



Existence légale d'un bien immobilier

Par Mumuvs

Bonjour, mon conjoint son frère et sa soeur héritent du bien de leurs parents suite au décès de leur mère en juin 2022. Le fils du frère de mon conjoint veut racheter le bien. Une estimation est effectuée par l'étude du notaire qui établit l'acte de vente. Après plusieurs rendez-vous à l'étude et lors de la lecture de l'acte de vente le frère de mon conjoint fait une remarque sur la date de construction de la maison qui est erroné. Suite à cela des recherches s'effectuent pour connaître la date de construction de la maison. Les parents de mon conjoint ont acquis cette maison en 1959 ils sont passés par un notaire ils ont donc un acte de propriété. Le bien a fait l'objet d'une demande de travaux qui a été validé par la mairie pour un agrandissement en 1964. Un incendie s'est déclaré dans le garage quelques années plus tard et la mairie a accordé la reconstruction de ce dernier. Les bâtiments maison et garage apparaissent sur le cadastre. Ils ont payés des impôts fonciers tous les ans. Aujourd'hui après des recherches infructueuses sur un éventuel permis de construire qui aurait été demandé par le premier détenteur de la maison il est question de ne plus reconnaître l'existence même de la maison !

Quels sont les moyens de faire reconnaître l'existence d'un bien ancien ?

Par jodelariege

bonjour

"il est question de ne plus reconnaître l'existence même de la maison !" qui ne reconnait plus l'existence de cette maison?

Par yapasdequoi

Avez-vous demandé la fiche cadastrale concernant ce bien, qui sert de base à l'évaluation de la taxe foncière.

Par Nihilscio

Bonjour,

La maison existe indéniablement, c'est une question de fait. Ce qui peut donner lieu à interrogation est la légalité de sa construction. Quelle est la date d'achèvement de la maison ? Si elle est antérieure à juin 1943, elle est réputée avoir été légalement construite. A défaut de documents écrits, l'ancienneté peut s'apprécier au vu des techniques de construction et du vieillissement du gros ?uvre. La légalité de l'agrandissement et du garage qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme n'est pas contestable.

Par Mumuvs

Merci pour vos réponses.

Nous ne connaissons pas la date de construction mais nous avons des cartes postales avec la photo de la maison et ses alentours qui datent d'avant 1943.

C'est un agent de la mairie qui dit que la maison n'est pas légale car ils n'ont rien retrouvé dans les archives.

Par Nihilscio

L'agent a tort. Si vous pouvez dater la carte postale, le problème est réglé. Le permis de construire ne datant que de 1943, il est évident que vous ne trouverez aucune archive relative à un permis de construire antérieure à 1943. Mais cette absence d'archive ne rend pas la construction illégale. Une construction achevée alors que le permis de construire n'existait pas encore est réputée légale du seul fait de son ancienneté.