



Vente et travaux inachevés sur PC

Par jonathan2857

Bonjour,

Nous devons mettre en vente notre maison et celle-ci a finie d'être construite il y a 6 mois environ. Nous n'avons pas encore effectué la déclaration de fin de travaux car les clotures n'ont pas été posées comme indiqué sur le PC.

Nous ne souhaitons plus faire de travaux et vendre la maison+terrain en l'état.

Est il tout de même possible d'effectuer la déclaration de fin de travaux (sans les clotures donc) ? Si non, la vente peut elle tout de même se faire et ce sera donc à l'acquéreur de s'en charger ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement

Jonathan

Par ESP

Bonjour

Vous faire confirmer par votre notaire...

S'il est informé et que l'acquéreur veut acheter votre maison, il signera en connaissance de cause mais pourrait demander le blocage d'une partie de la vente, jusqu'à réalisation des travaux.

Par Al Bundy

Bonjour,

Attention car l'achèvement et la conformité des travaux que vous déclarez concerne la totalité des éléments prévus dans le permis de construire : clôture, parking, aménagement des abords, etc.

La meilleure solution semble de vendre le terrain et la maison en l'état avec transfert du permis de construire à l'acquéreur, qui se chargera de terminer les travaux.

Attention tout de même à vérifier la péremption du permis de construire, voir l'article R.424-17 du code de l'urbanisme. Il ne faudrait pas que l'acquéreur se retrouve le bec dans l'eau avec un permis périmé lorsque vient le moment de finir le projet.

La conformité au titre de l'urbanisme et la vente d'un bien sont 2 choses différentes et indépendantes. Vous pouvez tout à fait procéder à l'une en l'absence de l'autre (et heureusement !)

Par jonathan2857

Merci pour vos réponses, le changement de titulaire du permis de construire me semble une bonne piste, je vais me renseigner dans ce sens.

Sur un autre forum, on m'a également indiqué la possibilité d'effectuer l'achèvement des travaux mais pour une tranche des travaux uniquement (Cerfa 13408-05). Qu'en pensez vous ? Un certificat de conformité peut il être délivré dans cette configuration ?

Merci

Jonathan

Par Al Bundy

Le certificat de conformité n'existe plus depuis la réforme de 2007. Aujourd'hui vous déclarez simultanément l'achèvement et la conformité de vos travaux. L'autorité qui a délivré le permis à la possibilité de contester ou non cette conformité (voir R.462-9 CU).

Vous pourriez déclarer un achèvement partiel, mais attention à ce que vous déclarez. J'imagine que le permis de construire ne porte pas uniquement sur une maison et une clôture, il doit aussi y avoir l'aménagement du terrain, peut être l'abattage et la plantation d'arbres ?

Si vous ne déclarez l'achèvement que d'une partie, l'acquéreur devra s'occuper du reste, et donc vous devrez lui transférer la partie du permis de construire qu'il reste à mettre en ?uvre (attention au délai de péremption).