



Achat maison, mais des travaux réalisés sans autorisation préalable

Par cap50

Bonjour,

Ma fille a signé une promesse de vente pour une maison il y a 3 mois. Elle s'apprete à signer l'acte définitif.

Il y a un mois et demie elle a appris que les travaux réalisés il y a un peu moins de 10 ans par l'actuel propriétaire n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Le vendeur l'a donc refaite et attend ces jours ci le retour (1 mois).

Dans le projet d'acte de vente qu'elle vient de recevoir le notaire précise qu'il recommande d'attendre la fin des recours mais que ma fille renonce à cela.

Ce n'est évidemment pas le cas.

Dans la promesse de vente il est précisé que tous les travaux ont plus de 10 ans. Ce n'était donc pas la réalité. Pour moi elle est en droit de renoncer à l'achat aux torts du vendeurs et donc toucher de sa part 10 % du montant (mensonge dans la promesse). J'ai bon ?

Si la vente se fait (ce qu'elle souhaite) est il possible d'inclure une clause la protégeant des éventuels recours des voisins pendant la durée de validité de ces recours ?

Enfin si les travaux sont terminés depuis plus de 6 mois (en réalité 8 ans) et que l'actuel propriétaire peut le prouver, pour moi les recours des voisins ne sont plus possible : J'ai bon ou tout faux ?

Ma fille panique évidemment et souhaite être rassurée...

Merci d'avance de vos réponses !

Par ESP

Bonjour

Votre fille ne devrait pas signer l'acte définitif sans régularisation du dossier.

Par cap50

bonsoir et merci pour votre réponse.

Le problème c est qu'elle se retrouve dans une situation impossible : elle doit quitter son logement dans 15 jours puisqu'elle a résilié son bail il y a 2 mois.

Je sais bien qu'elle ne peut signer dans ces conditions.

Mais dans ce cas pensez vous qu'elle peut prétendre toucher la sommes prévue en cas de désistement du vendeur ? je sais bien que c'est elle qui ne signe pas mais du fait des manquements du vendeur quand à la régularité de la promesse de vente.

Ou bien comme je l'évoquais une clause dans l'acte la protégeant ?

Par ESP

L'inclusion d'une clause résolutoire dans un acte de vente est possible, mais a bien étudier juridiquement. Je vous conseille d'en parler avec un avocat.

Par cap50

Merci pour votre retour,

je vais tenter cette voie mais il reste peu de temps !

avez vous un avis sur l'extinction des recours des voisins si la demande de travaux est acceptée et si ceux ci sont terminés depuis plus de 6 mois (et qu'il existe des preuves de cela-art r600-3) . fais je une bonne lecture de cet article ? et concernant la possibilité de demander dédommagement au vendeur ?

Par ESP

Pour un "dédommagement", je serais bien incapable d'évaluer un préjudice !
C'est aussi une question pour l'avocat.

Par cap50

RE bonjour

Le dédommagement que j'évoquais était les 10 % prévus dans la promesse de vente... la aussi je vais poser la question.

Et, désolé d'insister, ma lecture de l'article R600-3 sur les recours des voisins ? si la déclaration préalable est acceptée, les voisins ont ils la possibilité de recours sachant que les travaux sont terminés depuis 8 ans ?

Encore merci pour votre aide

Par Al Bundy

Bonjour,

Pour moi elle est en droit de renoncer à l'achat aux torts du vendeurs et donc toucher de sa part 10 % du montant (mensonge dans la promesse). J'ai bon ?

Votre fille a fait appel à son propre notaire ? Qu'en dit-il ?

Il y a un mois et demie elle a appris que les travaux réalisés il y a un peu moins de 10 ans par l'actuel propriétaire n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

En quoi consistent ces travaux exactement ?

Si la vente se fait (ce qu'elle souhaite) est il possible d'inclure une clause la protégeant des éventuels recours des voisins pendant la durée de validité de ces recours ?

