



Achat d un hangar sans qu'il y ait eu un permis

Par Nounou

Bonjour

Mon ami a acheté un hangar mais il vient d'apprendre qu'il n'y a pas eu de permis de construire. L'ancien propriétaire a démolit son hangar et en a construit un plus grand et il a juste fait une déclaration de travaux en précisant qu'il faisait juste une réfection de toiture.

Nous sommes dans le parc du Luberon. Est ce que l'on peut nous demander de le détruire ou de le modifier.

Merci

Par Al Bundy

Bonjour,

Cette construction constitue une infraction pénale. Le notaire a mal conseillé votre ami !

Il est préférable de vérifier si cette construction est conforme au PLU. Si oui, déposez un permis de construire pour le régulariser. Si non, il faut envisager sa démolition.

Par AGeorges

Bonjour Nounou,

Ne vous affolez tout de même pas suite à la réponse précédente.

Plusieurs éléments doivent être pris en considération.

- La légalité de l'opération

Refaire un toit et démolir/reconstruire plus grand ne sont certes pas les mêmes travaux. Si le propriétaire de l'époque avait juste déposé une DP et non un PC, il est possible en effet qu'il ait effectué des travaux hors de sa zone d'autorisation. Encore faut-il le vérifier. Si utile car ...

- Une opération de ce type est associée à un délai de prescription assez court : 3 ans. Si la reconstruction date de plus de trois ans, aucune action ne peut être lancée contre votre ami ou l'ancien propriétaire.

- Cela n'empêche pas de régulariser, et ceci dépend du PLU de votre commune et apparemment de rien d'autre.

- Pour mémoire, les règles attachées au parc naturel régional du Luberon se limitent à des recommandations à l'endroit des communes. Cette dernière décide donc seule.

Enfin, on n'achète pas un hangar. on achète un terrain avec un hangar dessus. Par définition, un hangar est une construction plutôt simpliste, et la valeur de l'achat doit plus être liée à celle du terrain, me semble-t-il, surtout dans un Parc naturel.

C'est un AVIS.

Par Burs

Bonjour,

cette reconstruction date de quand ?

Sachez que la Commune n'a que 6 ans pour dénoncer cette construction au delà, elle ne peut vous imposer la démolition. Elle peut néanmoins ester au civil jusqu'a 10 ans

Votre ami peut également demander une régularisation auprès de l'urbanisme. Le premier hangar a t-il fait l'objet d'une demande à l'époque ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Sachez que la Commune n'a que 6 ans pour dénoncer cette construction au delà, elle ne peut vous imposer la démolition. Elle peut néanmoins ester au civil jusqu'à 10 ans
Ce n'est pas cela exactement.

L'action pénale est prescrite au bout de six ans.

L'action civile, qui peut conduire à la démolition, est prescrite dix ans après l'achèvement de la construction.

Mon ami a acheté un hangar mais il vient d'apprendre qu'il n'y a pas eu de permis de construire.

Si l'achat ne date pas de plus de vingt ans, votre ami a une action contre son vendeur pour manquement à son obligation de délivrance.

Selon les conséquences de l'irrégularité, il peut prétendre ou à la régularisation de la construction, ou à des dommages et intérêts ou à l'annulation de la vente.