



Achat d'une maison inachevée dans une future copropriété

Par miss1974

Bonjour,

J'envisage d'acheter une maison dont le permis a été déposée fin 2012. Des travaux ont été effectués chaque année, ce qui a permis le dépôt d'un permis modificatif en 2018. Les travaux ont continué chaque année jusqu'aujourd'hui. Le permis concerne 3 batiments :2 en rénovation totale, 1 en reconstruction après destruction de d'entrepot. 1 rénovation totale est achevée, la reconstruction est en état hors d'eau hors d'air (celle que nous envisageons d'acheter). 1 rénovation totale n'est pas commencée. Les divers batiments vont être vendus en copropriété. Pour l'instant, il appartient à un seul propriétaire sur une seule parcelle foncière.

Seulement la reconstruction n'est à ce jour pas visible sur le cadastre. Comment faire pour que celle-ci soit reconnue de manière administrative ? Le permis datant de fin 2012, la RT2012 ni la RE2020 n'est demandée. Nous souhaitons acquérir la maison pour la finir et y habiter mais en n'étant pas soumis aux nouvelles normes (même si nous allons faire au mieux) .Peut-on faire une DAACT sur une partie des travaux du permis ? Merci pour votre aide.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si le PC et la DOC ne prévoient pas la réalisation du projet par tranche vous ne pouvez pas déposer une DAACT partielle.

Même si la RT 2012 n'était pas opposable, il s'agissait de respecter la RT2005.

Qui a obtenu ce permis ? Prévoit-il déjà la vente/location des biens ?

Par miss1974

C'est le propriétaire actuel du bien. Non, le pc ne prévoyait pas la location/vente de biens.

Par Al Bundy

Donc il modifie l'utilisation principale du projet : les constructions doivent être conformes aux règles d'accessibilité PMR (R.462-4-3 CU et L.122-10 CCH).

Il doit non seulement s'assurer que son projet est conforme, mais en plus déposer un permis modificatif pour déclarer la vente et attester du respect des normes à l'achèvement des travaux.

Vous vous lancez dans un projet complexe et il va vous falloir apprendre du droit de l'urbanisme ou bien vous faire conseiller par un spécialiste.

De plus, s'agissant de la construction, il est impératif de vous assurer qu'elle reste solide et viable malgré 12 années de non clos et non couvert. Je ne dis pas que la construction est endommagée ou pas, je vous conseille de vous assurer de ce point avant de vous lancer.

Par Rambotte

Bonjour.

Quant à la visibilité de la construction sur le dessin au cadastre, je ne crois pas que cela ait un caractère essentiel ? Ce n'est pas le dessin qui doit être porteur de la "reconnaissance administrative".

Par Al Bundy

Toutafé :)

Le plan cadastral n'a qu'une valeur fiscale, donc si votre construction n'apparaît pas c'est qu'elle n'est pas imposée. Et ce n'est pas étonnant puisque, n'étant pas terminée, la déclaration H1 n'a jamais été envoyée à la DGFIP.

Par miss1974

D'après Google earth, Les murs n'ont été construits qu'en 2018, 2022 pour la charpente et toiture, cette année pour l'enduit. Oui, nous nous lançons dans quelque chose de compliqué. Je suis sur le forum pour savoir quoi demander au minimum dans l'acte de vente pour que la maison soit en règle. Merci pour tous vos renseignements.