



Demande de travaux refusée

Par Alison_s

Bonjour, nous sommes en cours d'acquisition d'une maison en copropriété de sol (2lots). En nous rendant à l'urbanisme pour faire notre demande de travaux, on nous indique que toute demande de travaux sera refusé car il y a un contentieux pour non conformité du co-proprétaire et potentiellement le propriétaire actuel du bien que nous achetons (qui est décédé -> vente par succession familiale, maison inhabité pendant longtemps).

Notre demande de travaux permet de tout remettre en conformité quant à notre lot et d'améliorer l'isolation donc la classe énergétique.

Le service de l'urbanisme est-il en droit de nous refuser cette demande alors que nous serons nouveaux propriétaires et souhaitons tout remettre en conformité ?

Par Isadore

Bonjour,

Le service de l'urbanisme est-il en droit de nous refuser cette demande alors que nous serons nouveaux propriétaires et souhaitons tout remettre en conformité ?

Oui, la régularisation a posteriori n'est pas de droit.

Si par "mise en conformité" vous entendez "remettre la maison dans en état conforme à la légalité", vous n'avez normalement pas besoin de permission de l'urbanisme pour cette partie des travaux. La mairie ne peut pas vous reprocher de supprimer les conséquence de modifications illégales.

Par Al Bundy

Bonjour,

Quels sont les motifs d'irrégularité de la construction ? Des éventuels travaux irréguliers ont été effectués il y a combien d'années ? Quels sont les travaux que vous projetez ?

Par Alison_s

Bonjour Isadore et Albundy,

Merci pour votre retour. C'est que j'ai essayé de faire comprendre à la personne de l'urbanisme qui semble camper sur ses positions.

Les anciens propriétaires ont créé une véranda sans demande de travaux en 2017 (le délai de prescription est passé) et nous souhaitons la transformer en chambre avec changement de désignation, il y a également un petit sas de moins de 5m2 qui n'est pas confirme car à moins de 4m de la chaussée (que nous souhaitons justement enlever pour être conforme).

Les co-proprétaires ont également fait des travaux sans déposer de demande auprès de l'urbanisme: stationnement en limite de trottoir (il y a également prescription). Je n'ai pas le détail des autres infractions que les cop-proprétaires ont pu faire mais il semble y en avoir beaucoup.

Nous souhaitons principalement déplacer la porte d'entrée, transformer la véranda en chambre et faire une ouverture dans le salon côté jardin avec baie vitrée car la véranda n'existera plus.

Par Isadore

Les anciens propriétaires ont créé une véranda sans demande de travaux en 2017 (le délai de prescription est passé) et nous souhaitons la transformer en chambre avec changement de désignation

Donc cette partie des travaux ne la mettra pas du tout en conformité si cette véranda a été construite illégalement. Le fait qu'il y ait prescription ne rend pas cette véranda légale pour autant (par exemple en cas de destruction du bien vous ne pourriez pas reconstruire à l'identique).

La "mise en conformité" consisterait ici à supprimer la véranda purement et simplement.

Cette véranda n'étant pas censée exister, la mairie peut refuser sa transformation.

Je n'ai pas le détail des autres infractions que les cop-propriétaires ont pu faire mais il semble y en avoir beaucoup.
Le prix justifie-t-il l'achat de ce paquet d'ennuis ?

Par Al Bundy

Les anciens propriétaires ont créé une véranda sans demande de travaux en 2017 (le délai de prescription est passé) et nous souhaitons la transformer en chambre avec changement de désignation

Pourquoi un changement de destination ? La véranda n'est pas l'accessoire d'un logement ? Quelles sont les destinations existantes dans la copropriété à ce jour ?

La prescription administrative n'est pas révolue : L.421-9 CU

il y a également un petit sas de moins de 5m2 qui n'est pas confirme car à moins de 4m de la chaussée (que nous souhaitons justement enlever pour être conforme).

Ok pour la régularisation, elle passera peut être par un permis de démolir préalable (vérifier en mairie).

Je n'ai pas le détail des autres infractions que les cop-propriétaires ont pu faire mais il semble y en avoir beaucoup.
Les agents du service urbanisme doivent pourtant vous les lister pour que vous puissiez envisager une régularisation.

La "mise en conformité" consisterait ici à supprimer la véranda purement et simplement.

Peut être pas, si la véranda est conforme au PLU il suffit de la régulariser par une autorisation administrative.