



Terrasse construite sans permis, précisions svp

Par Visiteur

Je voudrais acheter un appartement à marseille qui a une tropézienne construite en 1988 mais sans permis. l'immeuble fait deux étages et l'apparement occupe le 1er et 2ème, la terrasse étant dans le toit au 2ème étage, que peut-il se passer, le voisin a la même? merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'action pénale prévue par l'article L. 480-4, et les décisions de démolition qu'elle peut entrainer en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, se prescrit par trois ans suivant l'achèvement des travaux ;

-L'action civile en démolition, dont tout tiers disposant d'un intérêt à agir peut se prévaloir :

-Lorsque la construction n'a fait l'objet d'aucun permis de construire, l'action en démolition du tiers, fondée alors sur le droit commun de la responsabilité délictuelle (article 1382 du Code civil) se prescrit par 10 ans suivant l'achèvement des constructions ;

-Enfin, l'action civile en démolition dont dispose le préfet, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article L. 600-6 du Code de l'urbanisme, se prescrit par deux ans suivant la décision d'annulation dudit permis de construire.

En synthèse: Passé un délai de 10 ans après achèvement de la construction litigieuse, il n'existe plus d'action en démolition. Il s'en suit que la construction est illégale mais que cet illégalité est dénuée d'effet: On ne peut vous contraindre à démolir.

Il n'y a donc pas de vrai risque dans cet achat étant donné l'ancienneté de la construction.

Très cordialement.