Non, si des tiers veulent déposer un recours contre la déclaration préalable déposée par l'actuel propriétaire c'est leur droit.

si les travaux sont terminés depuis plus de 6 mois (en réalité 8 ans) et que l'actuel propriétaire peut le prouver, pour moi les recours des voisins ne sont plus possible : J'ai bon ou tout faux ?

Le recours, administratif ou contentieux, est porté contre l'autorisation d'urbanisme. Si les voisins veulent contester les travaux réalisés ils doivent alerter le maire. Si les travaux ne sont pas conformes au PLU la régularisation ne sera pas possible.

ma lecture de l'article R600-3 sur les recours des voisins ? si la déclaration préalable est acceptée, les voisins ont ils la possibilité de recours sachant que les travaux sont terminés depuis 8 ans ?

Encore faut-il que la demande d'urbanisme et l'accord de l'autorité interviennent préalablement à la réalisation des travaux. Dans votre cas, non seulement les travaux ont déjà été faits, mais en plus la déclaration préalable n'a pas encore été délivrée.

Par cap50

Bonjour et encore merci pour cette réponse très complète !

Je vais tenter de vous donner les précisions demandées :

citation :

Votre fille a fait appel à son propre notaire ? Qu'en dit-il ?

Le notaire de ma fille lui a indiqué qu'elle était en droit de renoncer à l'achat mais ne semble pas s'engager sur les 10 % qui selon moi sont dus par l'actuel propriétaire.

Citation :

En quoi consistent ces travaux exactement ?

Nous n'avons pas la demande de travaux (je vais tenter de la récupérer) mais a priori cela concerne une ouverture de fenêtre.

Citation :

Non, si des tiers veulent déposer un recours contre la déclaration préalable déposée par l'actuel propriétaire c'est leur droit.

C'est un fait mais l'objet de la clause aurait été de faire prendre en charge par le vendeur les conséquences d'éventuels recours (modification) pouvant aller jusqu'à la résolution de la vente si ces recours devaient rendre tout ou partie de la maison impropre à son usage (chambre sans fenêtre...).

Citation :

"Le recours, administratif ou contentieux, est porté contre l'autorisation d'urbanisme. Si les voisins veulent contester les travaux réalisés ils doivent alerter le maire. Si les travaux ne sont pas conformes au PLU la régularisation ne sera pas possible."

Là je me mettais dans la situation où la demande de travaux est acceptée (donc conforme au PLU ect..). j'ai compris en lisant l'article R600-3 qu'en l'absence d'affichage (en l'occurrence absence de demande de travaux) les voisins avaient 6 mois pour contester. Mais à la lecture de votre réponse je pense que j'ai tort....

Tout cela n'est pas rassurant... La prescription en matière de travaux et permis de construire est de 10 ans. On y est presque à quelques mois près...

Encore merci pour votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour compléter :

La prescription par rapport à une infraction à l'urbanisme est bien de 10 ans, mais pour les droits des tiers... c'est plus compliqué. Notamment une vue droite (cette fenêtre ?) crée une servitude qui ne peut être acquise qu'au bout de 30 ans.

Le vendeur doit une garantie décennale sur ses travaux, mais n'est pas responsable des recours des tiers, sauf s'il avait caché la situation (dol)

Votre fille pourrait se désister de cette vente et récupérer son séquestre sans frais supplémentaires (à part les émoluments concernant le compromis)...

Par contre pour toucher les 10% de pénalité, il faut aller au tribunal avec un avocat et démontrer au juge qu'elle y a droit. Une procédure c'est toujours long, coûteux et aléatoire.

Par cap50

Merci pour ce complément de réponse

J'en apprend à chaque message ! Je ne faisais pas de distinction entre recours de l'administration et recours des tiers... Et visiblement là aussi j'avais tort.

Pour aller en justice, ce n'est évidemment pas son souhait mais je pense qu'il y a bien dol dès lors que si elle avait eu connaissance de ce problème elle n'aurait pas signé le compromis, résilié son bail et préparé son déménagement !

Du coup je ne vois plus qu'une clause résolutoire ajoutée à l'acte de vente pour être protégée.
Je vais demander à son notaire d'en préparer une.

