



Maison non declaree

Par Snoop06

Bonjour

Je m apprête a acheter une maison des années 80 non déclarée.

Lorsque les vendeurs ont voulu régulariser la chose, la mairie leur a dis qu ils ne valideraient pas la maison car cela ferait jurisprudence pour toutes les autres habitations.

Ils la laisseraient comme cela mais impossible de faire des agrandissements ou autre sur la maison et que toute demande de travaux serait refusée.

Ma future maison est sur le cadastre et les vendeurs paient des impots dessus.

Que puis je faire pour qu'elle soit régularisée sans risque de destruction?

Est ce que nous craignons quelque chose a acheter cette maison?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous achetez en l'état et ne pourrez y faire aucune extension.

En cas de sinistre elle ne pourra pas être reconstruite.

Le fait de payer des impôts ne donne pas plus de légalité à cette construction non autorisée.

Il est même possible qu'elle ne soit pas assurable : consultez votre assureur.

Soit le prix est vraiment intéressant et vous assumez les risques de vous retrouver à terme sans rien, soit vous laissez tomber.

Par Isadore

Bonjour,

Si la construction a été construite en violation des règles d'urbanisme il n'est pas possible de forcer la mairie à régulariser.

Il y a prescription concernant la possibilité de demander sa destruction.

Le risque principal est que si un jour la maison est détruite par un sinistre vous ne pourrez pas reconstruire. Et bien sûr comme il vous a été dit, toute modification du bien risque d'être impossible.

C'est à vous de voir si vous acceptez ces inconvénients.

Par Snoop06

Bonjour et merci pour votre retour

N ' y a t il aucuns moyens de forcer la mairie du fait de la prescription a rendre le bien legal?

Par yapasdequoi

Non aucun moyen.

Vous pouvez seulement espérer que le PLU va évoluer et rendre cette zone constructible.... un jour.

Par Isadore

La prescription sert seulement éviter l'instabilité juridique en limitant la période pendant laquelle les personnes faisant

construire illégalement peuvent se voir sanctionnés.

Il est à noter que pour un bâtiment construit sans permis la prescription concerne uniquement le volet pénal (amende) et civil (destruction). Le volet administratif (droit de refuser toute demande d'urbanisme en raison de l'illégalité) est imprescriptible.

Si le terrain est en zone constructible et que la maison est conforme au PLU il me semble qu'une autorisation d'urbanisme permettant la régularisation peut pas être refusée. A confirmer par des personnes maîtrisant mieux le sujet que moi.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il semble que le maire n'a donné aucun motif valable pour s'opposer à cette régularisation.
Or, si le PLU ne s'y oppose pas, la régularisation est un droit !

Avez-vous lu le PLU pour connaître les éventuels freins à une régularisation ? Avez-vous proposé à un architecte de s'en charger ?

Par Snoop06

Le PLU est en N pour le moment. Il a été gelé plusieurs années suite a la sècheresse. Mais il risque de changer avant les élections.

Par Al Bundy

Une révision du PLU ne se fait pas comme ça et prend du temps. Il est exclu de disposer d'un nouveau document avant les élections, sauf si la révision a démarré depuis un certain temps.

Par yapasdequoi

Le PLU est en N

La construction n'est pas régularisable en l'état.

Par Snoop06

Le Conseil Municipal a procédé à l'arrêt du projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de sa séance du 11 juin 2025.
Donc ca risque de changer

Par Al Bundy

Vous allez devoir vous armer de patience et suivre la procédure, surtout lors de l'enquête publique qui vous permettra de prendre connaissance de ce qui est prévu en terme de zonage et de règles pour votre parcelle.

Par Isadore

Bonjour,

Si la maison a été estimée sérieusement, son prix tient compte des inconvénients liés à l'illégalité de la construction. Vous voulez donc acheter un bien qui sera peut-être régularisable un jour mais sans garantie.

Si la maison était régularisable, il est probable que l'acquéreur la vendrait bien plus cher...

Par Snoop06

Si le PLU passe en zone U sont ils obligés de me régulariser la chose?

Par Al Bundy

Seulement si la construction est conforme au règlement de la zone, et si vous présentez une demande de permis de construire.

Par CHARLESLEM

Bonjour

Dans cette situation et vu les risques que vous prenez même si le prix est attractif en cas de souci ... Même pas sûr que l'assurance ne se retranche pas derrière cette faille pour ne rien vous rembourser en cas de gros pépin... Imaginez que vous ayez un incendie (ça n'arrive pas qu'aux autres) voyez ce qui vient de se passer à Marseille... Vous perdez tout !!! Vivre dans la peur d'avoir un gros dégât est ce que ça vaut l'aventure ?