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

Plan cadastral et permis d'extension.

Par stepat

Bonjour,

J'ai acquis par héritage une maison dont je n'ai que peu de documents.Elle date de 1959.
Les surfaces indiquées sur " mes biens immobiliers sur impots.gouv indiquent des surfaces bien inférieures à la réalité.
La différence pourrait provenir de la possible non déclaration de la construction d'une extension dans les années 1975.
Je n'ai aucun documents en ce sens mais mes parents, atteints de la maladie d'alzheimr,ont jeté pas mal de choses.....
Par contre cette extension apparait sur le plan cadastral : cela implique-t-il que l'extension a bien fait l'objet d'une demande permis de construire ?

Merci

Par Al Bundy

Bonjour,

Le plan cadastral se limite à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales, sans garantir sa consistance ni la régularité des constructions.

Seul un certificat de conformité permettrait d'assurer la régularité de l'extension.

Vous avez un projet de construction ?

Par john12

Bonjour,

Votre question appelle une réponse positive.
Si l'extension apparait sur le plan, cela signifie qu'un permis de construire a été déposé et pris en compte par le service foncier.
Par contre, la consistance et la valeur locative de la maison auraient du être modifiées, en suivant. Une déclaration IL aurait du être déposée par vos parents propriétaires, dans les 90 jours de la modification. Peut-être ne l'a t-elle pas été, mais le service aurait pu évaluer d'office. Il s'agit certainement d'une omission, comme il en existe beaucoup, en la matière. Le fait qu'une révision foncière soit prévue pour 2026, avec obligation de souscrire une déclaration d'occupation avant le 30 juin 2023, sur impots.gouv.fr, n'est certainement pas étranger à la volonté de l'Etat de corriger ce type d'omission, outre la mise à jour des valeurs locatives. La date de l'extension (1975 dites-vous) proche de la révision foncière générale de 1970 a peut-être favorisé l'omission.

Vous pouvez signaler les erreurs de surface que vous avez constatées, via votre messagerie sécurisée, sur impots.gouv.fr.

Cordialement

Par Al Bundy

Si l'extension apparait sur le plan, cela signifie qu'un permis de construire a été déposé et pris en compte par le service foncier.
Le plan cadastral est au mieux une présomption, dans tous les cas il ne garantit ni l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, ni une construction la respectant.

Par stepat

Bonjour,

Merci de votre réponse.
Non je n'ai pas de projet de construction, mais je m'interrogeais sur le fait que la surface indiquée sur impôts.gouv est inférieure à la réalité ce qui pourrait éventuellement me poser souci lors du renouvellement du bail, étant en zone d'encadrement des loyers. Le loyer actuel est dans les clous vis à vis de la surface habitable réelle mais ne le serait pas en se basant sur celle des impôts.

Je ne dispose d'aucun document type certificat de conformité, ni preuve de demande de P.C. J'ai des preuves pour la maison initiale mais pas pour l'extension.
Je peux éventuellement tenter un permis de régularisation... s'il s'avère ne pas y en avoir.
Mais je ne sais pas si je dois m'adresser en premier lieu aux services fiscaux ou au service de la Mairie

---
Par Al Bundy

A combien s'élève la superficie de l'extension : surface de plancher (R.111-22 du code de l'urbanisme) et emprise au sol (R.420-1 même code) ?

Par john12

Bonjour,

Pour répondre à Al Bundy, mon information ne concernait que l'aspect fiscal de la question et non le droit de l'urbanisme. Évidemment, le plan cadastral n'a jamais été une preuve de propriété et(ou) de dépôt d'un PC, ni, surtout, du respect des règles d'urbanisme.

Cdt

Par stepat

Je ne dispose pas de plan mais on peut estimer environ 40 m2 d'emprise au sol sur mais avec un R+1 donc un peu moins de 80 m2 en surface de plancher.

Ce que je souhaiterai savoir c'est comment je peux savoir la non déclaration éventuelle de cette extension est la cause de la différence des surfaces. La Mairie peut elle aprés tant d'années m'en donner la réponse ?

