



Permis de construire et conformité

Par Cows

Bonjour,

Je souhaite acheter une maison construite en 1988.

Bien que la construction ait été érigée après obtention d'un PC, il semble qu'il n'y ait eu aucun certificat de conformité après achèvement des travaux.

Or en 2002, une demande de PC modificatif a été déposée et acceptée puis une fois les travaux achevés la conformité a été donnée. Pourriez-vous me dire:

Si cette conformité obtenue en 2002 s'applique uniquement aux travaux réalisés dans le cadre du PC modificatif ou si elle s'applique à l'ensemble de la maison.

J'opterais pour la première hypothèse. Mais je me demande alors comment on peut accorder une autorisation pour de nouveaux travaux modifiant ainsi un premier PC tout en n'ayant pas reconnu officiellement la réalité des travaux déjà effectués dans le cadre de ce dernier.

2) Quels sont les risques inhérents à l'achat d'un bâtiment sans certificat de conformité ? Vous remerciant beaucoup de l'aide que vous pourrez m'apporter.

Cordialement.

Par Al Bundy

Bonjour,

1- Le permis de construire et ses modificatifs forme un tout, une seule autorisation. Donc la conformité devrait porter sur les 2 permis.

Comment sont rédigés les déclarations d'achèvement des travaux et le certificat de conformité ?

2- Une construction qui ne peut pas justifier de sa conformité à l'autorisation obtenue est irrégulière.

Cette irrégularité s'oppose à la reconstruction à l'identique suivant une démolition volontaire comme involontaire (art. L.111-15 du code de l'urbanisme).

Mais aussi à des travaux d'extension, qui nécessitent une régularisation préalable (jurisprudence Thalamy).

Il y a également fort à parier que votre assurance habitation s'opposerait à toute indemnisation en cas de sinistre, et tout acquéreur éventuel serait fort avisé de discuter du prix de vente.

Par Cows

Bonjour,

Tout d'abord merci beaucoup de cette réponse qui éclaire bien ma lanterne.

Jusqu'à présent je n'ai vu aucun document ni le PC de 1988 ni le PCM de 2002, ni le certificat de conformité.

De plus je viens d'apprendre qu'une véranda y a été ajoutée sans autorisation.

Nous avons décidé de laisser tomber cet achat.

Bien cordialement.