



Mise en location d'une maison sans permis de construire

Par Prescription

Bonjour,

Je voudrais savoir s'il est possible de mettre en location un bien construit sans permis de construire ?

C'est une maison individuelle ayant une date de construction estimée à 1960 environ. Elle est édifée sur une zone N et inondable. Une extension postérieure à la construction initiale semble avoir été réalisée.

La construction étant prescrite, il y a t il des choses qui peuvent poser problème ?

Merci pour votre aide et conseils !

Par yapasdequoi

Bonjour,

zone N ? inondable ?

article 6 de la loi 89-462

"Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, (etc)"

Non il ne peut pas le mettre en location, et ce n'est pas une question d'urbanisme mais de critères de décence.

Par Prescription

Zone N c'est zone Naturelle. Le bien est en zone NL plus précisément

Pourquoi le logement ne serait pas décent ? C'est zone inondable qui vous fait dire ça ? Je pense que sa situation est couverte par un plan de prévention des risques puisqu'un état des risques et pollution a été réalisé. Si le locataire donne accord ce n'est pas réalisable ?

Il serait complètement rénové esthétiquement et avec des énergies renouvelables pour une mise en location

Par yapasdequoi

Consultez votre ADIL.

J'en doute fortement qu'il soit possible de louer en zone inondable.

Scénario catastrophe :

La locataire malin va signer le bail, puis refuser de payer le loyer pour logement non décent, et exiger un relogement aux frais du bailleur....

Par Prescription

D'après ce que j'ai lu la zone inondable n'est pas un problème et ne génère pas un caractère "indécent" au bien si les risques sont présentés au locataires et acceptés par celui d'après le plan d'état des risques annexé au bail. Beaucoup de logement sont en zone inondable dans la région, je serai surpris qu'ils soient inlouable.

" Oui, en informant le locataire. Il est tout à fait possible de mettre en location un bien, quelle que soit sa destination, dans une zone couverte par un plan de prévention des risques (PPR).

Toutefois, dans ces situations, le propriétaire doit en informer le locataire avant la signature du contrat de bail. Pour cela, la loi lui impose une obligation de fournir un état des risques naturels (1). Vous pouvez remplir vous-même ce formulaire, sans nécessairement avoir recours à un professionnel. « L'état des risques et pollutions » est disponible auprès de votre mairie ou sur le site internet georisques.gouv.fr. Il doit dater de moins de 6 mois le jour de la conclusion du bail.

(1) Art. L. 125-5 du code de l'environnement. "

Mon interrogation porte plutôt vis-à-vis de la zone NL et de la prescription de la "non conformité" de la maison.

Par yapasdequoi

Le locataire se fiche de la légalité de la construction.

Par Al Bundy

Bonjour,

La construction étant prescrite
C'est à dire ?

Par Isadore

Bonjour,

Il n'est pas interdit de louer un bien situé en zone inondable sauf péril avéré pour les personnes.

Mais outre l'obligation d'informer le locataire des risques dans le cadre du PPR, il doit informer le locataire de tout sinistre ayant donné lieu à une indemnisation au titre du régime des catastrophes naturelles, pendant le temps où il a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé lors de son acquisition :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978268][url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978268]/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046364607][url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046364607]/url]

Donc attention à ne pas dissimuler au locataire de sinistres liés aux catastrophes naturelles, s'il y a en a eu.

Par Prescription

Bonjour al Bundy,

C'est à dire qu'on ne peut plus la démolir ou pratiquer des amendes dessus. Elle est là et existe depuis trop longtemps sans recours ce qui équivaut à un permis en définitive.

Bonjour Isadore,

qu'appellez vous péril avéré pour les personnes ? Il y a eu visiblement une fois une petite inondation du terrain mais de la maison étant surélevée sans sous sol ou vide sanitaire (pour la même raison à mon avis)

Merci pour vos retours

Par Al Bundy

C'est à dire qu'on ne peut plus la démolir ou pratiquer des amendes dessus. Elle est là et existe depuis trop longtemps sans recours ce qui équivaut à un permis en définitive.

Si la prescription pénale semble bien acquise (6 ans à l'achèvement des travaux), il en va autrement s'agissant de la prescription administrative (10 ans).

Celle-ci ne peut pas être revendiquée si les travaux réalisés sans autorisation étaient soumis à permis de construire, ou que la construction "est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente" (art. L.421-9 du code de l'urbanisme).

Donc pas de régularisation ni "d'équivalent permis de construire".

Avez-vous interrogé votre assureur logement pour savoir s'il accepte de prendre un tel bien et à quelles conditions ?