Le comble dans cette affaire c'est que le vendeur ne veut pas reporter la signature ! Même si cela pose problème à ma fille, j'aurai privilégié ce report à l'issue des recours possibles des voisins et de l'administration.
D'ailleurs peut-elle exiger ce report ?

Par Al Bundy

La prescription par rapport à une infraction à l'urbanisme est bien de 10 ans

Attention car la prescription pénale est de 6 années à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 CPP). Les 10 années concernent le délai de prescription administrative (L.421-9 CU).

Par yapasdequoi

Démontrer un dol est délicat. Il faut en discuter avec un avocat.
Si votre fille achète en toute connaissance de cause (ce qui est le cas présent) il n'y aura pas dol.
Elle a résilié son bail sans connaître l'issue de la vente, c'est une erreur de sa part, pas du vendeur.
Le mieux serait qu'elle demande au vendeur de reboucher cette fenêtre litigieuse avant de signer la vente.

Par cap50

re bonjour,

reboucher la fenêtre signifie ne plus avoir de chambre...

le dol c'est à la signature de la promesse de vente.

au vu de tous ces messages et réponses, on va tenter la clause résolutoire ou le report de la signature de l'acte de
mois, après les délais de recourt.

Merci à tous.

Par yapasdequoi

reboucher la fenêtre signifie ne plus avoir de chambre...

Alors il faut exiger la régularisation ... si c'est possible : et vous n'avez pas précisé la configuration de cette fenêtre, et
donc on ne peut pas vous répondre.

- urbanisme = vérifier le respect du PLU et demander une autorisation de travaux
- fiscal : déposer une déclaration H1 pour ajuster la valeur locative
- civil = acheter au voisin la servitude de vue (si c'est une vue droite ? oblique ?)

Par cap50

Désolé pour le manque de précision.

La maison se situe en campagne et la fenêtre a été créée lors de la rénovation de la maison il y a un peu moins de 10
ans.

elle est sur un pignon et donne sur le toit de l'appentis de la maison puis dans le prolongement chez le voisin (eh oui...).

Le voisin est visiblement de la famille du vendeur (tout est simple...).

La demande préalable en régularisation a été déposée il y a un mois sans retour pour le moment (normalement c'est
bon....).

Donc côté administration, sauf très mauvaise surprise, c'est bon.

Concernant le dol à la promesse de vente, je comprends que c'est un peu léger mais pourtant une promesse de vente
engage les parties. Et là le vendeur n'a pas respecté les termes de cette promesse.

Par Al Bundy

S'il s'agit uniquement de la création d'une fenêtre, sa conformité au PLU de la commune/intercommunalité et au code
civil est facilement vérifiable. Si c'est conforme votre fille ne prend pas grands risques à acheter le bien.

Par cap50

ok,

donc si la demande est acceptée, vous pensez que le risque devient minime ?

Par Al Bundy

J'imagine mal un voisin déposer un recours contre une DP pour la création d'une fenêtre conforme au règlement
d'urbanisme et code civil. Et quand bien même un recours est déposé il convient d'analyser sa recevabilité et la solidité
des arguments.

Par yapasdequoi

Lé fenêtre est-elle située à plus de 1m90 de la LIMITE de propriété du voisin ?

C'est essentiel !

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/

Lisez bien le 678 !

Par cap50

voilà qui me rassure !

on va tenter de vérifier que la demande est bien acceptée et croiser les doigts pour la suite !!!

Par yapasdequoi

Même si la demande à l'urbanisme est acceptée, le voisin a toujours possibilité d'un recours civil... et peut obliger à boucher la fenêtre (ou y mettre des pavés de verre sans ouverture)

Par cap50

L'apprenti doit faire un peu moins de 4 m donc oui la fenêtre est à plus de 1.9 m du voisin.

Oui le recours est toujours possible hélas.

Mais si les règles sont respectées, si la fenêtre est là depuis près de 10 ans la probabilité semble faible non ?

Par yapasdequoi

Non, la durée en dessous de 30 ANS importe peu.

