



Achat immobilier avec extension sans autorisation mais cadastrée

Par Ccoffi910e

Bonjour,

A deux semaines de la signature définitive, nous apprenons que la maison que nous sommes sur le point d'acheter dispose d'une extension (garage) sans autorisation. Elle est présente depuis plus de 10 ans, mais le vendeur ne retrouve pas l'autorisation d'urbanisme. Cette extension est bien présente sur le cadastre, mais il semblerait donc qu'il n'y ait pas eu de demande de permis de construire d'effectuée.

Quelles sont les éventuelles sanctions auxquelles nous nous exposons en achetant ce bien ? Quelles sont les démarches pour régulariser ? Peut-on ajouter une clause dans le contrat de vente pour ne pas subir les sanctions éventuelles ?

Merci d'avance.
Cordialement.

Par Al Bundy

Bonjour,

Quelle est la superficie (emprise au sol) de ce garage ?

Si le délai de prescription pénale semble atteint, 6 ans à compter de l'achèvement des travaux, encore faut il le justifier.

La prescription administrative de 10 ans n'est pas opposable si la construction devait faire l'objet d'un permis de construire ou si elle est situé dans un plan de prévention des risques par exemple (voir L.421-9 CU).

La reconstruction à l'identique n'est pas autorisée pour une construction irrégulière (L.111-15 CU).

Par Ccoffi910e

Le garage est d'une superficie supérieure à 25m².

Il semblerait que le vendeur ait la preuve que la construction date de plus de 10 ans, nous n'en savons pas davantage.

Par Al Bundy

Le garage est d'une superficie supérieure à 25m².

Il est nécessaire de connaître 2 informations précises : l'emprise au sol exacte et la zone du PLU dans laquelle se situe le terrain (si PLU).

Avez-vous vérifié si une régularisation est possible ? Le garage respecte le PLU ?

Par Ccoffi910e

Je vous remercie pour vos retours, je découvre le milieu alors j'effectue mes recherches pour vous apporter les réponses à vos questions.

Je contacte le service d'urbanisme de la mairie demain matin (fermé aujourd'hui) pour échanger sur le sujet.

Je viens de regarder, le garage respecte le PLU.

Une régularisation devrait donc pouvoir se faire ?

Et au niveau des frais que ça pourrait engager, ils seraient de quel ordre ? Peut-on les faire porter par le vendeur en

ajoutant une clause au contrat de vente ?

Par Al Bundy

Si le garage respecte le PLU vous le régularisez en déposant une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire en fonction de l'emprise au sol.

Vous aurez probablement à payer la taxe d'aménagement pour cette régularisation. Négociez une petite baisse du prix d'achat pour justifier la procédure supplémentaire que vous devez faire et le paiement de la taxe d'aménagement.

Par Ccoffi910e

Ok très bien, je vous remercie pour vos réponses très claires !

Par Nihilscio

Bonjour,

A deux semaines de la signature définitive, nous apprenons que la maison que nous sommes sur le point d'acheter dispose d'une extension (garage) sans autorisation.

C'est une réticence dolosive de la part du vendeur. Maintenant que vous connaissez l'irrégularité, il vous appartient de négocier, l'objectif étant que la situation se régularise au mieux sans frais supplémentaire pour vous. Au pire, vous pourriez revendiquer la nullité de la vente.

Quelles sont les éventuelles sanctions auxquelles nous nous exposons en achetant ce bien ?

Si sanction il y a, ce ne peut être qu'une sanction civile. La sanction pénale ne peut s'appliquer qu'à l'auteur de l'infraction, c'est à dire au propriétaire ayant fait construire sans autorisation d'urbanisme. Ce ne peut en aucun cas être un acheteur plusieurs années après.

Si la construction n'enfreint pas les règles d'urbanisme actuellement en vigueur, l'absence d'autorisation se régularise tout simplement par une demande d'autorisation, selon le cas, déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire.

Si elle n'est pas conforme aux règles d'urbanisme, elle ne peut être régularisée en l'état. Si l'achèvement date de plus de dix ans, l'autorité administrative ne peut plus obtenir la destruction. La charge de la preuve de la date d'achèvement incombe au propriétaire.

Une modification soumise à autorisation ne pourra être autorisée que si elle n'aggrave pas l'irrégularité de la construction au regard des règles d'urbanisme. En cas de destruction, une reconstruction à l'identique ne serait pas autorisée.

Par Ccoffi910e

Nous allons négocier ça avec le vendeur alors.

Merci beaucoup pour le complément !