché de l'immobilier, de paralyser le secteur de la construction les professions périphériques !

Question qui est responsable, qui ? (le notaire le maire, le préfet, l'état) qui faut il attaquer ?

Ici de nombreuses associations de défenses se créent devant les excés, de prudence des élus (refus de permis de construires, CUO négatifs, etc !)et les graves préjudices qui en découlent ! en particulier la pénurie de logements attendue !

Associations, exemples : les PLUumes de bretagne, les PLUmes de st nic, etc, etc ! je

ne parlerais pas de l'impacte sur les faillites d'artisant PME, ou le chômage, etc !

Restons positifs, les corps intermédiaires vont remonter le probléme ! (jéspére !) cordialement

Par **amajuris**, le **21/01/2019** à **21:01**

bonjour,
c'est le parlement qui vote les lois, donc vous devez adresser votre contestation à votre député et/ou votre sénateur.
vous devez attaquer l'autorité qui a refusé votre CUO, en principe votre commune.
un C.U. est valable 18 mois, il est donc possible qu'entre vos premiers CUO constructibles et le dernier non constructible, les règles d'urbanisme aient changé.
que les élus soient prudents, cela se comprend quand on connait les conséquences de la tempête xinthia.
l'intérêt général prime sur l'intérêt particulier.
salutations

Par **morobar**, le **22/01/2019** à **09:55**

Bonjour,
Il s'agit de la seconde exposition du problème,, laquelle a suscité plusieurs réponses et commentaires.
[citation]valeur 700 E [/citation]
Il manque des zéros.
[citation]car Légalement je suis tenu de lui faire un nouvelle donation pour équilibrer la succession, [/citation]
Pas du tout. Les donations sont rapportées à la succession et c'est tout (enfin si on peut dire).
Vous n'avez donc aucune obligation sauf celle morale de pratiquer l'équilibre.
De plus cette situation peut changer compte tenu du carambolage de multiples règlementations concernant le littoral français.

Par **geoandjo**, le **22/01/2019** à **10:45**

bonjour, merci pour les commentaires,
bien compris, ouf ! Donc l'équilibre pourrai se faire a la succession (bon la il y a pas urgence car perso, je suis pas trés pressé !)
Toutefois le préjudice reste,
par le fait que mon enfant devra attendre, la succession, pour se loger du fait que le terrain donné a bâtir, n'est plus disponible pour cela !

Réctif: valeur du terrain à la donation 70.000 Euros

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **22/01/2019** à **11:43**

Je crois que le spécialiste en matière d'urbanisme, en l'espèce @talcoat dont c'est manifestement la profession, vous a indiqué les possibilités résultant de la loi ELAN du 24/11/2018 sur les dérogations possibles.

Par **geoandjo**, le **22/01/2019** à **12:18**

Concernant le terrain réputé a bâtir donné a mon enfant et dont le dernier CUO est refuse.....bizarrement !
Il faut préciser qu'il n'est pas en zone a risques (inondable, etc !) qu'il est en zone UHd (donc constructible)entouré de maisons 50 maison individuelles ici environ (les premiére ici de 1978) puis construites jus-qu'a 2018 vers le bourg en densité qu'asi continu en le regeoignant ! (la communne est a 5,7km du bourg, comme notre terrain à vol d'oiseau)

le CUO argumente (dans le flou):
le terrain est trop éloigné, plus 3 km du bourg (ou de la commune ?) mesuré, le terrain est a 1,3 km du bourg ???
le CUO argumente : l'article L 121-8 du code de l'urbanisme dit *[s] il est à bâtir[/s] si il est en continu avec la zone urbanisée , si... il y a un nombre de maison ? etsi la densité batie ?...significatif ?[smile7] sauf si.... trop diffus ?.. trop éloigné ? des agglomérations* c'est illisible !

Mais au fait (si c'est le maire qui valide en signant le CUO) mais qui donc le rédige, determine la conclusion (refus ou accord) les agents de l'urbanisme de la mairie de la com com ou es ce un autre service la région, du département ,etc ?

Par **talcoat**, le **28/01/2019** à **11:47**

Bonjour,
le Conseil d'État avait déjà précisé qu'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » ne peut résulter de la seule initiative privée du constructeur mais doit être prévu par les dispositions du document d'urbanisme local.

C'est sans doute en s'inspirant de cette solution (et sous l'impulsion de nombreux élus bretons, souvent confrontés aux succès des recours contentieux formés par les associations de protection de l'environnement contre leurs projets)
que les auteurs de la loi ELAN ont entendu modifier les articles L. 121-3 et L. 121-8 du code de l'urbanisme pour permettre le comblement des fameuses « dents creuses ».

Une urbanisation qui ne sera permise que dans des secteurs localisés par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et délimités dans les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés