



Maison sur terrain non constructible

Par Dina2611

Bonjour, nous sommes propriétaire d'une maison cadastrée sur un terrain non constructible. La maison a été construite entre 2000 et 2005 visiblement. Nous l'avons achetée elle était déjà là. Nous vivons dedans et aujourd'hui nous aimerions vendre la maison.

Les potentiels futurs acheteurs ont peur d'un éventuel sinistre et qu'il ne peuvent plus jamais reconstruire.. et évidemment tout perdre..

quels sont les solutions pour éviter ça? Demander un permis de construire ? Mais le terrain est non constructible donc refuser d'avance ?

Savez vous si il est possible de demander un permis au près de la mairie pour légaliser la construction ?

Merci bcp de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est toujours possible de déposer une demande de permis à l'urbanisme.

Il est aussi possible qu'il soit refusé.

Au moins vous saurez exactement la situation et les acquéreurs également. Il est important de ne rien leur dissimuler, sinon la vente peut être annulée.

Par Dina2611

Merci pour votre réponse, on est bien d'accord qu'il peut aussi être accordé ? Et dans ces cas là la construction devient légale donc en cas de sinistre on peut reconstruire? Mais le terrain est toujours non constructible on est d'accord ?

Par Burs

La maison n'a pas fait l'objet d'un PC ? Avez vous vérifié cela ?

Par Dina2611

Quand nous l'avons achetée il n'y avait pas de PC.

Par Burs

En connaissez vous l'historique ?

Par Dina2611

C'est à dire ?

Par Burs

A qui appartenait elle ? et dans quelle conditions l'avez vous achetée ?

Par Dina2611

Oui bien sûr, je voudrai juste savoir pour les futurs acquéreur du bien si en cas de sinistre il est possible de reconstruire à l'identique la maison.. ça me semble compliqué sans PC

Par yapasdequoi

Si la maison a été construite entre 2000 et 2005, soit elle a eu un PC et le terrain est devenu non constructible ensuite... soit elle est illégale, il ne sera pas possible de régulariser ni de reconstruire après sinistre. Aucune extension ou modification notable ne sera autorisée non plus.

Par Dina2611

Merci pour votre réponse, car j'ai vu qu'au bout de 10 ans il est possible de demander un PC donc finalement ça sert à rien de faire une demande. Mais je pense que ça a été une construction illégale au final

Par Dina2611

Quand nous l'avons achetée il n'y avait pas de PC.

Par yapasdequoi

J'ai vu qu'au bout de 10 ans il est possible de demander un PC où avez-vous vu ça ? En fait vous pouvez toujours demander... mais demander n'est pas obtenir ... Vous évitez la démolition car il y a prescription, mais la régularisation reste illusoire.

Par yapasdequoi

Inutile de répéter

Par Dina2611

Erreur de ma part, désolé. Et merci pour vos réponses simple et clair

Par CHARLESLEM

Bonjour vous avez acheté une maison construite sans PC en connaissance de cause. On peut espérer que vous l'avez eu à un prix très bas mais à ce jour déjà à la mairie ils savent que votre maison est construite illégalement en plus sur un terrain non constructible et qu'en cas de gros pépin même votre assurance risque de ne pas vous couvrir car il y aura enquête. Sauf à faire modifier le PLU pour obtenir une régularisation. Mais si le terrain n'est pas viabilisable inutile d'avoir même l'idée de la vendre sauf à la brader et encore ... Qui va se lancer dans l'aventure ? Car vous êtes dans l'obligation d'en informer les acheteurs ET de l'inscrire sur l'acte de vente auquel cas les acheteurs ne pourront pas se retourner contre vous. Maintenant il faut savoir quelle est la raison pour laquelle ce terrain n'était pas constructible.. C'est déjà arrivé qu'un maire refuse de viabiliser un terrain car les habitants voisins ne veulent justement pas de voisins et qu'ils ont une bonne accointance avec leur maire..

Par Isadore

Bonjour,

'en cas de gros pépin même votre assurance risque de ne pas vous couvrir car il y aura enquête L'assurance couvrira les dommages, sauf si des éléments essentiels lui ont été dissimulés ou s'il y a eu fausse déclaration. La simple illégalité de la construction ne rend pas le contrat d'assurance caduc.

C'est simplement qu'on risque de ne pas pouvoir reconstruire, donc de devoir se contenter d'une indemnité. Et bien sûr l'illégalité de la construction peut faire baisser sa valeur.

Après tout se vend, c'est une question de prix.

Par chaber

bonjour

je voudrai juste savoir pour les futurs acquéreur du bien si en cas de sinistre il est possible de reconstruire à l'identique la maison.. ça me semble compliqué sans PC

Tout dépendra du PLU actuel et du sinistre. Si le PLU considère que la maison est inconstructible

- Sinistre Cat Nat: l'assureur paiera la reconstruction

- Sinistre incendie: l'indemnisation sera valeur de reconstruction vétusté déduite

Par Dina2611

Erreur de ma part, désolé. Et merci pour vos réponses simple et clair

Par Al Bundy

Bonsoir,

Si la maison a été construite sans autorisation elle est donc irrégulière. Or, la reconstruction à l'identique ne concerne que des constructions régulières (art. L.111-15 du code de l'urbanisme).

j'ai vu qu'au bout de 10 ans il est possible de demander un PC donc finalement ça sert à rien de faire une demande

Ça n'a rien à voir. Les 10 ans font penser à la prescription administrative : 10 ans après la réalisation de travaux irréguliers sur une construction, l'autorité ne peut pas refuser une demande d'autorisation d'urbanisme pour des travaux nouveaux au motif que la construction est irrégulière, sauf si les travaux étaient soumis à permis de construire par exemple (art. L421-9).

D'un avis tout à fait personnel, j'ai du mal à imaginer quelqu'un construire toute une maison, sans aucune autorisation ni action du maire/préfet/procureur.