Par contre je ne comprends pas bien la réponse "le plan cadastral se limite à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales"
Car si tel est le cas il ne devrait pas y avoir de différence entre les informations cadastrales et fiscales

---
Par Al Bundy

Je ne dispose pas de plan mais on peut estimer environ 40 m2 d'emprise au sol sur mais avec un R+1 donc un peu moins de 80 m2 en surface de plancher.
Donc le projet reste soumis à permis de construire, et ne saurait bénéficier de la prescription administrative prévue au code de l'urbanisme (art. L.421-9).
En conséquence toute demande d'extension future devra prévoir la régularisation de ces travaux, sans quoi la demande sera refusée.

Ce que je souhaiterai savoir c'est comment je peux savoir la non déclaration éventuelle de cette extension est la cause de la différence des surfaces. La Mairie peut elle aprés tant d'années m'en donner la réponse ?
Le maire ne peut rien pour vous ici puisqu'il ne calcule pas les impôts fonciers. Il vous faut contacter votre centre des impôts.

Par contre je ne comprends pas bien la réponse "le plan cadastral se limite à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales"
Il s'agissait de préciser la différence entre les autorisations d'urbanisme et les impositions.

Par stepat

Le problème est que pour l'instant je ne sais pas s'il y a eu, ou pas, demande de permis de construire et que c'est pour en savoir plus sur ce point que j'évoquais d'interroger les services de l'urbanisme de la Mairie.

Cette demande a peut être été faite, le certificat de conformité reçu après la déclaration de fin de travaux mais sans que mes parents ne remplissent l'imprimé fiscal H2.

Je n'ai aucun élément qui me permet de savoir cela.

Le service cadastral établit les plans cadastraux montrant l'implantation des constructions sur quelles bases ? Sur des vues aériennes ?

Par Al Bundy

Le problème est que pour l'instant je ne sais pas s'il y a eu, ou pas, demande de permis de construire et que c'est pour en savoir plus sur ce point que j'évoquais d'interroger les services de l'urbanisme de la Mairie.
J'ai mal compris. Dans ce cas le maire est effectivement le bon interlocuteur et pourra sonder ses archives pour savoir si autorisation il y eut.

Le service cadastral établit les plans cadastraux montrant l'implantation des constructions sur quelles bases ? Sur des vues aériennes ?
Il me semble que les géomètres de ces services effectuent des relevés réguliers, mais je ne sais pas d'après quelle base de données.

Par stepat

Peut-être sur geoportail.
Si je me base sur cet outil, la surface au sol (au toit du moins) de maison principale est de 82 m2 et celle de l'extension 30m2.
Il apparait aussi un auvent qui n'est plus existant (effondrement une nuit de tempête)

Par stepat

Je ne suis pas un spécialiste du code de l'urbanisme mais je trouve qu'il y a une contradiction entre les articles L480-14 et L421-9 du code de l'urbanisme. Il y a du moins une nuance que je ne perçois pas.
Merci tous ceux qui ont bien voulu répondre à mes interrogations.

Par Al Bundy

L.480-14 est fondé sur une action au civil
L.421-9 repose sur une action administrative

Par stepat

Merci !

Par john12

"Le service cadastral établit les plans cadastraux montrant l'implantation des constructions sur quelles bases ? Sur des vues aériennes ?"

Tous les ans, en principe, les géomètres du cadastre qui disposent d'une application listant les permis de construire et autres autorisations de construction, passent dans les communes où est réunie la commission communale des impôts directs. A cette occasion, ils peuvent recueillir des informations auprès des membres de la commission et consulter les dossiers de PC, ce qui leur permet, avec, si besoin, une visite sur place, de retranscrire sur le plan cadastral.
Je précise que je fais partie de la commission des impôts directs de ma commune, dans laquelle le service du cadastre est toujours présent.

Cdt

Par stepat

Merci john12,

Donc si je comprends bien une extension figurant sur le plan cadastral a fait l'objet d'une demande de permis ?
Dans ce cas comment expliquer que les données d'impôts.gouv en terme de surface ne soient pas en adéquation avec le plan cadastral qui est aussi de nature fiscale.
Le service d'évaluation fiscale prend en compte le document H1 qui est plus précis et qui responsabilise le propriétaire par sa nature déclarative mais ce qui m'intrigue c'est la différence globale des surfaces

---
Par john12

"Donc si je comprends bien une extension figurant sur le plan cadastral a fait l'objet d'une demande de permis ?"

Dans la généralité des cas, oui, mais le passage du géomètre en mairie et la consultation de la commission peuvent révéler des constructions ou additions de constructions édifiées sans PC et en pareille situation,le géomètre devrait inviter le propriétaire défaillant à déposer une déclaration H1 ou IL pour calculer la nouvelle valeur locative, avant éventuellement d'évaluer d'office la construction sans permis. Il devrait aussi se rendre sur place pour mettre à jour le plan cadastral.
Dans votre cas, il y a clairement une anomalie. Les services fonciers, comme bien d'autres, commettent des erreurs, des oublis, etc...
Conclusion : le plan ayant été mis à jour, il est probable, mais pas certain, qu'un PC ait été déposé et il est anormal que la valeur locative n'ait pas été mise à jour. Une omission du service foncier pourrait expliquer l'anomalie. Il sera difficile de connaître la vérité, compte tenu de l'ancienneté de la construction concernée.
Cdt

Par stepat

Bonjour,

Je reviens vers vous pour le sujet ci-dessus.
Pour information j'ai interrogé le service urbanisme de la ville en question. Celui-ci m'a renvoyé vers les archives municipales, les permis initiaux et éventuellement d'extension ayant plus de 30 ans.
Les archives ont trouvé le permis initial et le certificat de conformité mais rien en ce qui concerne cette extension qui selon des souvenirs de cette époque a du être faite entre 1972 et 1981.
Je suppose que pour être tranquille je me dois de faire une demande de permis de régularisation ne serait ce qu'en cas de vente ou de travaux demandant un permis ou une demande d'autorisation préalable.
Tout cela impliquant une régularisation des taxes foncières sur plusieurs années et de la taxe d'aménagement.
Régularisation impossible s'il s'avérait en plus que le PLU ait changé la donne depuis. Surtout que je n'ai aucun document pour prouver la date de réalisation de cette extension en dehors de souvenirs de jeunesse.
Merci

Par Burs

Bonsoir,
pardon, mais une construction ou un agrandissement ne relève pas forcément d'une demande de PC. Le cadastre relève régulièrement les données par voie aérienne et toutes nouvelles constructions y est inscrites (légale ou illégale).
maintenant 2 solutions existent:
Soit vous demandez une régularisation, soit vous ne faites rien et si elle date de plus de 6 ans la Commune ne peut plus vous faire détruire administrativement (10 ans au civil)

Par stepat

Merci pour votre réponse mais il n'empêche que même si pas de risque de démolition, sans permis de régularisation de nouveaux travaux soumis à PC ou régularisation ne peuvent pas être réalisés de façon licite. Donc bien difficilement vendable.
Par ailleurs pour établir une prescription il faut une preuve de la date de réalisation des travaux, je n'en ai aucune en ce qui me concerne.
Enfin je ne suis pas en règle avec le fisc car la surface utilisée pour le calcul des taxes foncières est inférieure p/r à la réalité. C'est surface indiquée sur "mes biens immobiliers " sur impots.gouv qui m'a mis la puce à l'oreille.

Par stepat

La réponse de Burs m'interroge quand même : Je connais les conditions actuelles qui font qu' actuellement une extension nécessite soit une déclaration préalable, soit un PC en fonction de la présence ou pas d'un PLU, et de la surface de l'extension.

Mais je ne retrouve pas quelles étaient ces conditions dans les années 1970 (déja il n' avait pas de PLU..), conditions qui pourraient faire q'une demande de PC n'étaient pas à l'époque obligatoire.

Par Burs

Les permis de construire sont obligatoire depuis 1943 et le RNU (règlement nationnal d'urbanisme) existe depuis 1948

Par stepat

Merci mais ce n'est pas à cela que je pensais :

- Actuellement :moins de 5 m2 : pas de démarche particulière, entre 5 et 20 déclaration préalable, 20 et plus de PC.
Si zone urbaine avec POS ou PLU : idem sauf que la surface pour le permis est de + 40m2

Si l'extension quelque soit sa surface fait que la surface totale dépasse 150 m2 : architecte et PC nécessaire dans tous les cas si pas de PLU ou POS (seulement si surface de l'extension sup à 20m2 si ZU avec pos ou plu)

Ma question était donc de savoir quelles étaient les conditions dans les années 1970

Par Burs

Ma question était donc de savoir quelles étaient les conditions dans les années 1970
Peu importe, puisque ce qui compte c'est la présence d'un PC ou pas.si pas de PC la construction reste illégale quel que soit les conditions de son obtention à l'époque (il n'y a pas de rétroactivité)
Quel sont exactement vos projets concernant cette construction ?

Par stepat

"Peu importe" je ne suis pas d'accord. Faut il encore que les conditions en 1975 pour devoir demander un permis étaient remplis. En 2023, toutes les extensions ne demandent pas PC mais je ne sais pas ce qu'il en était dans les années 1970.

Mon projet est une vente dans les mois à venir et je vois mal un potentiel acheteur s'engager pour une maison dont une partie aurait été bati sans un permis alors obligatoire.

Par ailleurs demander un permis de régularisation n'est pas une évidence quand on habite à 400 kms et un cout non négligeable d'archi alors que ce PC existe peut être quelque part.
J'ai même lu sur un site d'archi qu'un permis de régularisation impliquait une taxe d'aménagement même pour une construction d'une époque où elle n'existait pas

---
Par Al Bundy

Bonjour,

Mais je ne retrouve pas quelles étaient ces conditions dans les années 1970
www.legifrance.gouv.fr
Puis vous sélectionnez Codes --> Code de l'urbanisme, ensuite vous sélectionnez la date de version voulue sachant que le code ne semble être complet qu'à partir du 1er janvier 1974.
A cette époque déjà : "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. (...) Le même permis est exigé pour les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros-oeuvre et les surélévations."
La distinction PC/DP est plus récente, et même à l'heure actuelle votre extension est soumise à PC. Il n'y a donc pas de doute à avoir pour la construction d'une extension de 80 m² en R+1 dans les années 70.

Mon projet est une vente dans les mois à venir et je vois mal un potentiel acheteur s'engager pour une maison dont une partie aurait été bâti sans un permis alors obligatoire.
Plusieurs solutions : soit vous régularisez vous même en constituant et déposant le PC, soit vous informez l'acquéreur de la chose et le laissez régulariser. Bien entendu il est possible que cela en refroidisse plus d'un.

Par stepat

Ok, merci

Quid de la taxe d'aménagement ? Due , pas due en cas de permis pour régulation ?

Connaissant le coté pointilleux de mes parents au sujet des démarches administratives, je doute au fond de moi. Mais je pense que leur maladie a fait que le dossier est parti à la poubelle.....Car je n'ai rien à ce sujet ni factures, ni plans, ni quoi que ce soit...
La réponse des archives est celle-ci :
Deux cas de figure :

- soit il n'y a pas eu de demande d'extension,

- soit - c'est très rare mais possible - le dossier existe mais n'a pas été inventorié. Il pourra alors être trouvé au gré des compléments d'inventaire que nous menons régulièrement.

Je peux tenter de rêver mais je pense que c'est peine perdue;

Par Al Bundy

Là dessus j'ai un doute : la réforme de septembre 2022 a modifié quelque peu ce régime. Les demandes d'urbanisme déposées depuis cette date sont concernées et la TA est alors redevable à compter de la date d'achèvement des travaux.
Posez la question à votre antenne de la DGIFP ou depuis votre compte internet des impôts.

Par stepat

C'est flou à mon avis car toute demande de PC, fusse-t-elle de régularisation doit se terminer par une déclaration d'achèvement des travaux. Peut elle dans ce cas de figure d'un PC de régularisation être antérieure à la demande de PC (1975 par exemple)?

Par Al Bundy

Non car la DAACT fait référence à une autorisation d'urbanisme, donc un PC qui régularise des travaux ne nécessite pas de DAACT : " A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie." (L.462-1 CU)

Par stepat

Je lis cela sur le site d'une Mairie en cas de demande de régularisation de travaux déja effectués :

"La seule manière pour régulariser cette situation est de déposer une demande d'autorisation de construire adaptée, Déclaration Préalable ou Permis de Construire, en mairie. Il faudra indiquer dans le formulaire CERFA adéquat, à l'onglet "courte description du projet", qu'il s'agit d'une régularisation de travaux ainsi que la date d'achèvement.
Les règles d'urbanisme applicables seront celles du jour de l'arrêté de la décision."

Donc la date d'achèvement doit être indiqué dans la demande. En ce qui me concerne elle ne pourra qu'être "approximative", ne disposant comme je l'indiquais d'aucun document
La dernière phrase peut je pense impliquer qu'il faut que les travaux soient compatibles avec le PLU actuel .....et donc peut être qu'il s impliquent une taxé d'aménagement (même si dépend des services fiscaux)

Par Al Bundy

La légalité de la décision s'apprécie au jour où elle est prise : donc vous devez espérer que l'extension est conforme au PLU aujourd'hui.

Par stepat

Donc si tel n'était pas le cas (non conformité au PLU actuel) et si j'ai bien compris les règles de prescription il n' y aurait pas demande de démolition mais la construction demeurerait illicite ?

Dans le cas particulier il me semble en prenant connaissance de geoportailexpert que la distance de la limite de la parcelle du voisin de l'arrière de la parcelle est inférieure aux dispositions du PLU actuel.
Il me semble me souvenir que mes parents avaient eu un accord écrit de ceux-ci, mais là aussi je n'ai plus rien, donc souvenir sans intérêt.
Je n'ai donc aucun intérêt si tel est le cas de faire de demande de permis de régularisation.
J'avoue être un peu perdu devant cette situation

Par Al Bundy

Si l'extension n'est pas conforme au PLU la régularisation est impossible.
La prescription pénale de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux empêche l'autorité de demander la démolition.
Ceci n'efface pas l'irrégularité et la non conformité au PLU de la construction, rendant un projet d'extension potentiellement impossible.

Par stepat

Donc aucun intérêt, pour moi, de demander un permis de régularisation ?
Par ailleurs concernant la prescription de 10 ans l'avis du conseil d'état est clair : "tous les travaux réalisés sans permis de construire, alors qu'ils y étaient soumis, sont exclus de la prescription administrative, sans qu'il y ait lieu de prendre en compte leur importance ou la circonstance qu'ils seraient à l'origine de la construction ou de modifications seulement.,"

Par contre il semblerait que la prescription administrative permette à la Mairie à l'occasion de toute demande de mettre en conformité (donc y compris démolition).....C'est en tous cas ce qu'on peut en lire sur certains sites d'avocat.

Ce bien est actuellement en location et il n'est pas impossible que je doive faire des travaux de rénovation énergétique qui peuvent nécessiter une déclration préalable. Celle -ci devient donc impossible

---
Par stepat

En fait je viens de demander aux locataires actuels avec qui j'entretiens de bonnes relations.
La distance avec entre le mur de la maison et le mur mitoyen (enfin j'imagine qu'il est mitoyen) est de 3,80m. Le PLU indique 4 métres.Ca pourrait faire 4 m si le mur n'était pas mitoyen mais sur mon terrain.
Le plan cadastral sur Geofoncierexpert indique 2 métres. La mesure sur le plan 3D du même site(qui est celui de Google en fait) est effectivement d'environ 4 mètres
Je ne sais pas si dans ce type de circonstances il y a un marge de tolérance.