



Maison ancienne et extension non déclarées URBANISME

Par sebstecatherine

Bonjour à tous, je me présente Sébastien, nous avons ma conjointe et moi signé un compromis de vente vendredi dernier sur une maison avec jardin.

Nous avons appris le jour même que deux extensions de la maison on été faites sans demande de permis de construire ni DP, elles ont été notifiées dans le compromis en indiquant que l'achèvement des travaux a eu lieu en 2009, soit il y a + de 10 Ans.

Les notaires nous ont donc "rassurés" en disant que Les sanctions pénales, fiscales se prescrivent par six ans et la sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers et celle fondée sur une action de la part de la collectivité se prescrivent par dix ans.

Ce n'est pas tout car nous avons aucun permis de construire du tout, la seule chose que nous avons c'est un acte de vente de 1960, des images aérienne de IGN remonter le temps qui datent de 1949 (après la règle de 1945 sur les permis de construire)

Et j'ai retrouvé le cadastre de 1935 ou figure la maison initiale.

La maison a été établie en 4 temps :

- 1) maison initiale (petite partie) après 1935 (prouvé par cadastre) après 1949 au vue des photos aériennes
- 2) 1 ere extension attenantes datant de 1980 à peu pres
- 3) piscine en 1990
- 4) deux extensions attenantes en 2009

De ce que je comprend aujourd'hui rien n'est légal hormis peut être la maison initiale qui peut etre prouvé d'avant 1945 et donc n'a pas besoin de PC. Pour le reste il n'y a aucune traces de rien.

Je précise que tout est déclaré fiscalement.

Je précise également que le bien se trouve sur un terrain en zone Urbaine

Je précise qu'il n'est pas possible de régulariser car cela ne respecte pas les règles actuelles du PLU

Les assurances n'indemnisent pas en cas de gros sinistre ou seulement sur la premiere partie de la maison

J'ai deux questions :

- Est-ce vrai que finalement rien n'est prescrit car il n'y a eu aucune demande de DP ni permis de construire comme me l'indique un proche ?
- Que feriez vous à ma place ?
- Y a t'il moyen de faire régulariser ?
- Où trouver des traces d'ancien permis de construire ?
- Est-ce grave ?
- Devrais-je négocier encore ?
- Auriez vous d'autres informations à me donner ou me conseiller ?

En vous remerciant par avance, passez un très bon weekend

Cordialement

Sébastien, dans le Gard

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous avez signé le compromis, le prix est fixé, il n'est plus possible de renégocier ou d'ajouter des conditions suspensives.

Comme vous êtes encore dans les 10 jours de rétractation, vous pouvez résilier ce compromis par courrier RAR aux vendeurs et repartir en négociations pour un nouveau compromis incluant :

- soit une vraie baisse du prix
- soit une condition suspensive de régularisation à l'urbanisme .. ce qui impose au vendeur de faire cette régularisation avant la signature de l'acte authentique.

Ne restez pas en discussions autour de ce compromis déjà signé qui ne vous protège en rien. Le vendeur va évidemment tenter de vous amadouer.

Prenez votre PROPRE notaire et ne vous contentez pas de partager le même notaire avec le vendeur. Ce n'est pas plus cher et peut vous éviter de signer n'importe quoi.

Par Al Bundy

Bonjour,

La maison initiale est régulière dès lors qu'elle a été édifée avant juin 1943 (loi sur le permis de construire).

Les extensions sont irrégulières, mais surtout non conformes au PLU et donc irrégularisables actuellement.

Si la prescription pénale est purgée, la prescription administrative de 10 ans ne peut jouer que sous certaines conditions : voir l'article L.421-9 du code de l'urbanisme.

La reconstruction à l'identique, après démolition volontaire ou sinistre, s'applique uniquement pour les constructions régulières, voir L.111-15 du même code.

Rien ne vous empêche d'acheter le bien mais il y a une épée de Damoclès. Vous pouvez laisser tomber ou bien exiger une diminution du prix, car la démarche du vendeur manque de sincérité.

Par isernon

bonjour,

selon votre message, il y a prescription pour les constructions réalisées sans autorisation d'urbanisme.

le seul problème est qu'en cas de sinistre, vous ne pourrez pas reconstruire les parties réalisées sans autorisation.

c'est un argument pour faire baisser le prix mais comme vous avez signé le compromis de vente, vous ne pouvez plus le négocier.

salutations

Par yapasdequoi

C'est pourquoi je conseille la rétractation sans frais dans le délai de 10 jours.

Puis éventuellement reprendre une nouvelle négociation.

Article L271-1

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Par sebstecatherine

Merci pour vos retours,

C'est assez compliqué : je vous joint ce qui est écrit sur la dernière extension sans permis de construire :

TRAVAUX DE PLUS DE DIX ANS

Le VENDEUR déclare avoir procédé à la construction de de deux extensions du BIEN objet des présentes, au cours de l'année 2008, sans autorisation d'urbanisme.

Une extension correspond au studio indiqué dans la désignation du BIEN susvisée, comprenant une entrée, une cuisine et une salle d'eau avec wc.

Une extension correspond à une chambre.

Lesdites extensions ont été réalisées la même année et n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis de construire ainsi que le VENDEUR le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu en courant 2008.

En outre, le VENDEUR déclare ne pas avoir créé d'événement pouvant interrompre la prescription ou en avoir subi tel qu'un procès-verbal constatant l'infraction.

Le VENDEUR atteste que la construction est achevée depuis plus dix ans.

et le passage qui fait acte que nous n'avons pas de prescription car pas de dépôt de permis de construire : Le notaire informe les parties que lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Toutefois, il y est fait exception notamment lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis, et ce en vertu du 5° de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR déclare en prendre acte et acquiescer en l'état.

1° Qu'en est il de la piscine et de l'extension de 1980 (2eme et 3eme point de modification de la maison) ?

La vendeuse l'a acquis telle quelle avec ces modifications la, il y a aussi normalement prescription car + de 10 Ans, mais aucune trace de PC, donc pas de prescriptions ?

Je ne sais pas...

2° Cela engage notre responsabilité si il y a un probleme ou lurbanisme s'en rend compte ? ou celle des anciens propriétaires car au sujet de la piscine et de l'extension de 1980 rien n'est noté sur l'acte de vente ?

3° Autre question : pourrait on régulariser un jour ? De quelque maniere que ce soit ?

Par ESP

Bienvenue sur LegaVox

Comme il vous l'a été conseillé par Yapasdequoi, dénoncez ce compromis, de manière à pouvoir repartir de zéro et prévoir les conditions suspensives adéquates, que je vous conseille d'étudier avec votre propre notaire (vous pouvez avoir chacun un notaire, les frais sont partagés)...ou un avocat.

Par yapasdequoi

Attention : c'est 10 jours pas un de plus !

à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.