



Y a t il une responsabilité engagée dans la décision d'un c.u

Par **whyspirit**, le **20/10/2011** à **10:17**

Bonjour,
J'ai un coup de cœur pour un terrain dont la partie constructible se situe sur une zone humide. Avant d'acheter ce terrain, je voudrais connaître quelques garanties au préalable. Pour tout faire dans les règles de l'art et bénéficier des garanties décennales, le chantier sera confié à des professionnels.
Toutefois, dans le cas d'un vice futur sur la maison, ma question est de savoir si, par cette validation de CU, cet organisme engage sa responsabilité en cas de problèmes liés à la mauvaise nature des sols, et quels seraient leurs arguments pour ce défausser, sachant que j'habite à la montagne sur une zone sismique.
Si la question ne vous paraît pas suffisamment claire, je reste à votre disposition pour compléter les informations nécessaires.
Merci de vos attentions à mon égard.
Cordialement.
Matthieu

Par **Pika_109**, le **25/10/2011** à **23:50**

Il existe deux types de CU: un informatif et un opérationnel. Le premier vous indique juste que les règles d'urbanisme vous permettent de construire, le second vous confirme qu'un projet répond bien aux règles d'urbanisme en vigueur (par exemple, l'emprise de la construction est bien en dehors de la zone inondable). Mais même si la mairie accorde un CU positif, il peut arriver que le permis ne soit cependant pas accordé (la DDE peut par exemple trouver que le chemin d'accès est dangereux, ce point n'est instruit qu'au moment du permis ou de la déclaration préalable).
Quel type de CU avez-vous déposé?
Le CU ne vous garantit pas que la maison ne peut pas s'écrouler, mais simplement vous informe de vos droits à bâtir.
À mon avis, il faut que vous fassiez des sondages du terrain pour être sûr que la zone sur

laquelle vous allez implanter la maison soit bien sans risque. un constructeur scrupuleux devrait vous le demander au préalable.

La garantie décennale du constructeur ne s'applique, à mon sens que sur la construction elle même, et pas sur le terrain, CU ou pas

Cordialement

Par **amajuris**, le **26/10/2011** à **13:58**

bjr,

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain. Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire. un CU positif n'implique pas que vous obtiendrez un permis de construire. donc il n'offre aucune garantie quant à la réalisation d'un ouvrage, ce n'est pas sa fonction. c'est au constructeur de garantir ce qu'il construit.