



Bâtiment à usage d'habitation

Par Robindesmarais

Bonjour, actuellement en recherche active pour un achat immobilier pour résidence principale, une annonce à retenu toute notre attention . Cependant certains points restent flous quand à la dite maison.

Terrain : non constructible , zone naturelle humide passé apres construction. viabilisé et adresse postale batiment cadastré de 80m2 (maison avec toutes commodités batie en parpaing) de 1985

- permis de construire "abri de jardin" avec raccordement eau , électricité, téléphone et tout à l'égout. Et considérée comme maison de loisir sur le dernier acte notarié.

-l'heritiere , vendeuse du bien paie taxe foncière, poubelles et également la taxe d'habitation avec la mention " maison" sur le document fiscal.

Nos questions: peut on acquerir ce bien et y habiter à l'année ?

Peut elle être assurée en tant qu'habitation ?

Peut elle être reconstruite en cas de sinistre important sachant qu'elle est cadastrée

Depuis le permis de construire " abri de jardin" la destination du bien n'a jamais été changée auprès de la mairie ou du PLU

Par Al Bundy

Bonjour,

1- Oui, qu'est-ce qui vous en empêche ?

2- Posez la question à votre assureur.

3- Le plan cadastral n'a aucune valeur juridique et ne prouve rien, tout au plus il donne des présomptions (Rep. Min. question n° 89615, JO 28/12/2010 Mme Zimmermann Marie-Jo).

Vous devez consulter le PLU, et notamment le règlement de la zone dans laquelle se situe le bien, pour savoir s'il s'oppose explicitement à une reconstruction à l'identique prévue par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Faites de même avec un éventuelle plan de prévention des risques.

Vous pouvez obtenir le permis de construire de cette maison ainsi que son certificat de conformité ? Il s'agit d'éléments indispensables qui vous seront nécessaires en cas de permis de construire pour une reconstruction à l'identique.

Par Nihilscio

Bonjour,

Acheter, oui. Habiter à l'année, oui, tant que le maire n'a pas pris un arrêté interdisant d'habiter pour raison de sécurité.

Assurance : oui tant qu'une compagnie d'assurance acceptera d'assurer. Tout dépend du risque. Si la maison doit être inondée tous les ans, aucune compagnie n'acceptera d'indemniser tous les ans les dégâts dus à l'inondation.

Reconstruction après destruction accidentelle : oui tant que le PLU ou autre document d'urbanisme ne l'interdit pas.

Par Robindesmarais

Merci pour vos réponses,

Ca ne pose aucun problème de faire sa maison principale dans un bien dont la destination est floue ? (l'appellation

abri de jardin n'existant plus , nous ne savons pas la destination du bâtiment et si il peut être habité en tant que résidence principale)

Par yapasdequoi

Vous pouvez habiter dans cette construction, rien ne l'interdit sauf si la mairie émet un arrêté de péril avec interdiction d'habiter.

Par contre il est risqué d'acheter un tel bien que vous ne pourrez ni louer, ni reconstruire en cas de sinistre, ni modifier ultérieurement.

Et vous devez être conscient des risques que vous prenez pour vous et votre famille.

Par Al Bundy

Ca ne pose aucun problème de faire sa maison principale dans un bien dont la destination est floue ? (l'appellation abri de jardin n'existant plus , nous ne savons pas la destination du bâtiment et si il peut être habité en tant que résidence principale)

Que dit le permis de construire sur la destination ?

Merci d'apporter des réponses aux questions, avant d'en poser de nouvelles.