



## Achat maison sans permis mais cadastrée

-----  
Par Leilou30

Bonjour

J'aimerais acheter une maison qui a été construite en 2008 dans une zone AP sans permis de construire.

Depuis 2019 elle est inscrite au PLU de la ville et cadastrée comme usage habitation.

Je sais que le terrain est indivisible et que je ne peux pas l'agrandir.

Pensez vous que je risque des problèmes ? Si oui lesquels ?

Vous en remerciant d'avance

Bien cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

A première vue, la maison a été construite en zone agricole, en principe inconstructible, et ce devrait être impossible à régulariser. Il faudrait tout de même regarder le PLU pour savoir exactement ce qu'il autorise.

Plus de dix ans ayant passé depuis l'achèvement de la construction, sa démolition ne peut plus être ordonnée mais, si vous envisagez une modification quelconque, l'autorisation d'urbanisme nécessaire risque fort d'être refusée. Si elle est détruite par un sinistre, sa reconstruction ne serait autorisée que si elle est conforme au PLU, ce qui est douteux en zone agricole.

En outre, la présence des équipements publics indispensables pour une habitation n'est pas garantie.

Que la maison figure au cadastre comme habitation signifie seulement qu'y est appliquée la taxe foncière correspondant à une habitation mais cela ne donne aucun droit.

-----  
Par Leilou30

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Elle dispose d'un compteur linky mais pas de l'eau courante, les propriétaires ont fait un forage et une mini station épuration.

Ce n'est pas la seule maison de la commune dans ce cas, je dirai une vingtaine.

Apparemment le plu aurait reconnu l'usage d'habitation pour ces maisons anciennes.

Je ne compte pas faire d'agrandissement.

Un agrandissement a été fait en 2018 mais pensez-vous que Le délai de 10 ans soit remis en question ?

Évidemment aucune déclaration de travaux ni d'achèvement...

Dans l'attente

Bien cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

En ce qui concerne l'extension uniquement, le délai de dix a commencé à courir en 2018.

Il faut que le prix du bien justifie le nid à problèmes que vous envisagez d'acheter. Si le vendeur est transparent avec vous, vous n'aurez pas de recours possible en cas de souci. En tant que propriétaire, vous devrez assumer.

Si ce n'est pas déjà le cas, choisissez votre propre notaire pour ce projet, surtout pas de notaire commun. C'est le même prix ("frais de notaire") qu'ils soient un ou deux. Il est donc impératif de ne pas vous priver de cette aide.

Votre notaire pourra vous lister les risques potentiels, ce qui vous permettra de prendre une décision éclairée.

-----  
Par hologramme

Bonjour,

J'ai rencontré un cas voisin, un notaire consulté m'a conseillé de demander à la mairie un certificat de non opposition.

Peut-être est-il possible d'incorporer à la promesse de vente une clause suspensive liée à l'obtention de ce certificat.

Je n'ai pas de connaissance juridique particulière, il s'agit ici d'un retour d'expérience.

Un contributeur plus au fait saura confirmer ou infirmer.