Par cap50

Oui les voisins ont donc 2 mois pour contester le permis de travaux dès son affichage bien que les travaux aient eu lieu il y a 10 ans.

Donc clause résolutoire si recours des voisins et levée après 2 mois ? c'est le bon compromis ?

Par yapasdequoi

Clause résolutoire peut s'appliquer si elle figure dans le compromis. Sinon, non.

Par cap50

la je comprend plus.

La clause n'était pas dans le compromis car ma fille n'était pas informée du souci.

La l'idée c'est de la mettre dans l'acte de vente définitif.

Par yapasdequoi

Vous pouvez ajouter cette clause si le vendeur l'accepte. S'il refuse, non.

Vous ne pouvez pas appliquer une clause qui n'a pas été signée des 2 parties.

Ou alors demandez de faire un avenant au compromis... mais il peut aussi refuser.

Donc le mieux c'est d'attendre la régularisation et l'absence de recours pour signer l'acte de vente.

Je suis quand même très étonnée que votre notaire ne vous aide pas un peu plus et surtout vous évite de partir sur de fausses pistes.

Par cap50

je dois avoir son notaire demain au téléphone, je vous redis.

le vendeur est pressé, il n'aura pas le choix s'il veut faire la vente.

et si ma fille décide d'attendre les 2 mois, il a aussi le choix non plus.

Par cap50

Re bonjour à tous,

Bon j'ai eu le notaire de ma fille.

Il y a donc deux possibilité mais une plus vicieuse que l'autre.

Attendre 2 mois évidemment (mais le vendeur est semble t il coincé donc...). ma fille de son coté doit juste vérifier qu'elle peut obtenir une prolongation de son offre de prêt. Et papa va l'héberger.

Mettre une clause résolutoire mais là ça se complique.

En fait cette clause conduit à 2 mutations : le vendeur vers ma fille au jour de la signature et ma fille vers le vendeur si la clause est activée. Donc 2 fois les frais de transaction touchés par le fisc (pas fou le fisc...).

Ces frais devant être payés par l'acquéreur, si ma fille souhaite ne pas perdre de sous, il faut que la clause prévoit un remboursement incluant ces frais.

Mais c'est pas tout! ce remboursement des frais de transaction serait considéré comme donation => impôts : a ajouter à la clause...

et le vendeur lui paierai donc 2 fois les frais de transaction pour se retrouver dans la situation initiale. Ça fais mal !

Notre notaire va prendre contact avec le notaire du vendeur pour lui faire part de notre position : attendre 2 mois ou clause qui va couter très très chère au vendeur si elle est activée.

Par yapasdequoi

Vous oubliez la 3eme voie qui est que le vendeur peut forcer la vente via le tribunal et ceci dans les termes du compromis...

Par cap50

bonjour

forcer la vente alors que la maison n est pas conforme aux règles de l urbanisme et qu il a caché cet élément essentiel lors de la signature du compromis ?

vous pensez vraiment qu il pourrait engager une telle démarche ?

Je ne le pense pas mais on est à l abris de rien !

Par yapasdequoi

La non conformité aux règles d'urbanisme n'empêche pas la vente.

Par cap50

certes mais la il y a tromperie dans la promesse de vente. il certifie qu aucun travaux n ont été réalisés depuis 10 ans.

Je pense pas qu il joue cette carte

Par cap50

bonjour à tous

quelques nouvelles :

Le propriétaire a reçu l accord pour la demande de travaux

Le propriétaire a accepté le principe d une clause resiliatoire. les notaires la rédige de telle sorte que ma fille ne perde pas de sous en cas de résiliation suite recours des voisin et ce pendant la durée des recours.

la signature devrait avoir lieu mardi comme prévu.

Par cap50

bonsoir à tous

fin de l histoire : vent signée ce jour avec clause résolutoire couvrant les frais d acte.
Le notaire a négocié la clause jusqu en fin de matinée.
Ma fille est ravie d être chez elle.
Il me reste à tous vous remercier pour votre aide et vos conseils !

Merci à tous