



Achat d'une maison sur un terrain qui vient de passer en agricole

Par veronikas

Bonjour,

Nous venons de signer une promesse de vente pour une maison (maison d'habitation) qui se trouve sur un terrain qui a été classé en agricole en 2018 (donc bien après la construction de la maison). Je suis très inquiète de savoir si il y a un sinistre (genre incendie) ou quoi que ce soit comment cela se passera. j'ai demandé à la mairie de rechercher le permis de construire. Comment se passe-t-il si il y en a un permis de construire et comment cela se passe-t-il si il n'y en a pas ? Et si la maison à été construite avant 1943 ? je ne suis pas agriculteur mais juste particulier

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre question porte sur la reconstruction à l'identique, prévue à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Elle est autorisée :

- pour une construction régulière, c'est à dire dans votre cas, édifiée conformément à un permis de construire ni retiré ni annulé. Il est donc important de demander une copie du dossier ainsi que du certificat de conformité au service urbanisme ;
- dans un délai de 10 ans maximum après démolition (volontaire ou sinistre) ;
- sous réserve que le PLU ou un éventuel plan de prévention des risques ne s'y oppose pas ;
- sous réserve de présenter une demande de permis de construire à l'identique qui justifie de la régularité du bâtiment ;

Si la maison a été édifiée avant la loi sur le permis de construire (juin 1943) elle est considérée comme régulière, à condition de pouvoir justifier de l'année de construction.

Par veronikas

Merci de votre retour. Si la maison a bien un permis de construire ou bien est construite avant 1943, que le terrain est maintenant en zone agricole et que je n'ai pas de statut agricole et que je dois donc de toute façon demander un permis de construire pour refaire la maison si il y a un sinistre, est-il possible qu'il me soit refusé ? Le PLU est celui du Mesnil Mauger dans le calvados (14)

Par chaber

bonjour

Je suis très inquiète de savoir si il y a un sinistre (genre incendie) ou quoi que ce soit comment cela se passera

Si un incendie ou d'autres événements causent des dommages à un bien immobilier construit sur un terrain devenu inconstructible, l'assuré peut être indemnisé pour les dommages causés, mais il ne pourra pas être indemnisé pour la reconstruction du bien.

Comme prévu dans les contrats d'assurance l'indemnisation sera payée vétusté déduite et le dossier sera classé

Par veronikas

Merci de votre retour. Si la maison a bien un permis de construire ou bien est construite avant 1943, que le terrain est maintenant en zone agricole et que je n'ai pas de statut agricole et que je dois donc de toute façon demander un permis de construire pour refaire la maison si il y a un sinistre, est-il possible qu'il me soit refusé ? Le PLU est celui du Mesnil

Mauger dans le calvados (14)

Par chaber

bonjour

Pour reconstruire la règle est très claire sur ce point, il est obligatoire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la Mairie (ou de l'administration compétente) qui peut être refusée selon le nouveau PLU

Par Al Bundy

La reconstruction à l'identique est permise "nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement". Donc sauf à ce que le PLU ou le PPRi s'oppose explicitement à la reconstruction à l'identique, il est possible de reconstruire un bâtiment régulier même s'il devait violer une ou plusieurs dispositions du PLU actuel.

je n'ai pas de statut agricole

Qui dit que vous devez avoir un tel statut pour obtenir un permis de construire et mettre en ?uvre les travaux ?

Par veronikas

Le terrain sur laquelle est la maison est passé en ZA (zone agricole) par un changement de PLU en 2018

Par Al Bundy

Depuis quand le statut d'agricultrice est une condition impérative pour vous autoriser à déposer un permis de construire ? --> Voir R.423-1 du code de l'urbanisme

Par veronikas

Si le terrain sur lequel la maison est sur un terrain agricole je crois que si vous n'êtes pas agriculteur bien évidemment vous pouvez déposer une demande de permis de construire mais il peut vous être refusé puisque vous n'avez pas le statut agriculteur.

Par Al Bundy

je crois que si vous n'êtes pas agriculteur bien évidemment vous pouvez déposer une demande de permis de construire mais il peut vous être refusé puisque vous n'avez pas le statut agriculteur.

Quelles sont vos sources ?

Par veronikas

En regardant un peu partout c'est ce qu'il ressort. Mais je me trompe peut-être

Par ESP

Bonjour et bienvenue ici.

Il est dommage de ne pas avoir inclus une clause de renonciation relative à ce sujet lors de la signature de la promesse.

Attendez la réponse de la mairie et revenez nous voir, cela évitera des développements sans rapport.

Par veronikas

Merci pour votre retour. J'ai déjà demandé à la mairie si ils avaient un permis de construire mais il ne retrouve rien. Je pense qu'elle date d'avant 1943. Que dois-je demander à la mairie ?