Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

En suite de la question #ref-239863 acheter un loc

Par Visiteur

Bonjour,

Une deuxième question concernant l'affaire dont je vous ai parlé en #REF-239863

L'idée c'est que des travaux ont été effectué dans la copropriété où je souhaite acheter le local.

Ces travaux ont été jugé illégaux par la mairie de Paris et un procès verbal a été dressé en 2004. Rien n'a été régularisé depuis.

Lors de la dernière question, vous m'avez répondu que

"S'il n'y a pas eu de nouvelles constructions depuis 2004, vous êtes normalement hors de cause dans la mesure où la prescription pénale est de 3 ans. Mais il y a toujours un risque hors "sanction pénale" comme un éventuel recours des voisins qui tombe sous le coups d'une prescription de 10 ans."

Mais hors sanction pénale, si je deviens propriétaire des locaux, peut- on m'imposer une remise en l'état antérieur des locaux ?, et si oui pendant combien de temps peut-on encore le faire ?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous joins un petit rcapitulatif des prescriptions applicables à votre affaire, si vous voulez des précisions n'hésitez pas.

- L'action pénale prévue par l'article L. 480-4, et les décisions de démolition qu'elle peut entraîner en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, se prescrit par trois ans suivant l'achèvement des travaux ;
-L'action civile en démolition, dont tout tiers disposant d'un intérêt à agir peut se prévaloir :
---Lorsque la construction a fait l'objet d'un permis de construire (illégal ou irrégulier), l'action en démolition du tiers, en application de l'article L. 480-13 a) du Code de l'urbanisme, se prescrit par deux ans suivant la décision d'annulation dudit permis de construire ;
---Lorsque la construction n'a fait l'objet d'aucun permis de construire, l'action en démolition du tiers, fondée alors sur le droit commun de la responsabilité délictuelle (article 1382 du Code civil) se prescrit par dix ans suivant l'achèvement des constructions ;
-Enfin, l'action civile en démolition dont dispose le préfet, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article L. 600-6 du Code de l'urbanisme, se prescrit par deux ans suivant la décision d'annulation dudit permis de construire.

Très cordialement.

Par Visiteur

En fait, dans mon cas, faut que je vérifie si les travaux effectués illégalement l'ont été avec un permis de construire (délais de deux ans) ou carrément sans (délais de 10 ans), si j'ai bien compris.

Merci encore.

Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait, dans mon cas, faut que je vérifie si les travaux effectués illégalement l'ont été avec un permis de construire (délais de deux ans) ou carrément sans (délais de 10 ans), si j'ai bien compris.

A priori, ce serait 10 ans dans votre affaire puisque je crois me souvenir que vous m'aviez dit que l'ancien propriétaire n'avait pas eu l'autorisation de changement d'affectation? Or, cette autorisation est juridiquement assimilée à un permis de construire au sens de la prescription.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ok, merci