

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des PYRENEES-ORIENTALES
Commune de PEZILLA DE LA RIVIERE

ARRÊTÉ n°2022/343

Autorisation de procéder à la vente par anticipation des lots – Lotissement « L'Achaut »

Le Maire de PEZILLA DE LA RIVIERE

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants ;
Vu l'arrêté en date du 12 mars 2021 approuvant le permis d'aménager dit « L'Achaut » enregistré sous le numéro PA 066 140 20 C0002 ; modifié le 04 mai 2021, et modifié le 19 juillet 2022
Vu la demande en date du 25 octobre 2022 présentée par Monsieur François MATEO et Monsieur Cyril MATEO 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 442-13 a) du Code de l'Urbanisme
Vu l'engagement de Monsieur François MATEO et Monsieur Cyril MATEO, lotisseurs, à terminer les travaux prescrits par l'arrêté de lotir le 30 juin 2023 au plus tard,
Vu l'attestation de Garantie Financière d'Achèvement des travaux délivrée par le Crédit Agricole Sud Méditerranée en date du 24 octobre 2022

Considérant la volonté de Monsieur François MATEO et Monsieur Cyril MATEO, lotisseurs, d'obtenir l'autorisation de procéder à la vente par anticipation des 7 lots (sept lots) du lotissement « L'Achaut » avant d'avoir terminé la totalité des travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation ;

Considérant que les travaux sont en cours ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Monsieur François MATEO et Monsieur Cyril MATEO, lotisseurs, sont autorisés à procéder à la vente des 7 lots (sept lots) du lotissement susvisé, avant d'avoir exécuté la totalité des travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir délivré le 12 mars 2021, modifié le 04 mai 2021, et modifié le 19 juillet 2022 ;

ARTICLE 2 : La vente des terrains compris dans le lotissement est autorisée. Des permis de construire pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du lotissement qu'après établissement par le lotisseur du certificat attestant sous sa responsabilité l'achèvement des équipements desservant chaque lot considéré (article R.442-18b du code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : Monsieur François MATEO et Monsieur Cyril MATEO, lotisseurs, sont autorisés à différer les travaux restant à effectuer. L'ensemble des travaux devra être achevé au plus tard le 30 juin 2023.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera, par application au 2^{ème} alinéa de l'article 36 du décret du 4 janvier 1955, publié au fichier immobilier tenu à la conservation des hypothèques par l'officier ministériel à cet effet.

ARTICLE 5 : la Directrice Général des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

PEZILLA DE LA RIVIERE le 25/10/2022
Le Maire,

Jean-Paul BILLES



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseiement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*)

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.



ATTESTATION DE GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Contrat n°00000745388

Objet : Dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement.

Réalisation du lotissement « L'Achaut » constituée de 7 parcelles de terrain à bâtir sur la commune de PEZILLA LA RIVIERE.

Nous soussignés,

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Sud Méditerranée société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07029669 ayant son siège social à 30 rue Pierre Bretonneau BP 39923 66832 PERPIGNAN CEDEX 9 dont l'immatriculation RCS est 776 179 335 RCS PERPIGNAN ou toute autre personne morale qui lui serait substituée, ladite Caisse Régionale représentée par son Directeur Général ou l'un ou l'autre de ses mandataires dûment habilité à l'effet des présentes.

Vu le permis d'aménager numéro PA 066 140 20 C0002-M01 accordé en date du 04/05/2021 par la commune de PEZILLA LA RIVIERE.

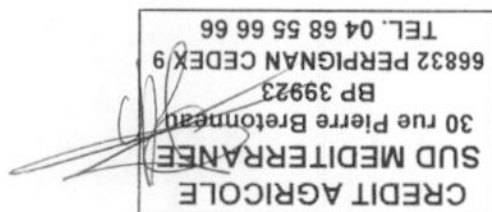
Attestons délivrer à L'indivision Monsieur François MATEO et Monsieur Cyril MATEO dont le siège social est Etage 1 – Lotissement Saint Pierre – 7 rue de la source – 66 370 PEZILLA LA RIVIERE.

Une garantie financière d'achèvement dans les termes de l'article L 442-14 (a) du code de l'urbanisme, dans le cadre de la **Réalisation du lotissement « L'Achaut » constituée de 7 parcelles de terrain à bâtir sur la commune de PEZILLA LA RIVIERE.**

Nous nous engageons à mettre à la disposition de L'indivision Monsieur François MATEO et Monsieur Cyril MATEO ou à payer pour son propre compte les sommes indispensables au règlement des travaux restant à effectuer pour parvenir à l'achèvement des travaux, au sens de l'article 1 du décret 67.1166 du 22.12.1967, du programme immobilier susvisé.

Fait à Perpignan, le 24/10/2022

Le représentant de la Caisse Régionale



YVES BASSEGANA
RESPONSABLE PRODUCTION
GESTION CREDITS