



Non respect du PLU

Par Baldo13

Bonjour à tous.

J'ai vendu ma maison dans l'Aude la semaine dernière, et hier le nouveau propriétaire m'a appelé en me signifiant qu'il y avait que 2.80m entre ma maison et la clôture et non 3m.

J'ai été très surpris car je n'ai jamais vérifié avec un mètre la bonne distance de la maison, le maçon ayant fait les chaises et la mairie, je suppose, a du vérifier la bonne distance.

Qui est tenu responsable ? Je suis un peu affolé car je n'aurais jamais pensé à ça .

Est ce que cela peut passer pour un vice caché ?

Merci pour vos réponses et pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Plusieurs questions avant de parler de vice caché...

Avez-vous la certitude que la clôture est posée sur la limite du terrain ?

Y a-t-il eu un bornage avant la construction ?

Y a-t-il eu DAACT ? Si oui à quelle date ?

Par Baldo13

Bonjour,

Et merci de prendre le temps de me répondre.

Non, je n'ai aucune certitude pour ma clôture, mais d'après mes souvenirs ont l'avait mise chez nous pour pas être embêté.

Il y a eu un bornage, il y a 10 ans, mais avec les engins, les tontes, etc...impossible de retrouver les bornes.

Oui il y a une DAACT en 2019, un adjoint au maire est passé pour vérifier.

Par yapasdequoi

Il faut commencer par retrouver (ou remettre) les bornes pour déterminer si la construction est conforme ou pas.
C'est le travail d'un géomètre-expert.

Mais y a-t-il un recours de l'administration ? des voisins ?

Comment avez-vous été informé de cette contestation de distance ?

Par Baldo13

Non, c'est le nouveau propriétaire avec qui j'ai signé la vente la semaine dernière.

Il m'a appelé pas très content, mais j'ai pas tout compris, il m'a juste informé qu'on va aller plus loin...

Par Al Bundy

Bonjour,

Quelle distance maison/clôture était indiquée dans votre DAACT ?
Je serais surpris que le PLU règle une telle implantation.

Par Baldo13

Bonjour,

Le PLU indique 3 mètres mini, et j'ai 2.80m.
J'ai rien d'indiqué dans le DAACT

Par CToad

Bonjour,

La mesure est étrange. D'ordinaire les PLU parlent de la distance des constructions à la limite de propriété, pas de la distance des clôtures à la maison (ce qui n'a pas de sens, vous avez le droit de clôturer votre jardin en petits carrés d'un mètre carré si vous le souhaitez). Si votre maçon a construit 20 cm en retrait chez vous pour que les fondations du mur soient complètement sur votre terrain et que le PLU indique 3 m des murs de la maison à la limite de propriété, vous êtes bons.

Savez-vous si vous avez eu un bornage de votre propriété ? si oui, les limites sont définies et vous pouvez dire à votre acheteur de mesurer la distance de la maison aux bornes, pour les comparer au PLU.

Bonne journée à vous

Ctoad

Par Al Bundy

Le PLU indique 3 mètres mini, et j'ai 2.80m.
Pour appuyer le message du dessus, le PLU règle la distance de la construction par rapport à la limite séparative et non pas la clôture.
Je pense que vous faites la confusion entre la règle du PLU et la problématique soulevée par l'acquéreur.

J'ai rien d'indiqué dans le DAACT
La DAACT ne fait qu'indiquer :
1- que vos travaux sont terminés ;
2- qu'ils sont conformes à l'autorisation délivrée ;

Afin de ne pas contester la conformité de vos travaux, la personne qui a procédé au constat a pris des mesures ou s'est contentée d'une photographie ?

Par CToad

Citation :
Il y a eu un bornage, il y a 10 ans, mais avec les engins, les tontes, etc...impossible de retrouver les bornes.
Oui il y a une DAACT en 2019, un adjoint au maire est passé pour vérifier.

Si vous avez gardé de bonnes relations avec le voisin de l'autre côté du mur, demandez lui de vérifier si les bornes ne sont pas au pied du mur, de son côté à lui. Cela réglerait le problème. Il faudra juste expliquer à votre acheteur que s'il veut savoir si le PLU est respecté, il doit mesurer de la maison à la borne, pas à la clôture...

Par yapasdequoi

Je confirme. Il faut mesurer par rapport à la limite définie par les bornes et non par la clôture.
Il est fréquent qu'une clôture soit posée approximativement...

Par Burs

Bonjour,

si un bornage a été réalisé, il existe forcément un PV de bornage avec plan indiquant les limites. D'autres parts un certificat de conformité a dû être établi. Du moins selon l'âge de votre maison, en quelle année a t-elle été construite ?

Pour être franc, je pense que votre acheteur regrette son achat et cherche a annuler la vente, car trouver cette excuse (déjà pour aller vérifié une distance (surtout à 20cm près), faut vraiment n'avoir rien trouvé d'autre. Et suivant l'âge de la maison, il y a peut être prescription administrative